

## Nota van Inlichtingen (vragen & antwoorden) Verkoop Huissensedijk 5-7

Onderwerp        Huissensedijk 5-7 Elden  
Zaaknummer     4806723  
Datum             24 februari 2026

| Vraag Nummer | Onderwerp           | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | <b>Aanbesteding</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1            |                     | Worden alle vragen met antwoorden met alle potententiele inschrijvers gedeeld?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja, deze worden gepubliceerd op de verkoopsite <a href="http://www.vastgoedplein.nl">www.vastgoedplein.nl</a> , uiterlijk 10 maart 2026                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2            |                     | Nieuwe bewoners kunnen geen bouwdepot krijgen op een renovatie waarbij pand geen waarde heeft (geschetst wordt door monumentenwacht, dat het een bouwval betreft). Dit heb ik al laten onderzoeken. Er zullen om die reden in eerste instantie private investeerders om de hoek komen kijken, die bij gereed zijn van de bouw, de woningen overdragen aan de toekomstige bewoners, die voldoen aan de term zelfbewoning. Dit is aan de hand, wanneer ik mijn voorstel neer zou leggen. Daar kan een constructie voor opgetuigd worden, maar is dit een geëigende methode, die door de verkopende partij ondersteund kan worden? | Binnen deze aanbesteding is verkoop aan een investeerder, aannemer of ontwikkelaar c.a. niet mogelijk. Verkoop vindt namelijk uitsluitend plaats aan particulieren die aan de gestelde eisen voldoen. (Deze eisen hebben betrekking op opleiding, werkzaamheden, toekomstplannen voor wat toekomstig gebruik betreft et cetera. Voor de kopers geldt bovendien een zelfbewoningsplicht.) |
| 3            |                     | Is het mogelijk om dit te ontwikkelen met 3 partijen? Dan bedoelen we; 2 particuliere partijen en 1 maatschappelijke/culturele?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nee, binnen deze aanbesteding is verkoop uitsluitend mogelijk aan twee particuliere partijen.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4            |                     | Kun u aangeven wat de wegingsfactoren per indieningitem is?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Zie Leidraad 6.4; totaal aantal punten max. 1000, max. aantal punten voor 1. Verbouwingsplannen : 275<br>2. Meerwaarde voor Arnhem/Elden: 150<br>3. Professionaliteit: 425<br>4. Samenwerking: 150                                                                                                                                                                                       |
| 5            |                     | Kunt u de criteria per hoofdstuk resp. de wegingsfactor aanreiken? Sub1 belangrijker, zo ja, wegingsfactor?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Zie antwoord op vraag 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



|    | Gemeentelijk monument |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6  |                       | In welke hoedanigheid is Monumentenwacht betrokken bij het herstel? Hoeveel invloed kunnen we verwachten? Zij zijn nl zeer gedetailleerd in het voorschrijven van herstelmethodes in hun document.                                                   | De Monumentenwacht is niet betrokken bij het herstel. Het rapport is een technische rapportage, opgesteld door de Monumentenwacht. Aangezien de gebouwen zijn beschermd als monument, dient hiervoor een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Regulier onderhoud is vergunningsvrij.                                                                                      |
| 7  |                       | Kap en fundering zijn te licht gebouwd lees ik in de stukken? Kan de draagconstructie op basis van huidige maatstaven en technieken hersteld worden, waarbij het mij duidelijk is, dat de buitenkant in historische staat teruggebracht moet worden. | De kap kan worden versterkt, van binnenuit. De buitenzijde is al in historische staat. Hiervoor dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.                                                                                                                                                                                                                            |
| 8  |                       | Moet er met voorgeschreven materialen gewerkt worden of is dit vrije keuze, zolang het eindresultaat, behoud van gemeentelijk monument maar behaald wordt?                                                                                           | Er zijn richtlijnen voor werkzaamheden aan monumenten. Zie hiervoor <a href="http://www.erm.nl">www.erm.nl</a> . Voor wijzigingen dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.                                                                                                                                                                                          |
| 9  |                       | Zijn er subsidiemogelijkheden beschikbaar vanuit de gemeente Arnhem bij het restaureren van een gemeentelijk monument?                                                                                                                               | Er zijn geen subsidiemogelijkheden voor restauratie of onderhoud bij de Gemeente Arnhem.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 10 |                       | Ben je bij het vervangen van kozijn gebonden aan een bepaald type hout en is plaatsen van dubbel glas toegestaan?                                                                                                                                    | Als er al kozijnen vervangen moeten worden (behoud gaat voor vernieuwen) dan dienen dezelfde houtsoort en detaillering te worden toegepast. Bestaande ramen kunnen worden voorzien van voorzetbeglazing of er kan vacuümglas worden toegepast om raamkozijnen te isoleren.                                                                                                      |
| 11 |                       | Mag met behoud van kopgevel, en dijkgevel het geheel gesloopt worden?                                                                                                                                                                                | Nee, het geheel is beschermd als gemeentelijk monument. Eventueel constructief herstel en verduurzaming is mogelijk, maar is vanwege de monumentale status maatwerk. De erfgoedadviseurs van de gemeente Arnhem kunnen t.z.t. op locatie de mogelijkheden daarvoor toelichten. Zie ook <a href="http://www.eenwarmejasvooroudehuizen.nl">www.eenwarmejasvooroudehuizen.nl</a> . |
| 12 |                       | Algemeen. Monumentenwacht geeft gedetailleerd bevindingen en advies inzake "restauratief" herstel. Is dit dwingend of mag dit in de "geest" geïnterpreteerd worden bij volledig herbouw met behoud van bestaande gevels (sub 8)                      | Gelet op de monumentale status is er geen sprake van volledig herbouw met behoud van bestaande gevels. Je moet dus denken aan herstelwerkzaamheden, zoals door de Monumentenwacht wordt geadviseerd.                                                                                                                                                                            |
| 13 |                       | Is vervangende nieuwbouw toegestaan inclusief energietransitie toegestaan?                                                                                                                                                                           | Zie antwoorden op vragen 11 en 12.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|    | Bouwkundig  |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14 |             | Is het toegestaan met moderne methodieken, zonder dat dit aan de buitenkant zichtbaar is, de woning energie zuinig te maken?                                                                                            | Er zijn mogelijkheden om de woning te isoleren.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 15 |             | Mag asbesthoudend materiaal in gebouw-omvattende containment te worden verwijderd?                                                                                                                                      | Verwijderen van asbesthoudend materiaal dient te geschieden conform de huidige wet- en regelgeving en binnen de mogelijkheden die het gebouw biedt. Of containment tot de mogelijkheden behoort is aan de beoordeling van een specialist.                                                       |
|    | Rapportages |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 16 |             | Aanpassing fundering is niet meegenomen door bouwbedrijf Bugter, waar dit bij Monumentenwacht wel als een aandachtspunt wordt aangegeven. Is daar een reden voor?                                                       | Nee, daar is geen specifieke reden voor                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 17 |             | "Hypothese- chemisch onderzoek is bevestigd, asbestonderzoek is NIET bevestigd." 2.6.3 Algemeen "kan de geldingsduur van het onderzoek beperkt zijn". Voldoet deze rapportage bij het aanvragen van een bouwvergunning? | Een dergelijk onderzoek dient bij het aanvragen van een omgevingsvergunning dient maximaal 2 jaar oud te zijn. Het aangeleverde onderzoek dient daarom vóór de aanvraag van een omgevingsvergunning te worden geactualiseerd.                                                                   |
| 18 |             | Indien nader onderzoek nodig blijkt tbv bouwvergunning en daaruit blijkt aanzienlijke afwijkingen, zijn de extra kosten verhaalbaar op u als verkopende partij? ( <i>u dient de koper volledig te informeren</i> )      | Nee, met de huidig aangeleverde rapportages voldoet de gemeente aan de mededelings- of informatieplicht; alle haar bekende informatie is door de gemeente aan aspirant-koper bekend gemaakt.                                                                                                    |
| 19 |             | Raming, prijspeil januari 2025 betreft 3 woningen. Hoe dient hiermee om te gaan?                                                                                                                                        | Oorspronkelijk bestond het geheel uit drie woningen, huisnummers 3, 5 en 7. Na samenvoeging bestaat het geheel nu uit twee woningen, huisnummers 5 en 7.                                                                                                                                        |
|    | Diversen    |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 20 |             | Is bestemming "wonen" middels een bestemmingswijziging uit te breiden? Zie "masterplan 2050 Behoud Erfgoed en Landschap, 1 oktober 2021 Ensemble 1"                                                                     | Het wijzigen van de bestemming is een publiekrechtelijke taak van de gemeente waarover binnen de scope van deze (privaatrechtelijke) verkoop geen uitspraken gedaan kunnen worden.<br>Verkoop en gunning vindt plaats op basis van het beoogde toekomstig gebruik binnen de huidige bestemming. |
| 21 |             | Wat zijn de handhavingsmaatregelen?                                                                                                                                                                                     | Het is niet duidelijk waar deze vraag op toeziet.                                                                                                                                                                                                                                               |