

Verslag bijeenkomsten klankbordgroep Vissenbuurt

Data: Maandag 25 augustus & maandag 1 september 2025

Locatie: MFC de Malburcht

Aanwezigen:

- Klankbordgroep Vissenbuurt
- Gemeente Arnhem: projectmanager & bestuursadviseur stedenbouw
- Stedenbouwkundige OD205
- Volkshuisvesting: projectmanager, projectconsulent & verslaglegging

Doel van de bijeenkomsten

De bijeenkomsten stonden in het teken van de selectie van bouwpartners voor de vernieuwing van de Vissenbuurt.

- **25 augustus:** drie bouwbedrijven presenteerden hun plannen en beantwoordden vragen.
- **1 september:** gemeente Arnhem, Volkshuisvesting en de klankbordgroep beoordeelden de plannen en brachten hun stem uit volgens de *Malburgse Manier*.

Het bouwbedrijf met de hoogste score mag minimaal de helft van de nieuwe wijk realiseren. Een tweede bouwbedrijf kan worden toegevoegd, zodat een evenwichtige en gevarieerde buurt ontstaat. Met de twee geselecteerde bouwers gaat Volkshuisvesting een bouwteam vormen. Dit bouwteam zal in samenspraak met de gemeente en de klankbordgroep de plannen verder uitwerken.

Proces en procedure

- Tijdens de bijeenkomst in het voorjaar heeft OD205 het stedenbouwkundig plan, passend binnen de startnotitie van de gemeente Arnhem, gepresenteerd.
- Bouwbedrijven kregen de opdracht één deel ('kwadrant') van dit stedenbouwkundig plan uit te werken voor 48 woningen. In dit kwadrant komen alle woningtypes voor die gemaakt moeten worden. Minder woningen of overschrijding van het vooraf vastgestelde bedrag, leidt tot uitsluiting.
- Van de gevraagde bouwbedrijven bleven er uiteindelijk drie over; Nikkels, Heijmans en Plegt Vos.

- Tijdens de eerste bijeenkomst kreeg elke bouwer 15 minuten voor een presentatie en 15 minuten voor vragen.
- Na afloop van de presentaties werden de plannen van de bouwers op **8 punten** beoordeeld:
 1. Stedenbouwkundig plan
 2. Uiterlijk rijwoning
 3. Indeling rijwoning
 4. Uiterlijk appartementengebouw
 5. Indeling appartementen
 6. Extra kwaliteit (duurzaamheid, slimme ideeën)
 7. Samenwerking
 8. Presentatie

Per onderdeel werd een rangorde (1e, 2e, 3e) van de bedrijven gegeven.

Voor de beoordeling kregen de Klankbordgroep, de gemeente en Volkshuisvesting een week de tijd. Tijdens die week was het presentatiemateriaal van elk bedrijf beschikbaar om in te zien. De klankbordgroep is voorafgaan aan de definitieve puntentoedeling op 1 september samengekomen.

Terugblik op presentaties

Na de presentaties is gezamenlijk teruggeblikt op de drie plannen.

- **Voordeuren aan leefstraat:** Niet alle bouwbedrijven hebben zich volledig gehouden aan het stedenbouwkundigplan. Ingeschat wordt dat dit in de volgende fase kan worden aangepast.
- **Omgang met ruimte aan de Melkweg:** Alle drie de partijen gaan anders om met de positionering van de appartementengebouwen aan de Melkweg. Het ene bedrijf kiest voor meer hoogte en meer groen, het andere bedrijf weer voor een meer herkenbare stijl met wat minder ruimte voor groen.
- **Uiterlijk rijwoningen:** Ook hier zijn de bouwbedrijven elk anders mee omgegaan. Twee plannen passen qua uiterlijk veel beter bij de bestaande wijk, waarbij ook aandacht gegeven is aan details, waar een ander plan juist wat meer afsteekt tegen de bestaande wijk.
- **Uiterlijk appartementengebouw:** Ook hier zijn verschillen in aansluiting bij het bestaande karakter van de wijk. Dat zit in bijvoorbeeld hoogte, positionering of de keuze voor een bepaalde kleur baksteen.
- **Indeling woningen:** Tijdens de terugblik is het vooral gegaan over welke indeling het beste past bij welke doelgroep. Wel of geen apart toilet bijvoorbeeld. Er is bij de plannen van de bouwers nog ruimte om dit later aan te passen. In de bouwteamfase kan gepraat worden over de verschillende doelgroepen en de daarbij horende indeling van de woningen.
- **Extra kwaliteit:** Hier werden verschillende dingen genoemd; de grootte van de binnentuin werd als kwaliteit genoemd, maar ook de aanwezigheid van meer privé buitenruimtes kwam voorbij. De verschillende oplossingen voor de bergingen bij de

appartementen werden ook genoemd.

Uitslag (1 september)

Op 1 september kwamen de klankbordgroep, gemeente en Volkshuisvesting opnieuw bijeen om de definitieve puntentoekenning te delen.

- Iedere partij leverde een rangorde in.
- Uit de totaalscore kwam **één bouwbedrijf met de hoogste score** naar voren, dit blijkt bouwbedrijf **Heijmans** te zijn. In het selectieproces is aangegeven dat dit bedrijf minimaal de helft van de woningen in de wijk mag realiseren.
- Vervolgens is gekeken de onderdelen van de beoordeling waarop Heijmans beter heeft gescoord dan de andere indieners. Dit blijkt met name de opzet in indeling van de appartementen te zijn. Op het onderdeel grondgebonden rijwoningen scoort Heijmans juist minder.
- De **partij met de op een na hoogste score**, bouwbedrijf **Nikkels** scoort juist hoog op het onderdeel grondgebonden rijwoningen.
- Gezamenlijk wordt geconcludeerd dat de uitslag wijst op het zoeken van een combinatie van de appartementen van Heijmans en de rijwoningen van Nikkels.

Na afloop van de bekendmaking hebben de bewoners nog enkele opmerkingen meegegeven voor in de bouwteamfase. Deze gingen met name over de indeling van de woningen en de inrichting van de Forelstraat. Punten als deze kunnen in de bouwteamfase zeker nog worden behandeld. VHV heeft benadrukt dat de selectie van de bedrijven vooral een selectie is voor samenwerkpartners. In het bouwteam worden de plannen verder uitgewerkt en is er ruimte voor inbreng.

Vervolg

- De geselecteerde bouwbedrijven worden ingelicht over de uitslag.
- Volkshuisvesting en de gemeente gaan een verkennend gesprek aan met Heijmans en Nikkels om te bezien of een combinatie van de 2 plannen mogelijk is, en welke afstemming daar voor nodig is.
- In oktober of november wordt weer een avond gepland met de klankbordgroep en de gemeente om de resultaten van deze combinatie te bespreken.
- Daarna wordt een bouwteam opgericht waarbij de partijen samen gaan werken aan het verbeteren van de plannen, met blijvende ruimte voor inbreng van de klankbordgroep.
- Onderwerpen als vergroening/verbreding Forelstraat, detaillering binnentuinen en precieze indeling woningen worden in een volgende fase uitgewerkt.