

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Voorlopige gunning Brink 70

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-001472	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	11-09-2018
Datum	11-09-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
10 Economie, kunst en cultuur		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Kolkman		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
Weth. Kolkman		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	11-09-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	05-09-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	05-09-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	06-09-2018
wethouder	05-09-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-09-12

Bijlagen

Bijlage 1 Biedboek verkoopprocedure

Bijlage 2 beoordeling gunningsfase en totaalafweging

B & W d.d.: 11-09-2018

Besloten wordt:

- Tot het voornemen van voorlopige gunning van Brink 69 en 70 aan de heer A. B. Lagerweij h.o.d.n. Vastgoed VBN onder voorwaarde van uiterlijke overeenstemming over koopovereenkomst op 1 februari 2019;
- de raad conform bijgevoegde raadsmededeling te informeren over de voorgenomen voorlopige gunning en te vragen naar wensen en bedenkingen;
- de inschrijvers te informeren over het voorgenomen besluit met een toelichting op de voorgenomen voorlopige gunning;
- de nota en het besluit openbaar te maken nadat inschrijvers op de hoogte zijn gebracht.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja

Financiële gevolgen opvangen
Door verkoop Brink 69/70 tegen de vaste verkoopprijs van 1.4 mln. wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de nieuwbouw van de bibliotheek. Door verkoopopbrengst, de eerder voor de nieuwbouw in reserves gestalde stelposten en het restant van de beschikbare stelpost 2018 in te zetten is de benodigde dekking geborgd.

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat inschrijvers schriftelijk op de hoogte zijn gesteld van besluit
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Op 12 juni 2017 heeft het college ingestemd met de voorgestelde verkoopprocedure voor verkoop van Brink 69 en 70. De raad heeft op 20 september 2017 geen wensen en bedenkingen gegeven op de voorgestelde verkoopprocedure. De kern van het verkoopproces is dat het object verkocht wordt voor een vaste prijs. Het doel van de verkoop is om de inschrijver te selecteren met 'het beste plan' voor de stad. Hiertoe wordt ook in de verkoopprocedure de mening van de stad gepeild.

De verkoopprocedure kent een selectiefase en een gunningsfase. De selectiefase is met het selecteren van vier partijen in mei 2018 afgerond. Het proces bevindt zich nu in de gunningsfase; het selecteren van de inschrijver met beste plan aan wie gegund wordt om object aan te kopen. Een onderdeel van de gunningsfase was de voorkeurspeiling van de stad.

De verkoopprocedure is gestart op 15 december 2017. Op 15 maart 2018 om 12.00 uur was de sluitingstermijn voor de inschrijvers. Alle vijf inschrijvingen zijn beoordeeld op basis van de selectiecriteria en op 15 mei 2018 zijn vier inschrijvers geselecteerd. Eén inschrijver was niet ontvankelijk omdat het bod ruim onder de vastgestelde koopsom was. De vier geselecteerde partijen hebben de gelegenheid gekregen de plannen nader uit te werken en deze plannen zijn gepresenteerd op 5 juli 2018 tijdens een openbare bijeenkomst. Inwoners en belangstellenden hebben op deze avond of via de website gedurende vier weken hun voorkeur mogen uitspreken voor één van de vier plannen. De plannen zijn op 22 juni gepubliceerd op de gemeentelijke website en op 19 juli was de sluiting van de peiling. De uitgewerkte plannen zijn daarnaast door de beoordelingscommissie kwalitatief beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria.

Er is een totaalafweging gemaakt op basis van de kwalitatieve beoordeling aan de hand van de eerdere selectie, de gunningscriteria en de mening van de stad.

De vier geselecteerde plannen zijn:

1. Verzorgd wonen voor senioren en een ontmoetingsplek voor de buurt (Care4You Property III B.V.)
2. Een exclusief casino met hoogwaardige betaalbare appartementen (Karel Lassche Vastgoed B.V.)
3. Balkon aan de Brink: een museum en brasserie met daarboven woningen (Twin Peaks Property Care B.V.)
4. Een museum, museumwinkel en horeca met daarboven appartementen/ studio's (Vastgoed VBN)

Beoogd resultaat

Het doel van de verkoop van Brink 69 en 70 is om het object te verkopen aan de inschrijver met het beste plan voor de stad. De eerste stap voor uiteindelijke verkoop is de voorlopige gunning aan de partij met als doel uiteindelijke ondertekening van een koopovereenkomst. Indien partijen niet tot overeenstemming komen over een koopovereenkomst behoudt de gemeente zich het recht voor met de eerstvolgende partij (nummer 2, daarna nummer 3) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

Kader

- Besluit tot verkoop
- Raadsbesluit nummer 549574 d.d. 6-7-2011
- B&W Besluit nummer 2017-000809 d.d. 12 juni 2017 (vaststellen verkoopprocedure)
- B&W Besluit nummer 2017-002012 d.d. 12-12-2017 (vaststellen biedboek)
- B&W besluit nummer 2018-000861 d.d. 15-05-2016 (Vaststellen geselecteerde inschrijvers voor gunningsfase)

Argumenten voor en tegen

De inschrijvingen zijn beoordeeld op basis van een totaalafweging van de selectiecriteria, de nadere uitwerking van het plan en de mening van de stad. Dit heeft geleid tot de volgende totaalafweging.

Beoordeling gunningsfase

Bij de selectie van de plannen zijn de plannen beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria. Na de selectie zijn partijen in de gelegenheid gesteld om hun plannen verder uit te werken. De uitgewerkte plannen zijn beoordeeld conform de gunningscriteria zoals vooraf opgesteld. De criteria in beide fasen waren:

1. De mate waarin de nieuwe functie(s) een meerwaarde voor de 'Boeiende Beleefstad' hebben en/of bijdragen aan het versterken van de overgang tussen binnenstedelijk woonmilieu en gemengd winkelmilieu.
2. De mate waarin respectvol wordt omgegaan met bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt ingespeeld op de geschiedenis van de plek.
3. De mate waarin de functioneel ruimtelijke samenhang tussen Brink 70 en de Kleine Overstraat wordt versterkt (dit alles met respect voor de bestaande kwaliteiten van de zijgevel).
4. De wijze waarop met energiebesparing/duurzaamheid in het plan wordt omgegaan en daarmee de mate waarin het bijdraagt aan de ambitie van energieneutraliteit in 2030.

In de selectiefase zijn vier partijen geselecteerd om hun plannen verder uit te werken. De beoordeling in de gunningsfase van de vier geselecteerde plannen is opgenomen in bijlage 2 van deze nota. Uitkomst van de beoordeling in de gunningsfase is dat VBN Vastgoed BV als hoogste bij de beoordeling op de gunningscriteria is geëindigd. Met name de openbare binnentuin en de voorgestelde architectuur zijn doorslaggevend geweest voor de hoogste beoordeling van dit plan. Een toelichting op de beoordeling is opgenomen in bijlage 2 van deze nota.

Voorkeurspeiling van de stad

In de periode tussen 22 juni en 19 juli 2018 zijn de voorkeursstemmen uitgebracht. Het resultaat is als volgt:

	stemmen
Care4you III Property BV	499
K. Lassche BV	473
Twin Peaks Property Care BV	698
Vastgoed VBN	1360

Met de voorkeurspeiling heeft het plan van Vastgoed VBN de meeste stemmen behaald.

Conclusie

In de totaalafweging waarbij de (selectie)criteria, de kwalitatieve beoordeling in de gunningsfase en de mening van de stad worden gewogen scoort het plan van Vastgoed VBN het hoogst.

Gunning onder voorwaarden

Voorgesteld wordt Vastgoed VBN het pand voorlopig te gunnen onder de voorwaarden dat uiterlijk 1 februari 2019 overeenstemming is bereikt over de te sluiten koopovereenkomst. Daarnaast is een voorwaarde dat de bestemmingsplanprocedure uiterlijk op 1 mei 2019 kan worden opgestart met een ontvankelijke aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging. De inschrijver dient daartoe uiterlijk 1 mei 2019 de benodigde stukken te

hebben ingediend. Op basis van deze voorlopige gunning worden de belangrijkste koop- en planvoorwaarden met initiatiefnemer uitgewerkt waarna de definitieve gunning kan plaatsvinden.

De beoordelingen in de selectie en gunningsfase zijn getoetst aan de criteria en bevatten geen beoordeling op definitieve haalbaarheid van de plannen. Voorafgaand aan het definitieve verkoopbesluit moeten afspraken worden gemaakt over de volgende zaken:

- woningbouwprogrammering / woningtypes;
- Miva-toilet moet worden opgenomen in plan;
- parkeeropgave;
- kostenverhaal;
- benodigde onderzoeken planologische procedure

In de te sluiten overeenkomst zal een realisatieplicht van het uitgewerkte plan worden opgenomen. De levering van het object vindt plaats na een onherroepelijk planologisch kader voor de functie; een passend bestemmingsplan. Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid, alsmede de kosten voor de benodigde procedures zijn voor rekening en risico van de koper. In de te sluiten overeenkomst zal hiervoor een financieringsvoorbehoud en een voorbehoud van een passend ruimtelijk planologisch kader opgenomen worden.

Tot een passend planologisch kader behoort niet de omgevingsvergunning voor de activiteit bouw en andere benodigde activiteiten. Ook welstandsaspecten en advisering Rijksdienst voor monumenten vinden plaats voor rekening en risico koper.

Extern draagvlak (partners)

De peiling van de voorkeur voor een plan laat zien dat de inwoners van Deventer een voorkeur uitspreken voor de partij aan wie voorlopig gegund wordt.

Financiële consequenties

Door verkoopopbrengst van € 1,4 miljoen k.k. en door de eerder voor de nieuwbouw in reserves gestalde stelposten en het restant van de beschikbare stelpost 2018 in te zetten, is de benodigde dekking voor de nieuwbouw bibliotheek Stromarkt geborgd. De kosten voor eventuele wijziging van het bestemmingsplan en overige mogelijk bijkomende kosten zijn voor de koper.

Aanpak/uitvoering

Nadat uw college ingestemd heeft met de voorgenomen voorlopige gunning aan Vastgoed VBN wordt voorgesteld de raad conform bijgevoegde raadsmededeling te informeren over de voorgenomen voorlopige gunning en te vragen naar eventuele wensen en bedenkingen. Nadat de raad heeft kennisgenomen van de voorgenomen voorlopige gunning, kan het college tot voorlopige gunning besluiten en worden inschrijvers geïnformeerd.

Vervolgens zal met de partij aan wie de koop voorlopig wordt gegund overleg plaats vinden om tot ondertekening te komen van de overeenkomst. Daadwerkelijke gunning c.q. verkoop is onder voorbehoud goedkeuring college van B&W.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Voorlopige gunning Brink 70		
Mededelingennr	2018-001472	Portef.houder	Weth. Kolkman
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	11 september 2018

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Met deze raadsmededeling informeert het college uw raad over de uitkomsten van de verkoopprocedure van Brink 69/70, het voormalige bibliotheekgebouw, en stelt u in de gelegenheid hierover uw wensen en bedenkingen te geven.

2. Kader

- Besluit tot verkoop
- Raadsbesluit nummer 549574 d.d. 6-7-2011
- B&W Besluit nummer 2017-000809 d.d. 12 juni 2017 (vaststellen verkoopprocedure)
- B&W Besluit nummer 2017-002012 d.d. 12-12-2017 (vaststellen biedboek)
- B&W besluit nummer 2018-000861 d.d. 15-05-2016 (Vaststellen geselecteerde inschrijvers voor gunningsfase)

3. Kern van de boodschap

Voornemen van college tot voorlopige gunning van het object Brink 69/70 aan Vastgoed VBN, die voornemens is om een museum, museumwinkel, (ondersteunende) horeca en wonen te realiseren.

4. Nadere toelichting

Wensen en bedenkingen

Op grond van artikel 160 lid 1e Gemeentewet is het college bevoegd tot het besluiten over de verkoop van het pand Brink 69 en 70. De verkoop is in lijn met de door uw raad gestelde kaders. Overeenkomstig artikel 169 lid 4 Gemeentewet wordt uw raad geïnformeerd voorafgaand aan het sluiten van de rechtshandeling. Hiernaast wordt u verzocht uw eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken. U heeft eerder uw wensen en bedenkingen kunnen aangeven over het op 12 juni 2017 voorgestelde verkoopproces waarin een vaste verkoopprijs is bepaald.

Voornemen tot voorlopige gunning

Het college heeft het voornemen om het pand, gelegen aan de Brink 69/70 voorlopige te gunnen in kader van de verkoopprocedure aan Vastgoed VBN voor de realisatie van een museum, museumwinkel met ondersteunende horeca en woningen. De raad wordt om wensen en bedenkingen gevraagd over dit voorgenomen besluit tot voorlopige gunning.

Verkoopprocedure

Op 12 juni 2017 heeft het college ingestemd met de voorgestelde verkoopprocedure voor verkoop van Brink 70. De raad heeft op 20 september 2017 geen wensen en bedenkingen gegeven op de voorgestelde verkoopprocedure. De kern van het verkoopproces is dat het object verkocht wordt voor een vaste prijs. Het doel van de verkoop is om de inschrijver te selecteren met 'het beste plan' voor de stad. Hiertoe wordt ook in de verkoopprocedure de mening van de stad gepeild.

De verkoopprocedure kent een selectiefase en een gunningsfase. De selectiefase is met het selecteren van vier partijen in mei 2018 afgerond. Het proces bevindt zich nu in de gunningsfase; het selecteren van de inschrijver met beste plan aan wie gegund wordt om object aan te kopen. Een onderdeel van de gunningsfase was de voorkeurspeiling van de stad.

De verkoopprocedure is gestart op 15 december 2017. Op 15 maart 2018 om 12.00 uur was de sluitingstermijn voor de inschrijvers. Alle inschrijvingen zijn beoordeeld op basis van de selectiecriteria en op 15 mei 2018 zijn 4 inschrijvers geselecteerd. 1 Inschrijver was niet ontvankelijk omdat het bod ruim onder de vastgestelde koopsom was. Deze 4 geselecteerden hebben hun nader uitgewerkte plan gepresenteerd op 5 juli 2018 tijdens een openbare bijeenkomst. De inwoners hebben op deze avond of via de website gedurende 4 weken hun voorkeur mogen uitspreken voor 1 van de 4 plannen. De plannen zijn op 22 juni gepubliceerd en op 19 juli was de sluiting van de peiling. De uitgewerkte plannen zijn kwalitatief beoordeeld.

Vier partijen

Er is een totaalafweging gemaakt op basis van de selectiecriteria, de nadere uitwerking van het plan en de mening van de stad. De 4 geselecteerde plannen zijn:

1. Verzorgd wonen voor senioren en een ontmoetingsplek voor de buurt (Care4You Property III B.V.)
2. een exclusief casino met hoogwaardige betaalbare appartementen (Karel Lassche Vastgoed B.V.)
3. Balkon aan de Brink: een museum en brasserie met daarboven woningen (Twin Peaks Property Care B.V.)
4. Een museum, museumwinkel en horeca met daarboven appartementen/ studio's (Vastgoed VBN)

De inschrijvingen zijn beoordeeld op basis van een totaalafweging van de selectiecriteria, de nadere uitwerking van het plan en de mening van de stad. Dit heeft geleid tot de volgende totaalafweging.

Het plan van Vastgoed VBN heeft in de totaalafweging het beste gescoord. Het college is voornemens om Vastgoed VBN het object voorlopig te gunnen onder een aantal voorwaarden.

Beoordeling gunningsfase

Bij de selectie van de plannen zijn de plannen beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria. Na de selectie zijn vier partijen in de gelegenheid gesteld om hun plannen verder uit te werken. De uitgewerkte plannen zijn beoordeeld conform de gunningscriteria zoals vooraf opgesteld. De criteria in beide fasen waren:

1. De mate waarin de nieuwe functie(s) een meerwaarde voor de 'Boeiende Beleefstad' hebben en/of bijdragen aan het versterken van de overgang tussen binnenstedelijk woonmilieu en gemengd winkelmilieu.
2. De mate waarin respectvol wordt omgegaan met bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt ingespeeld op de geschiedenis van de plek.
3. De mate waarin de functioneel ruimtelijke samenhang tussen Brink 70 en de Kleine Overstraat wordt versterkt (dit alles met respect voor de bestaande kwaliteiten van de zijgevel).
4. De wijze waarop met energiebesparing/duurzaamheid in het plan wordt omgegaan en daarmee de mate waarin het bijdraagt aan de ambitie van energieneutraliteit in 2030.

Uitkomst van de beoordeling in de gunningsfase is dat het plan van Vastgoed VBN als hoogste bij de beoordeling op de gunningscriteria is geëindigd. Met name de openbare binnentuin en de voorgestelde architectuur zijn doorslaggevend geweest voor de hoogste beoordeling van dit plan.

Voorkeurspeiling van de stad

In de periode tussen 22 juni en 19 juli 2018 zijn de voorkeursstemmen uitgebracht. Het resultaat is als volgt:

	stemmen
Care4you III Property BV	499
K. Lassche BV	473
Twin Peaks Property Care BV	698
Vastgoed VBN	1360

Met de voorkeurspeiling heeft Vastgoed VBN de meeste stemmen behaald.

Conclusie

In de totaalafweging waarbij de de (selectie)criteria, de kwalitatieve beoordeling in de gunningsfase en de mening van de stad worden gewogen scoort het plan van Vastgoed VBN het hoogst.

Gunning onder voorwaarden

Het college is voornemens het pand voorlopig te gunnen aan Vastgoed VBN onder de voorwaarden dat uiterlijk 1 februari 2019 overeenstemming is bereikt over de te sluiten koopovereenkomst en definitief te gunnen. Daarnaast is een voorwaarde dat de bestemmingsplanprocedure uiterlijk op 1 mei 2019 kan worden opgestart met een ontvankelijke aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging. De inschrijver dient daartoe uiterlijk 1 mei 2019 de benodigde stukken te hebben ingediend. Op basis van deze voorlopige gunning worden de belangrijkste koop- en planvoorwaarden met initiatiefnemer uitgewerkt waarna de definitieve gunning kan plaatsvinden.

De beoordelingen in de selectie en gunningsfase zijn getoetst aan de criteria en bevatten geen beoordeling op definitieve haalbaarheid van de plannen. Voorafgaand aan het definitieve verkoopbesluit moeten afspraken worden gemaakt over de volgende zaken:

- woningbouwprogrammering / woningtypes;
- Miva-toilet moet worden opgenomen in plan;
- parkeeropgave;
- kostenverhaal;
- benodigde onderzoeken planologische procedure

In de te sluiten verkoopovereenkomst zal een realisatieplicht van het uitgewerkte plan worden opgenomen. De levering van het object vindt plaats na een onherroepelijk planologisch kader voor de functie; een passend bestemmingsplan. Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid, alsmede de kosten voor de benodigde procedures zijn voor rekening en risico van de koper.

Tot een passend planologisch kader behoort niet de omgevingsvergunning voor de activiteit bouw en andere benodigde activiteiten. Ook welstandsaspecten en advisering Rijksdienst voor monumenten vinden plaats voor rekening en risico koper.



VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

Brink 69 en 70 (voormalige bibliotheek) te Deventer

Geen formele aanbesteding.



Bedankt voor het downloaden van dit biedboek.

In dit biedboek met de bijlagen kunt u de informatie vinden die noodzakelijk zijn voor het uitbrengen van een bieding op de onroerende zaak aan de Brink 69 en 70 te Deventer.

Biedboek Brink 69 en 70 te Deventer, d.d. december 2017

Brink 49 | Deventer | deventer@tenhag.nl | www.tenhag.nl | 0570-666999 | in samenwerking met:

INHOUD

Hoofdstuk 1 - Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ruimte voor herontwikkeling	3
Hoofdstuk 2 - Verkoopprocedure	4
2.1 Procedure Algemeen	4
2.2. Selectiefase	4
2.3 Beoordeling selectiefase	4
2.4 Combinaties	6
2.5 Deadline inschrijvingen en indiening stukken	6
2.6 In te dienen stukken	6
2.7 Overige mededelingen	7
2.8 Procedure gunningsfase	7
2.9 Planning Verkoopproces	9
2.10 Contactgegevens	9
Hoofdstuk 3 - Uitgangspunten	10
3.1 Ruimtelijke en cultuurhistorische uitgangspunten voor ontwikkeling	10
3.1.1 Bijzondere locatie	10
3.1.2 Ontwikkeling	10
3.1.3 Kunstwerken	12
3.2 Gebiedshistorie en bebouwing	12
3.2.1 Voormalige Heilige Geest Gasthuis	13
3.2.2 Restauratie en nieuwbouw in de jaren zestig	13
3.2.3 Omgeving	13
Hoofdstuk 4 - Beleidskaders	15
4.1 Bestemmingsplan	15
4.2 Status panden	15
4.2.1 Rijksbeschermd gezicht Deventer	15
4.2.2. Rijksmonument Brink 69	16
4.2.3 Cultuurhistorische waarde Brink 70	17
4.2.4 Archeologische waarde	17
Bijlagen	18

Disclaimer

Hoewel alle informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het doen van een bieding houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Algemeen

Tot en met 15 maart 2018 biedt de gemeente Deventer via een zogenaamde verkoop bij inschrijvingsprocedure een uniek gelegen monumentaal object te koop aan. Het betreft de onroerende zaak waarin momenteel nog de Openbare Bibliotheek met leeszaal in gehuisvest is. Deze onroerende zaak betreft een bijzonder object in het centrum van Deventer.

Het object wordt aangeboden voor een vaste prijs van € 1.400.000,- k.k. excl. BTW. Gezien het belang van dit uitzonderlijke object voor de stad Deventer hecht de gemeente bijzonder veel waarde aan de toekomstige invulling van het pand.

Het doel van de verkoop is om de inschrijver te selecteren met 'het beste plan' voor de stad. Hiertoe wordt in de verkoopprocedure ook de mening van de stad gevraagd.

De onroerende zaak is kadastraal bekend als Gemeente Deventer, sectie E, nummer 11054 gedeeltelijk met een geschat oppervlakte van circa 1124 m². Het bruto vloeroppervlak van de onroerende zaak bedraagt circa 3.800 m² en omvat het voormalige Heilige Geest Gasthuis dat stamt uit de 13e eeuw en de daarmee verbonden aanbouw, die is gerealiseerd in 1964.

De hoofdentree ligt aan de Brink (nummer 70). Daarnaast zijn er een drietal in- en uitgangen aan de zijde van de Kleine Overstraat. Voorts is aan de zijde van de Kleine

Overstraat een openbare minderinvalidentoilet, een zogenaamde 'MIVA' aanwezig. Deze is en blijft eigendom van gemeente. Het voormalige Heilige Geest Gasthuis bestaat uit twee hoge en één zeer lage verdieping.

Het object betreft voor een deel een Rijksmonument, namelijk Brink 69 dat nauw verbonden is met Brink 70, en dat onderdeel is van het Rijksbeschermd gezicht. De restauratie en nieuwbouw in de jaren zestig is uitgevoerd door architect W.P.C. Knuttel. Het totale complex (Brink 69 en 70) is gelegen op een zeer belangrijke historische plek in het stadshart van Deventer, op het terrein van het voormalige Heilige Geest Gasthuis.

1.2 Ruimte voor herontwikkeling

De huidige bestemming is 'maatschappelijk, cultuur en ontspanning' en ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan op de eerste 2 bouwlagen. Op de tweede en hogere bouwlagen zijn woningen toegestaan. Mogelijk vraagt een functieverandering om een herziening van het geldende bestemmingsplan. Gemeente is bereid hierover mee te denken.



HOOFDSTUK 2

VERKOOPPROCEDURE

2.1 Procedure Algemeen

De verkoop van de onroerende zaak gelegen aan de Brink 69 (Rijksmonument) alsmede Brink 70 biedt gegadigden een unieke kans. De openbare verkoop kent een selectiefase en een gunningsfase, welke hieronder worden toegelicht.

Uiteindelijke verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring door burgemeester en wethouders van Deventer.

2.2. Selectiefase

Voor deze openbare verkoop is een ieder vrij om een inschrijving te doen. Wel wordt gevraagd dat u aangeeft en onderbouwt dat u in staat bent om de locatie aan te kopen voor de vaste koopsom van € 1.400.000,- k.k. excl. BTW. Hiertoe wordt van inschrijvers gevraagd inzichtelijk te maken op welke wijze de financiering plaats zal vinden. Tevens wordt van u(w organisatie) een ingevuld inschrijfformulier gevraagd (als bijlage bijgevoegd) alsmede een schetsplan waarin de toekomstige ruimtelijke en functionele invulling van de panden is aangegeven en omschreven. Uw bod dient een gestanddoeningstermijn te bevatten tot de notariële akte van levering van de onroerende zaak of niet-gunning heeft plaats gehad.

In het kader van proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen beperkt in de selectiefase. Het voorgenomen gebruik/functie moet passen binnen het beleid van de Gemeente Deventer. De definitieve (toets van) haalbaarheid van het plan is geen onderdeel van de selectie.

Op basis van de ingediende stukken worden drie partijen geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. Alle partijen die zich hebben aangemeld voor de selectiefase ontvangen bericht

waarin staat of ze wel of niet worden uitgenodigd voor de gunningsfase. De inschrijving van partijen evenals de door hen ingediende stukken wordt gedurende de selectie om tot drie geselecteerde inschrijvers te komen vertrouwelijk behandeld.

2.3 Beoordeling selectiefase

De inschrijvingen worden in de selectiefase getoetst aan:

Uitsluitingsgronden

Inschrijver verklaart door middel van ingevuld en ondertekening van inschrijfformulier en de Bibob formulieren dat uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden ingediend, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure. Gemeente Deventer heeft daarnaast nog de volgende uitsluitingsgronden van toepassing verklaart:

- Inschrijvingen met een bieding lager dan de vaste koopsom;
- Inschrijvingen zonder ondertekening van de inschrijfformulieren of ingevulde Bibob formulieren worden uitgesloten;
- Inschrijvingen met voorwaarden anders dan voorbehoud van financiering en voorbehoud van passend ruimtelijk planologisch kader;
- Negatief advies van Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC) op basis van de ingevulde bibob formulieren.

Wet Bibob

De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de Wet Bibob (sinds 1 juli 2013). De Wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan

te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken. Op basis van de ingeschreven formulieren maakt gemeente tevens een beoordeling van de onderbouwing van het in staat zijn van de inschrijver de locatie aan te kopen.

Gedurende de gehele procedure dient de ingeschreven partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde voorwaarden. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de inschrijver dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze inschrijver wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om de betreffende inschrijver uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de gunningsfase.

Selectiecriteria

Selectiecriteria zijn criteria die worden gebruikt om het aantal geschikte gegadigden, die niet uitgesloten zijn, te beperken tot een vooraf bepaald aantal.

Het voorgenomen gebruik/functie van het plan moet passen binnen het beleid van de gemeente. Gezien het belang van dit uitzonderlijke pand voor de stad Deventer hecht de gemeente bijzonder veel waarde aan de toekomstige invulling; het dient een invulling te zijn die een bijdrage levert aan het motto "Deventer Boeiende Beleefstad". De volgende criteria zullen leiden tot selectie van drie inschrijvers en uiteindelijke beoordeling van de plannen:

- De mate waarin de nieuwe functie(s) een meerwaarde voor de "Boeiende Beleefstad" hebben en/of bijdragen aan het versterken van de overgang tussen binnenstedelijk woonmilieu en gemengd winkelmilieu;
- De mate waarin respectvol wordt omgegaan met bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt

ingespeeld op de geschiedenis van de plek;

- De mate waarin de functioneel ruimtelijke samenhang tussen Brink 70 en Kleine Overstraat wordt versterkt (dit alles met respect voor de bestaande kwaliteiten van de zijgevel);
- De wijze waarop met energiebesparing/ duurzaamheid in het plan wordt omgegaan en daarmee de mate waarin het bijdraagt aan de ambitie van energieneutraliteit in 2030.

Hogere biedingen zijn niet uitgesloten, maar worden niet meegenomen in de beoordeling.

De beoordeling van de inschrijvingen zal gedaan worden door een selectiecommissie bestaande uit vertegenwoordiging van projectmanagement, stedenbouw, verkeer, erfgoed, planeconomie, economische zaken, makelaardij en wonen. De selectie bevat geen beoordeling op definitieve haalbaarheid danwel toezeggingen over haalbaarheid in een publiekrechtelijk kader.

De selectiecommissie legt het ambtelijke advies aan de hand van de bovengenoemde criteria, voor de selectie van drie inschrijvers voor aan het college van burgemeester en wethouders.

Besluitvorming hierover, alsmede uiteindelijke besluitvorming over de gunning zal plaats vinden door het college van burgemeester en wethouders.

De geselecteerden worden vervolgens uitgenodigd om mee te doen aan de gunningsfase, welke hieronder wordt omschreven.

De drie partijen die niet zijn uitgesloten en het hoogste scoren op de selectiecriteria, worden uitgenodigd voor de gunningsfase. Indien partij 3 en 4 gelijk worden beoordeeld worden vier partijen uitgenodigd voor de volgende fase.

2.4 Combinaties

U mag zich inschrijven in een combinatie/samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met deze penvoerder. Deze partij is penvoerder, zowel in de verkoopprocedure als gedurende de verdere uitwerking. De in te dienen documenten met betrekking tot de financiële zekerheid dienen van toepassing te zijn op de samenwerking als geheel. De samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen.

2.5 Deadline inschrijvingen en indiening stukken

Uiterlijk donderdag 15 maart 2018 om 12.00 uur dient u de benodigde gegevens voor de selectiefase in een duidelijk herkenbare en gesloten envelop te hebben aangeleverd. De stukken dienen (aangetekend) te worden verzonden of afgeleverd te worden bij:

Ten Hag makelaarsgroep

O.v.v. 'Selectieprocedure verkoop Brink 69/70'

Brink 49,

7411 BV te Deventer

2.6 In te dienen stukken

De inschrijving voor selectie kan uitsluitend geschieden door het indienen van:

- Het volledig ingevulde inschrijfformulier (bijlage 1) met daarop o.a. het financiële bod en de handtekening van de inschrijver;
- Ruimtelijk en functioneel plan (schetsontwerp) waarin vermeld wordt welke toekomstige functie(s) inschrijver in pand gaat realiseren;
- Bij het schetsontwerp zit een korte tekstuele beschrijving van de planopzet en de wijze waarop in het plan de karakteristiek van het object wordt behouden;
- Ingevulde vragenlijst Bibob;

- Het financiële bod moet worden vermeld in euro en dient minimaal het op het inschrijfformulier genoemde vaste koopsom van €1.400.000 k.k. excl B.T.W te zijn. Niet als bod worden aangemerkt biedingen die geen concreet bedrag aangeven of biedingen lager dan de vaste koopsom. Een bod omvat niet de bijbehorende kosten, rechten, belastingen e.d. De inschrijver verklaart dat de gestanddoeningstermijn is tot het tekenen van de notariële akte van levering van de onroerende zaak of tot niet-gunning heeft plaats gehad;
- Voor zover de inschrijver een rechtspersoon of een personenvennootschap is, dient het inschrijfformulier ondertekend te worden door de daartoe bevoegde persoon/personen. Degene die het inschrijfformulier heeft ondertekend, staat er voor in dat hij/zij (tezamen met eventuele medeondertekenaars) bevoegd is de inschrijver rechtsgeldig te vertegenwoordigen, bij gebreke waarvan de ondertekenaar(s) zelf gebonden is/zijn aan het uitgebrachte bod. Bij inschrijving door een rechtspersoon of personenvennootschap dient een uittreksel van de inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te worden gevoegd bij het inschrijfformulier, alsmede een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s);
- Indien een inschrijver uit meerdere personen of ondernemingen bestaat, is iedere persoon cq. onderneming voor het geheel hoofdelijk aansprakelijk;
- Iedere inschrijver wordt geacht voor zichzelf te hebben geboden tenzij hij op het inschrijfformulier verklaart voor een andere persoon te hebben geboden. Dit kan slechts blijken uit een bij het formulier gevoegde schriftelijke volmacht.

Het inschrijfformulier met bijlagen moet uiterlijk op **15 maart 2018 om 12.00 uur**, in een duidelijk herkenbare en gesloten enveloppe o.v.v. 'Selectieprocedure verkoop Brink 69/70' zijn ingeleverd bij het kantoor van ten Hag makelaarsgroep aan de Brink 49 te Deventer. Van deelname aan de inschrijving zal op

verzoek een bewijs van ontvangst worden afgegeven.

2.7 Overige mededelingen

De verkoop betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Derhalve is de aanbestedingswet niet van toepassing.

- Gemeente Deventer houdt te allen tijden het recht om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken of te herstarten.
- Inschrijvers komen niet in aanmerking voor enige vergoeding.
- Iedere inschrijver verklaart door het doen van een inschrijving in te stemmen met het voorgestelde verkoopproces.
- Verkoop van het object vindt plaats in de huidige staat, vrij van huur en gebruik. Een uitzondering is de aanwezige openbare mindervaliden toilet, dat niet zal worden verkocht.
- Alle risico's ten aanzien van de exploitatie en eventuele herontwikkeling zijn voor rekening en risico van de koper, waaronder ook risico's op aanwezigheid van asbest, sanering etc. etc. Voor zover er beschikbare informatie is bij de gemeente wordt deze beschikbaar gesteld. Deze informatie is toegevoegd in de bijlagen.
- Iedere inschrijver dient zich te realiseren dat alle kosten, die gepaard gaan met een eventuele herontwikkeling voor rekening en risico van de koper zijn. Denk hierbij aan de kosten voor nog benodigde ruimtelijke procedures of onderzoeken voor de haalbaarheid van het initiatief. Afhankelijk van de functie moet ook rekening worden gehouden met een bijdragen in parkeerfonds.
- Er kunnen inschrijvingen gedaan worden onder voorwaarden. Uitsluitend inschrijvingen onder voorbehoud van financiering en onder voorbehoud van een passend ruimtelijk planologisch kader zijn toegestaan. Indien sprake is van een inschrijving onder genoemde voorwaarden dan dienen die voorwaarden concreet en objectief toetsbaar te worden omschreven. De voorwaarden

meegenomen bij de beoordeling van de selectie van de inschrijving.

- Alle in het kader van de inschrijving gedane voorstellen gelden als onherroepelijk juridisch bod. De inschrijving kan niet zonder toestemming van de gemeente worden gewijzigd of ingetrokken.
- De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling noodzakelijk acht.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.

2.8 Procedure gunningsfase

Na de selectiefase biedt gemeente de drie geselecteerde partijen een concept koopovereenkomst aan. Tevens worden de drie geselecteerde partijen uitgenodigd om hun schetsplan met een omschrijving van de ruimtelijke en functionele invulling verder uit te werken tot een plan dat openbaar gepresenteerd kan worden. Partijen dienen voor hun inschrijving in de gunningsfase ter indicatie de volgende documenten in te dienen:

- artist impression van de toekomstige situatie;
- overzicht van de functionele invulling van het object (m² per functie) en bijvoorbeeld een vlekkenplan;
- overzicht van eventuele (grote) bouwkundige ingrepen;
- inzicht in hoe wordt omgegaan met de monumentale waarden van het pand;
- Inzicht hoe partijen denken om te gaan met de invulling van duurzaamheidsambities;

Het uitgewerkte plan is onderdeel van een openbare presentatie. De bij de inschrijving vertrouwelijke financiële gegevens en andere bescheiden maken geen onderdeel uit van de openbare presentatie van de plannen. De openbare presentatie heeft uitsluitend tot doel de mening van de inwoners van Deventer over het plan te peilen.

Voorgesteld wordt om de plannen op één avond te

presenteren aan de stad. Inwoners kunnen gedurende twee weken hun mening over het plan kenbaar maken aan de gemeente. Deze meningen worden, samen met het ambtelijk advies aan de hand van de selectiecriteria, voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Gunningscriteria

De drie inschrijvingen wordt beoordeeld op basis van een totaalafweging van de eerdere genoemde selectiecriteria, de nadere uitwerking van het plan en de mening van de stad.

1. Kwalitatieve beoordeling

Het uitgewerkte plan wordt beoordeeld op:

- De mate waarin de nieuwe functie(s) een meerwaarde voor de “Boeiende Beleefstad” hebben en/of bijdragen aan het versterken van de overgang tussen binnenstedelijk woonmilieu en gemengd winkelmilieu;
- De mate waarin respectvol wordt omgegaan met bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt ingespeeld op de geschiedenis van de plek;
- De mate waarin de functioneel ruimtelijke samenhang tussen Brink 70 en Kleine Overstraat wordt versterkt (dit alles met respect voor de bestaande kwaliteiten van de zijgevel);
- De wijze waarop met energiebesparing/ duurzaamheid in het plan wordt omgegaan en daarmee de mate waarin het bijdraagt aan de ambitie van energieneutraliteit in 2030.

2. Mening van de stad:

De mening van de stad over de wenselijkheid van de plannen wordt gepeild tijdens een openbare avond, waarbij alle drie de plannen worden gepresenteerd. Inwoners kunnen gedurende twee weken hun mening over het plan kenbaar maken aan de gemeente.

Beoordeling

De uitgewerkte plannen worden beoordeeld

door de beoordelingscommissie bestaande uit vertegenwoordiging van projectmanagement, stedenbouw, verkeer, erfgoed, planeconomie, economische zaken, makelaardij en wonen. De beoordelingscommissie weegt de kwalitatieve aspecten en de mening van stad welke leiden tot een totaalafweging. Het ambtelijk advies wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, waarna Burgemeester en wethouders besluiten over de gunning.

Over het besluit zullen partijen geïnformeerd worden, inclusief een korte toelichting op de uitslag. Na gunning treden partijen (gemeente en de partij waaraan verkoop is gegund) in overleg, met als doel ondertekening van een koopcontract. Hierin worden de voorwaarden verder uitgewerkt. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, behoudt gemeente zich het recht voor met de eerstvolgende partij (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

Zowel de gunning als de daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door College van B&W.

De koopovereenkomst zal naast de bepalingen voor de verkoop, zogenaamde anterieure bepalingen bevatten. Dat zijn bepalingen met betrekking tot het kostenverhaal rond het plan van eventueel benodigde ruimtelijke procedures. Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief zijn voor rekening en risico van de koper. In de te sluiten koopovereenkomst zal een realisatieplicht van het ingediende plan worden opgenomen. De levering van het object vindt plaats na een onherroepelijk planologisch kader voor de functie. De omgevingsvergunning voor de (ver)bouw behoort niet tot dit planologisch kader.

2.9 Planning Verkoopproces

De planning zal er – naar verwachting – als volgt uitzien (de Gemeente Deventer behoudt zich het recht af te wijken van genoemde data).

Processtappen	Data
Publicatie	15 december 2017
Data bezichtigingen (kijkdagen)	Maandag 15-01-2018 vanaf 11.00 tot 13.00 uur en woensdag 24-01-2018 vanaf 11.00 tot 13.00 uur.
Uiterste datum voor stellen van vragen	Tot en met woensdag 31-01- 2018
Schriftelijke beantwoording van vragen	Tot en met donderdag 15 februari 2018
Uiterste datum indienen inschrijvingen	15 maart 2018, 12.00 uur
Selectie (3)	1 mei 2018
Publicatie plannen (3) geselecteerde	Juni 2018
Voorlopige gunning	Medio september 2018

2.10 Contactgegevens

Gemeente Deventer is de contractpartij bij de verkoop van onroerende zaak aan de Brink 69/70. ten Hag Makelaarsgroep ondersteunt de gemeente bij de verkoopprocedure. Communicatie zal uitsluitend plaats

vinden schriftelijk per brief of per e-mail via ten Hag Makelaarsgroep:
 Postbus 578
 7400 AN Deventer
 of vragenbrink70@tenhag.nl.



HOOFDSTUK 3

UITGANGSPUNTEN

3.1 Ruimtelijke en cultuurhistorische uitgangspunten voor ontwikkeling

3.1.1 Bijzondere locatie

Brink 69 en 70 maken onderdeel uit van een belangrijke historische plek binnen het centrum van Deventer, met een rijke geschiedenis, gelegen tegenover de eeuwenoude Waag en Drie Haringen. De locatie ligt op het terrein van het voormalige Heilige Geest Gasthuis.

Huisnummer 69 is een Rijksmonument. Huisnummer 70 is een naoorlogs gebouw met cultuurhistorische waarden. Beide huisnummers vallen binnen het Rijksbeschermd stadsgezicht Deventer.

Brink 69 en 70 huisvesten de openbare leeszaal en bibliotheek. De locatie Brink 69 en 70 grenst aan het (kern)horecagebied van de Brink en ligt op de overgang tussen het gemengde winkelmilieu aan de Kleine Overstraat en het binnenstedelijke woonmilieu van het Assenstraatkwartier. De bebouwing - en met name van Brink 70 - vormt letterlijk de schakel tussen deze twee werelden met ieder een eigen sfeer en uitstraling. Tegenover de onroerende zaak Brink 69-70 ligt het Historisch Museum dat is gehuisvest in de Waag. De Brink kent bijna uitsluitend Rijksmonumenten. Aan de Kleine Overstraat liggen een tiental Rijks- en Gemeentelijke monumenten.

Brink 69 en 70 zijn met hun voorgevel georiënteerd op een deel van de Brink, dat vanuit de zuidkant van de binnenstad als aanloopgebied naar het 'echte (horeca)plein' functioneert. De Kleine Overstraat met zijn gemengde winkelmilieu is een belangrijke en prettige verbinding tussen het kernwinkelgebied (Lange Bisschopstraat) en Brink. Daarnaast vormt de Kleine Overstraat samen met de Proosdijpassage, Nieuwstraat en T.G. Gibsonstraat een doorgaande

voetgangersverbinding tussen de oost- en de westkant van de binnenstad.

De relatief lange en gesloten zijgevel (circa 45 meter) van Brink 70 maakt dat de samenhang tussen het pand en de Kleine Overstraat matig is (zie kaart knelpunten m.b.t. openbare ruimte uit Deventer): Dit komt het functioneren van de Kleine Overstraat als gemengd winkelmilieu en verbindingroute tussen Brink en kernwinkelgebied niet ten goede. De herbestemming van Brink 70 biedt kansen om hier een kwaliteitsslag te maken.



3.1.2 Ontwikkeling

Het vertrek van de bibliotheek biedt de kans voor nieuwe ontwikkelingen. Het complex Brink 69/70 heeft op dit moment een maatschappelijke functie als bibliotheek. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat zich voor deze locatie, na vertrek van de bibliotheek, een andere maatschappelijke functie zal aandienen. Een invulling met een andere functie of een combinatie van functies is mogelijk, mits:

- nieuwe functies aansluiten bij de stedenbouwkundige context van de locatie: de overgang van het binnenstedelijk woonmilieu naar het gemengde winkelmilieu (en dus niet bij het horecaplein) en/of de nieuwe functies een bijzondere meerwaarde met zich meebrengen voor Deventer als Boeiende beleefstad;
- de nieuwe functies niet strijdig zijn met het vigerende sectorale beleid (horeca, detailhandel, parkeren, cultuurhistorie, milieu etc.), maar kunnen afwijken van het vigerende bestemmingsplan;
- de nieuwe functies bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-functionele interactie tussen het lage deel van de zijgevel van Brink 70 en de Kleine Overstraat.
- De wijze waarop met energiebesparing/duurzaamheid in het plan wordt omgegaan en daarmee de mate waarin het bijdraagt aan de ambitie van energieneutraliteit in 2030.

Het herontwikkelen van de locatie biedt als voordeel dat men binnen een groter complex, op een centrale en aantrekkelijke plek in de binnenstad, meerdere functies kan verenigen. Nieuwe functies kunnen veranderingen van gebouwd erfgoed nodig maken. Het is daarbij de kunst veranderingen zó vorm te geven, dat ze het wezen van het gebouw en omgeving niet verstoren en zo mogelijk ook versterken. Het gaat daarbij om het geheel van het gebouw, om de aard van de ingrepen, de nieuwe functie en om de nieuwe kwaliteit van het ontwerp.



Luchtfoto locatie

Brink 69 is een Rijksmonument en beschermd volgens de Erfgoedwet. Uitgangspunt voor ontwikkeling is behoud van waarden en kwaliteit. Bij een evt. wijziging van een monument is daarom een zorgvuldig plan nodig voor het nieuwe gebruik en de ingrepen die daarvoor nodig zijn. Belangrijk onderdeel voor het maken van zo'n plan is een bouwhistorisch onderzoek.

De bescherming geldt voor het gehele pand, in- en extern. Dit betekent dat bij wijzigingen (in- en extern) een vergunning nodig is, waarin wordt afgewogen of wijzigingen de monumentale waarden aantasten. Basis voor de beoordeling van de toekomstige plannen zijn de aanwezige monumentale waarden van het pand (zie beschrijving) en het al eerder genoemde bouwhistorisch onderzoek.

Het Rijksmonument is nauw verbonden met het buurpand nr. 70, de interne structuur vormt één geheel. De achtergevel van nr. 69 is - op een doorbraak na - nog aanwezig. Nr. 70 is onderdeel van het Rijksbeschermd stadsgezicht. Bestaande kwaliteiten van Brink 70 liggen met name in de voorgevel en het kunstwerk. De bestaande kwaliteiten gebruiken en integreren in het nieuwe concept of ontwerp is een pré. Ingrepen in de gevels kunnen teruggrijpen op bestaande accenten (materialen, detailleringen) en karakteristieken van de architectuur. De architectuur van de voorgevel is in harmonie met zijn omgeving en buurpand, maar heeft ook een kenmerkende naoorlogse stijl. Dit komt tot uitdrukking in de gevelindeling (voorgevel), materiaaltoepassing en diverse accenten in materiaal of detaillering (zoals bv plint, smalle ramen en kozijnen, vensteromlijsting, goot). Het 1e deel van de zijgevel sluit aan op de voorgevel, maar is vrij gesloten. De karakteristieke hoge plint van de voorgevel is als gesloten element de hoek omgezet. Het 2e deel is meer open en lager, aansluitend op hoogtes in de Kleine Overstraat. Het mozaïek is een verfraaiing. De zijgevel als geheel is minder waardevol dan de voorgevel. Dit wordt vooral bepaald door het 2e lagere deel. Uitzondering is het mozaïeken kunstwerk (behoud

gewenst). Het 1e deel dat nog bij de voorgevel hoort is hoger te waarderen, maar biedt wel ruimte voor verandering. Karakteristiek voor de binnenstad is de gesloten zijgevel, zoals ook hier het geval (1e deel). Vanwege het wat massieve karakter van dit deel van de muur is het beperkt toevoegen van gevelopeningen hier voorstelbaar. Belangrijk is samenhang in beeld te behouden, zodat het zich niet losmaakt van de voorgevel. Denk bv aan het integreren van de karakteristieke, hoge plint.

3.1.3 Kunstwerken

De volgende kunstwerken dienen behouden te blijven:



A. het mozaïek boven de personeelsingang aan de Kleine Overstraat, gemaakt door Daan Weijl.



B. het beeld (naam onbekend) staande in de binnentuin van de Openbare Bibliotheek aan de Brink 70.

Voor het kunstwerk genoemd onder B dient een opstalrecht ten behoeve van de gemeente Deventer te worden gevestigd. Voor beide kunstwerken (A en B) dient een bruikleenovereenkomst te worden gesloten tussen de nieuwe eigenaar van de onroerende zaak en de gemeente Deventer.

De nieuwe eigenaar verplicht zich als een goed huisvader te zullen zorgdragen voor de instandhouding alsmede de zichtbaarheid van de kunstwerken. Eventuele schade aan de kunstwerken alsmede vervreemding van de onroerende zaak dient tijdig schriftelijk gemeld te worden aan de eigenaar van deze kunstwerken, te weten de gemeente Deventer. Voornoemde kunstwerken vormen tezamen met

de onroerende zaak een onlosmakelijk geheel en dienen ongewijzigd te worden gehandhaafd. Deze kunstwerken blijven eigendom van de Gemeente Deventer en zullen derhalve door en voor rekening en risico van de Gemeente verzekerd en onderhouden worden. Eventuele verplaatsing van de kunstwerken kan uitsluitend in overleg met én na schriftelijk verkregen goedkeuring van de Gemeente Deventer geschieden.

3.2 Gebiedshistorie en bebouwing

3.2.1 Voormalige Heilige Geest Gasthuis

Het complex (Brink 69 en 70) is gelegen op een zeer belangrijke historische plek in het stadshart van Deventer, op het terrein van het voormalige Heilige Geest Gasthuis. Hier ligt sinds 1267 een belangrijk startpunt van de zorg in Deventer, waarvan dit jaar het 750 jarige bestaan wordt gevierd.

Dit oudste gasthuis van Deventer, dat dus al bestond in 1267, lag aan de Brink (nu nr. 68-70) en de aangrenzende Kleine Overstraat (nu 44-60). Het gasthuis beschikte over een uitgebreid erf. Het gebouw van de bibliotheek heette het 'Nye Gasthuys' en werd gebouwd in 1542 als zaal waar de armen sliepen. Oorspronkelijk was de instelling bedoeld voor vreemdelingen, zwerfers en reizigers die geen herberg konden betalen. Later verpleegde men er ook zieke en arme burgers van de stad. Aan het gasthuis was een gemeenschap verbonden van zusters en broeders. In 1645 werd het gebouw aan de Brink verlaten en verhuisde men naar het gebouw van het voormalige Meester Geertshuis aan de Bagijnenstraat. Deze historisch waardevolle plek is dan ook opgenomen in de Canon van Deventer (www.entoen.nu/nl/overijssel/salland/deventer/heilige-geest-gasthuis). Na de afbraak in 1649 van de kerk van Heilige Geest Gasthuis, gelegen op de plaats van het zgn. Birniehuis – links van de bibliotheek, werd Brink 68 op die prominente plek in de handelsstad een voornaam woonhuis gebouwd voor de advocaat fiscaal van Overijssel, de jurist Dr. Thomas Loges (+1676) en zijn gezin.

Kaart Joan Blaeu 1649 met de opvallende kapel van het voormalige Heilige Geest Gasthuis. De kaart is niet erg betrouwbaar (de kapel lag niet op de hoek met de Kleine Overstraat en de Waag lijkt ook niet erg), maar wat opvalt en ongeveer ook klopt, is de ruime binnentuin.



3.2.2 Restauratie en nieuwbouw in de jaren zestig

In 1964 bouwt de stad het huidige pand Brink nr. 70 op de plaats van twee oudere panden, waarvan het linker al vanaf 1918 in gebruik was als openbare leeszaal en bibliotheek. Tegelijkertijd voegt men Brink 69 toe aan de bibliotheek. Architect is W.P.C. Knuttel, een landelijke opererende architect met een grote maatschappelijke betrokkenheid. Hij was met name zeer geïnteresseerd en betrokken bij monumen-tenzorg, bijvoorbeeld als een van de oprichters van Het Oversticht. In Deventer en omgeving staan diverse gebouwen en complexen van hem, waaronder het naar de architect genoemde Knutteldorp (1921, inmiddels herbouwd) en het voormalige Alexander Hegius Gymnasium (1954, gemeentelijk monument). Ook restaureerde hij diverse gebouwen in de stad, waaronder de toren van de Grote of Lebuïnuskerk. De verbouwing en reconstructie van de gevel van nr. 69 was dus ook van

zijn hand. In die tijd was het gebruikelijk vrijelijk te corrigeren en reconstrueren. De gevel kreeg zijn huidige verschijningsvorm, met een getrapte gevelbekroning met pinakels, kruiskozijnen en luiken op de eerste verdieping en de ramen van de begane grond kregen een 18e-eeuwse vormgeving met kleine roedeverdeling. Ook intern werd e.e.a. gereconstrueerd.

Het naoorlogse ontwerp van Brink 70 is goed afgestemd op de omgeving, zoals bijv. zichtbaar in de gebruikte materialen en ritmische geleiding van de voorgevel. Zo is de hoge begane grond van het rijksmonument vertaald in het naoorlogse pand door de hoogte van de vensters van de 1e verdieping hierop af te stemmen. Daarnaast heeft het kenmerkende naoorlogse elementen, zoals een afwijkende pui (materiaal, openheid), monumentale kunst en betonnen omlijstingen als accenten rondom enkele vensters. De afstemming zit vooral in de voorgevel. De zijgevel is anders van opzet, waarbij het eerste deel nog bij de voorgevel hoort in uitstraling en hoogte. Intern zijn de panden één geheel. Ook de achtergevel van nr. 69 is doorgebroken, deze achtergevel is van binnen zichtbaar.

3.2.3 Omgeving



*Brink 69 voor restauratie
(bron: www.monumenten.nl)*



*Brink 69 na restauratie
door W.P.C. Knutte
(bron: www.monumenten.nl)*

Het complex grenst aan een bijzonder en waardevolle binnentuin, bestaande uit meerdere tuinen en behorend tot meerdere percelen, die beschermd zijn via het bestemmingsplan Binnenstad. De tuin van Brink 68, toegankelijk via Brink 68 en via de poort in de Overstraat naast de bibliotheek is een waardevolle binnentuin. In de directe omgeving van het complex staan diverse Rijks- en Gemeentelijke monumenten, waaronder de Waag en Brink 68.



Historische kaart met entiteiten: gasthuizen (groen), kloosters (blauw), huizen van Moderne Devotie (paars), kerkelijke gebieden (rood) en stedelijke overheid (WA).

Achtergrond Heilige Geestgasthuis

(bron: www.entoen.nu/nl/overijssel/salland/deventer/heilige-geest-gasthuis) Dit oudste gasthuis van Deventer, dat al bestond in 1267, was gelegen aan de Brink (nu nr. 70) en de aangrenzende Kleine Overstraat. Het gasthuis beschikte over een uitgebreid erf. Oorspronkelijk was het bedoeld voor vreemdelingen, zwervers en reizigers die geen herberg konden betalen. Later werden ook zieke en arme burgers van de stad opgenomen. Aan het gasthuis was een

gemeenschap verbonden van zusters en broeders. In 1645 werd het gebouw aan de Brink verlaten en verhuisde men naar het gebouw van het voormalige Meester. Vanaf de 13de eeuw ontstonden in Deventer uit particulier of kerkelijk initiatief veel weldadigheidsinstellingen, die zich ontfermden over armen en zieken, gebrekkigen en daklozen. Geleidelijk gingen die instellingen, veelal gasthuizen genoemd, zich richten op specifieke groepen, zoals armen, zieken, ouderen, geesteszieken, pest- of lepralijders. Zo ontstonden er diverse gasthuizen met elk een eigen bestemming. Het stichten en onderhouden van gasthuizen berustte vooral op het christelijk beginsel van naastenliefde. Het waren aanvankelijk vooral kerken en kloosters die het als hun plicht zagen op te komen voor de zwakkeren. Ook welgestelde burgers droegen hun steentje bij. Zij deden regelmatig schenkingen of vermaakten bij testament hun bezittingen aan een gasthuis. Gasthuizen hadden ook inkomsten van zogenoemde kostkopers. Dat waren burgers die hun bezittingen aan een gasthuis overdroegen in ruil voor een verzorgde oude dag. Zo verwierven de gasthuizen in de loop der eeuwen veel huizen en landerijen. De dagelijkse werkzaamheden werden aanvankelijk doorgaans verricht door religieuzen, broeders of zusters, terwijl vaak een priester was toegevoegd voor de zielzorg en de administratie. Geleidelijk aan werd de invloed van het stadsbestuur groter door de aanstelling van bestuurders uit eigen kring, provisoren genoemd. Ze moesten jaarlijks verantwoording afleggen op het stadhuis. Na de reformatie ging het stadsbestuur zich steeds nadrukkelijker verantwoordelijk stellen voor de zieken- en armenzorg en werd de rol van kerken en kloosters teruggedrongen. In 1880 sloten diverse gasthuizen zich aaneen tot de Verenigde Gestichten. De gasthuizen hebben in Deventer een belangrijke rol gespeeld en zijn de voorlopers van de latere zieken-, verzorgings- en verpleeghuizen.

HOOFDSTUK 4

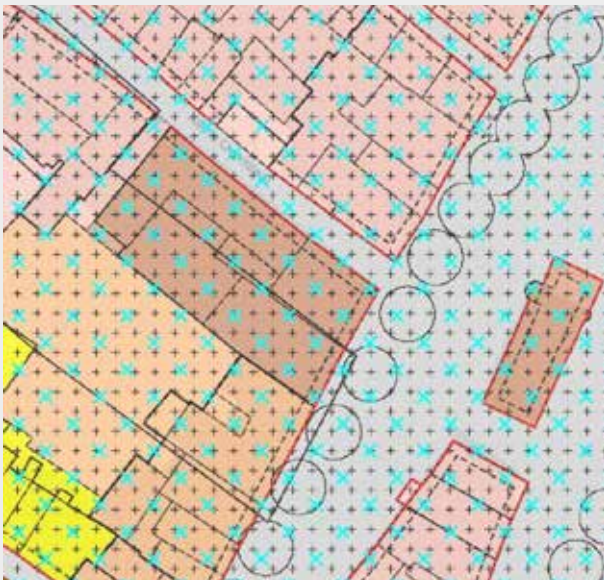
BELEIDSKADERS

4.1 Bestemmingsplan

Het pand ligt binnen het bestemmingsplan "Binnenstad" en heeft hierin de bestemming "maatschappelijk".

Conform deze bestemming is het volgende toegestaan:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. woningen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en is alleen toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag;
- d. ambachtelijke bedrijven alleen toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag;
- e. alsmede ter plaatse van de aanduiding: hier niet van toepassing;
- f. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen) stallingen.



Uitsnede bestemmingsplankaart

Voor actuele en gedetailleerde bestemmingsplaninformatie verwijzen wij naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

4.2 Status panden

4.2.1 Rijksbeschermd gezicht Deventer

De locatie maakt onderdeel uit van het Rijksbeschermd Gezicht Deventer. Deze aanwijzing is een nationale erkenning van het bijzondere historische karakter van de binnenstad van Deventer. De bedoeling van de aanwijzing is om deze bijzondere historische karakteristieken te behouden en nadrukkelijk een plaats te geven in toekomstige ontwikkelingen.

Rijksbeschermd gezicht en beeldkwaliteit

Een groot deel van de Binnenstad is op grond van artikel 35 van de Monumentenwet aangewezen als Beschermd stadsgezicht. Deze aanwijzing is een erkenning van het bijzondere historische karakter van de binnenstad van Deventer. De bedoeling van de aanwijzing is om deze bijzondere historische karakteristieken te behouden en nadrukkelijk een plaats te geven in toekomstige ontwikkelingen. Binnen het gevarieerde gebied van de binnenstad zijn de belangen van het Beschermd stadsgezicht niet overal gelijk. De historisch ruimtelijke waarderingskaart laat een driedeling zien in de te beschermen niveaus.

- Beschermd gevelwand klasse 1: rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld worden aangegeven. De situering van de bebouwing is van belang evenals de schaal, de hoofdvorm en het ritme van de bouwmassa én de architectuur van het pand; in deze gevelwanden zijn de vele monumenten de leidraad;
- Beschermd gevelwand klasse 2: rooilijn en bebouwingsschaal zijn bepalend, evenals de hoofdvorm en het ritme van de bebouwing, maar niet zozeer het uiterlijk van het individuele pand;
- Beschermd gevelwand klasse 3: alleen de rooilijn

c.q. de situering van de bebouwing is historisch van belang. Wat niet betekent dat alles hier kan wat betreft bebouwing. De schaal mogelijkheden van bebouwing worden getoetst aan het bebouwingsbeeld van het Beschermd stadsgezicht van Deventer en aan de waarde en betekenis van de aangrenzende openbare ruimte.



Historisch ruimtelijke waarderingskaart (bron: RDMZ 1986)

Voor nieuwbouw op bestaande bouwlocaties geldt dat in ieder geval aangesloten moet worden bij het bestaande beschermingsniveau. Voor Brink 69 en 70 geldt aan de Brinkzijde het respecteren van de historische rooilijn, bebouwingsschaal en bebouwingsbeeld (Beschermd gevelwand klasse 1) en aan de Kleine Overstraatzijde de historische rooilijn en bebouwingsschaal (Beschermd gevelwand klasse 2).

4.2.2 Rijksmonument Brink 69

De Brink 69 ligt op een prominente en historische belangrijke plek. In de beschrijving van het rijksmonument staat het volgende:

Onlangs gerestaureerd laatgotisch pand met twee ronde pinakels op de uiterste hoeken en drie overhoekse pinakels op de rechthoekige gevelbekroning. De vensters der eerste verdieping zijn opnieuw voorzien van kruiskozijnen en zijn met de ontlastingsbogen gelegen in verdiepte geprofileerde korfboognissen. Boven de waterlijst zijn de vier kruiskozijnen

van de zolderverdieping eveneens gelegen in geprofileerde boogvelden met een afsluiting in de vorm van gekruiste rondbogen, met punt aangevuld tot Tudorboog. Ronde zoldervensters in de zijtraveeën en in het bovenstuk van de top. Kelderlichten met geprofileerde natuurstenen omlijstingen. Y-ankers. De begane grond gerestaureerd in XVIIIe eeuw met door roeden verdeelde schuifvensters. Geprofileerde natuurstenen dorpels. Aan de achterzijde eenvoudige topgevel met vlechtingen.



4.2.3 Cultuurhistorische waarde Brink 70

De Brink 70 ligt op een prominente en historische belangrijke plek. Het pand voegt zich in hoofdvorm en -opzet binnen zijn omgeving met oudere bebouwing, maar heeft tegelijk typisch naoorlogse kenmerken/ accenten en materialen heeft). Door het gebruik van baksteen en de ritmische opdeling van de gevel is het pand terughoudend t.o.v. zijn omgeving. De ranke kozijnen en betonnen vensteromlijstingen zijn vernieuwende details, typisch voor de naoorlogse bouwkunst. De voorgevel heeft een monumentale uitstraling door de hoge plint en de gevelindeling. Het contrast tussen pui (open karakter en afwijkend materiaal) kwam vaker voor in deze tijd. De zijgevel bestaat uit 2 delen, waardoor de enorme lengte enigszins wordt opgebroken. Het 1e hogere deel is meer gesloten en hoort qua uitstraling bij de voorgevel aan de Brink. Het meer open deel heeft een ander karakter en volgt de hoogte van bebouwing aan de Kleine Overstraat. Het kunstwerk boven de personeelsingang aan de Kleine Overstraat is kenmerkend voor zijn tijd. Het betreft een mozaïek (van Daan Weijl). De overheid stimuleerde na de oorlog monumentale kunst (kunst geïntegreerd in gebouw) door een percentage van de bouwkosten te reserveren



Begrenzing van beide panden.

voor kunst. Op de latei van de doorbraak van de achtergevel van nr. 69 bevindt zich een langgerekt kunstwerk. Tussen de verschillende bouwdelen bevindt zich een kleine buitenruimte/ patio met kunstwerk (zie kunstwerken).

4.2.4 Archeologische waarde

De locatie Brink kent een zeer hoge archeologische verwachting. Alleen aan de voorzijde van het gebouw is tot relatief grote diepte sprake van een bestaande versterking door de aanleg van een kelder bij de nieuwbouw in de jaren zestig. Op het achterdeel van het terrein is het bodemarchief mogelijk vanaf ongeveer 1 m onder maaiveld intact. Indien de ontwikkeling grootschalige ingrepen in de bodem tot gevolg heeft (bv. aanleg kelders en/of fundering) dient rekening te worden gehouden met substantiële kosten voor archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bouw. Deze kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Onzekere factor in de afweging is de diepere fundering van de achterbouw. Mogelijk zijn hier nog palen of putringen aanwezig die delen van het bodemarchief hebben verstoord.

Door grondverstorende werkzaamheden zoveel mogelijk te beperken, kunnen ook de kosten voor archeologisch onderzoek zoveel mogelijk worden beperkt. Dit kan door hergebruik van de bestaande bebouwing en/of fundering en het ontwerpen van een zo archeologievriendelijk mogelijke fundering. Een (bureau) onderzoek naar de funderingswijze van de achterbouw van de bestaande bibliotheek kan mogelijk meer informatie opleveren over de exacte verstoringsgraad ter plaatse en de eventuele mogelijkheden voor hergebruik van de bestaande fundering. Vooralsnog moet er echter rekening mee worden gehouden dat grootschalige nieuwbouw leidt tot substantiële archeologische kosten en moet in de planvorming tussen eventuele sloop en bouwtijd worden ingeruimd voor archeologisch onderzoek.

BIJLAGEN

Bijlagen biedboek Brink 69 en 70 te Deventer

0.0	Inschrijfformulier
0.1	Inschrijving Kamer van Koophandel
0.2	Fotorapportage
2.1	Bibob vragenlijst mbt overige betrokkenen en zeggenschaphebbenden
2.2	Bibob vragenlijst Vastgoed juni 2016
3.1	Verkooptekening, Tekeningnummer 201704063, 12 April 2017, Gemeente Deventer
4.0	Kadastrale gegevens
5.0	Gegevens erfdiensbaarheid, verplichtingen, kadastraal onderzoek akten
6.0	Aankomsttitel, 22 Juni 1962
7.0	Gevels en plattegronden bestaande situatie
8.1	Bestemmingsplan Binnenstad, 19 December 2012, Gemeente Deventer
8.2	Beeldkwaliteitsplan beschermd stadsgezicht Deventer: Kwaliteit voor ogen
9.0	903 Kort Advies Brink Bibliotheek, Bart Vermeulen, 31 Oktober 2017, Gemeente Deventer
10.0	Monumentenstatus Brink 69: Brief van Rijksdienst Cultureel Erfgoed, Monument 12518
11.0	Horecabeleid 2016 - 2020: Versterken door Maatwerk, Gemeente Deventer
12.0	Detailhandelsvisie: Ruimte maken voor vernieuwing. Visie op de detailhandelsstructuur 2015-2020, Gemeente Deventer
13.0	Parkeerbeleid: https://www.deventer.nl/parkeernormen
14.0	Deventer: een bericht aan de stad. Ambitiedocument & vervolgagenda. Fons Asselbergs en Jo Coenen, 19 Februari 2010, Gemeente Deventer.
15.0	Bouwtechnische keuring: Conditiebepaling hoofdelementen, 5005475.10.2. 15 November 2017, Parkstad Inspecties
16.0	Asbestinventarisatie: 171346, versie 1.0, 6 Oktober 2017, Gebouweninspectie Nederland
17.0	Verkennd bodemonderzoek Brink 69-70, Deventer, 20 November 2017, Tauw
18.0	Bijzonderheden: Openbare mindervaliden toilet

VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

Brink 69 en 70 (voormalige bibliotheek) te Deventer

Biedboek Brink 69 en 70 te Deventer, d.d. december 2017

Brink 49 | Deventer | deventer@tenhag.nl | www.tenhag.nl | 0570-666999 | in samenwerking met:



Memo voor burgemeester en wethouders

Datum : 31 augustus 2018

Aan : College van B&W

Kopie aan : H. Beumer, M. Odding

Van : Willemien Berkers
DEV-PRO

Onderwerp : bijlage
Beoordelingen en Totaalafweging Brink 69/70

Paraaf :
AO/portefeuillehouder

Op 15 december 2017 is gestart met de verkoopprocedure van Brink 70 (bibliotheek) te Deventer. Tot 15 maart om 12.00 uur was er de gelegenheid om een inschrijving te doen voor dit pand.

Het doel van de verkoop is om de inschrijver te selecteren met 'het beste plan' voor de stad. Hiertoe wordt in de verkoopprocedure ook de mening van de stad gepeild.

De verkoopprocedure is een openbare verkoop met een selectie en een gunningsfase. een vaste vraagprijs van 1.4 mln. excl. BTW.

De inschrijvingen zijn beoordeeld op basis van een totaalafweging van de selectiecriteria, de nadere uitwerking van het plan en de mening van de stad. Hieronder worden de 3 elementen van de totaalafweging toegelicht:

1. SELECTIEFASE

Op 12 juni 2017 heeft het college ingestemd met de voorgestelde verkoopprocedure voor verkoop van Brink 69 en 70. De raad heeft op 20 september 2017 geen wensen en bedenkingen gegeven op de voorgestelde verkoopprocedure. De kern van het verkoopproces is dat het object verkocht wordt voor een vaste prijs. Het doel van de verkoop is om de inschrijver te selecteren met 'het beste plan' voor de stad. Hiertoe wordt ook in de verkoopprocedure de mening van de stad gepeild. De verkoopprocedure kent een selectiefase; het selecteren van de inschrijvers om plan te presenteren aan de stad en een gunningsfase; het selecteren van de inschrijver met beste plan aan wie gegund wordt om object aan te kopen.

Selectiecriteria

De verkoopprocedure is gestart op 15 december 2017. Op 15 maart 2018 om 12.00 uur was de sluitingstermijn voor de inschrijvers..

Gezien het belang van dit uitzonderlijke pand voor de stad Deventer hecht de gemeente veel waarde aan de toekomstige invulling. Het dient een invulling te zijn die een bijdrage levert aan het motto 'Deventer Boeiende Beleefstad. De volgende criteria zullen leiden tot een selectie van inschrijvers en uiteindelijke beoordeling van de plannen:

- De mate waarin de nieuwe functie(s) een meerwaarde hebben en/of bijdragen aan het versterken van de overgang tussen binnenstedelijk woonmilieu en gemengd winkelmilieu.
- De mate waarin wordt omgegaan met bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt ingespeeld op de geschiedenis van de plek.
- De mate waarin de functioneel ruimtelijke samenhang tussen Brink 70 en Kleine Overstraat wordt versterkt (dit alles met respect voor de bestaande kwaliteiten van de zijgevel)

- De wijze waarop met energiebesparing/duurzaamheid in het plan wordt omgegaan en daarmee de mate waarin het bijdraagt aan de ambitie van energieneutraliteit in 2030.

Beoordeling selectiefase

De beoordeling van de inschrijvingen is gedaan door een selectiecommissie aan de hand van de criteria. De selectiecommissie legt het advies voor aan college. Besluitvorming vindt plaats door het college. De geselecteerden worden uitgenodigd deel te nemen aan de gunningsfase.

Per 15 maart 2018 zijn er 5 inschrijvingen in gesloten envelop ontvangen, welke door Ten Hag in gesloten envelop zijn overgedragen aan de gemeente. Voor ontvangst is getekend en inschrijvers hebben een ontvangstbewijs. De ontvankelijkheidstoets is uitgevoerd door jurist, gemeentelijk makelaar, inkoopcoördinator, senior adviseur openbare orde en veiligheid. (Bibob). Van de 5 inschrijvingen is er 1 inschrijving niet ontvankelijk en is verder uitgesloten van verdere beoordeling. De reden is dat het bod beduidend onder de vraagprijs lag. De overige 4 inschrijvers zijn beoordeeld door de selectiecommissie.

De resultaten van de beoordeling in de selectiefase:

Care4You

Dit voorstel speelt goed in op de historische betekenis van deze plek als vroegere locatie van het Heilige Geest Gasthuis. Het is zorgvuldig uitgewerkt en het behoud van de gebouwen lijkt in goede handen. Het voorstel voegt door zijn niet-openbare functie echter weinig toe aan Deventer Boeiende Beleefstad. Ook wordt de ruimtelijke overgang van binnenstedelijk woonmilieu naar gemengd winkelmilieu niet versterkt. Het plan is sympathiek en goed uitgewerkt, maar heeft op deze locatie weinig meerwaarde voor de stad.

Lassche

Het plan is summier en de voorgestelde recreatieve functie spreekt vooral een specifiek publiek aan. De vraag is of dit voor een groot publiek op alle uren van de dag een sterke aanvulling is op de Boeiende Beleefstad. Ook levert het geen bijdrage aan de overgang van binnenstedelijk wonen naar winkelmilieu. Het plan gaat niet in op de ruimtelijke samenhang, de cultuurhistorische kwaliteiten en de geschiedenis van de plek. Het voorstel is beperkt in zijn waarde voor deze locatie en de stad.

Twin Peaks

Dit voorstel biedt interessante functies die in de uitgewerkte schets een ruimtelijk doordacht beeld opleveren. Er wordt letterlijk en verbinding gelegd van de Brink naar de Kleine Overstraat. Het plan speelt in op de plek en biedt meerwaarde voor de Boeiende Beleefstad. De cultuurhistorische waarden worden met respect behandeld en duurzaamheidsmaatregelen worden specifiek genoemd. Het voorstel is ambitieus, zorgvuldig en voegt goede functies toe aan de plek en de stad.

Vastgoed VBN

Het voorstel benoemt een interessante combinatie van functies. Het benoemt de functionele, ruimtelijke en duurzaamheidsdilemma's en zet in op een hoog ambitieniveau. Het niveau en de zorgvuldigheid van de zoektocht wekken vertrouwen, waardoor de commissie meent dat deze indiener aan de tweede ronde zou moeten deelnemen. In die tweede ronde zal er dan wel een uitwerkt plan met concrete keuzes tussen de voorgestelde functies dienen te worden gemaakt.

Besluitvorming selectiefase

B&W heeft op 15 mei 2018 besloten om de volgende 4 partijen te selecteren voor de gunningsfase:

1. Verzorgd wonen voor senioren en een ontmoetingsplek voor de buurt (Care4You Property III B.V.)
2. Een exclusief casino met hoogwaardige betaalbare appartementen (Karel Lassche Vastgoed B.V.)
3. Balkon aan de Brink: een museum en brasserie met daarboven woningen (Twin Peaks Property Care B.V.)
4. Een museum, museumwinkel en horeca met daarboven appartementen/ studio's (Vastgoed VBN BV)

De raad is middels een raadsmededeling hierover geïnformeerd.

2. GUNNINGSFASE

Procedure gunningsfase

Na selectiefase zijn de 4 geselecteerde partijen uitgenodigd hun plannen uit te werken tot een plan dat openbaar gepresenteerd kan worden.

De volgende documenten dienen dan opgesteld te worden:

- Artist impression van de toekomstige situatie
- Overzicht van de functionele invulling van object (m² per functie) en bijvoorbeeld een vlekkenplan
- Overzicht van (grote) bouwkundige ingrepen.
- Inzicht hoe wordt omgegaan met de monumentale waarden
- Inzicht hoe partijen denken om te gaan met invulling van de duurzaamheidsambities.

Het uitgewerkte plan is onderdeel van een openbare presentatie.

Openbare presentatie

De vier geselecteerde partijen hebben de gelegenheid gekregen de plannen nader uit te werken en deze plannen zijn gepresenteerd op 5 juli 2018 tijdens een openbare bijeenkomst. Inwoners en belangstellenden hebben op deze avond of via de website gedurende vier weken hun voorkeur mogen uitspreken voor één van de vier plannen. De plannen zijn op 22 juni gepubliceerd op de gemeentelijke website en op 19 juli was de sluiting van de peiling. De uitgewerkte plannen zijn daarnaast kwalitatief beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria.

Gunningscriteria

De uitgewerkte plannen van de vier geselecteerde partijen zijn door de beoordelingscommissie conform het biedboek opnieuw beoordeeld. De gunningscriteria zijn gelijk aan de selectiecriteria. De beoordeling van de commissie heeft plaats gevonden op 17 juli 2018.

Beoordeling gunningsfase

Beoordeling van de uitgewerkte plannen aan de hand van de vier gunningscriteria:

1. De mate waarin de nieuwe functie(s) een meerwaarde voor de 'Boeiende Beleefstad' hebben en/of bijdragen aan het versterken van de overgang tussen binnenstedelijk woonmilieu en gemengd winkelmilieu.
2. De mate waarin respectvol wordt omgegaan met bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt ingespeeld op de geschiedenis van de plek.
3. De mate waarin de functioneel ruimtelijke samenhang tussen Brink 70 en de Kleine Overstraat wordt versterkt. (dit alles met respect voor de bestaande kwaliteiten van de zijgevel)
4. De wijze waarop met energiebesparing/duurzaamheid in het plan wordt omgegaan en daarmee de mate waarin het bijdraagt aan de ambitie van energieneutraliteit in 2030.

De beoordeling van de vier geselecteerde plannen geeft het volgende resultaat:

Vastgoed VBN

1. Het plan is een goede toevoeging voor wat betreft de functie cultuur. Met name het openbaar maken van het binnenhof is beoordeeld als een zeer groot pluspunt. Het toevoegen van functies in de plint aan de Kleine Overstraat wordt positief beoordeeld. De beoogde architectuur aan de Kleine Overstraat is beoordeeld als een groot pluspunt van het plan. Er worden kanttekeningen geplaatst bij de voorgestelde woningen. Een invulling met royalere, hoogwaardige appartementen is op deze plek meer gewenst dan het grote aantal relatief kleine studio's.
2. Dit plan beoogt, in vergelijking met de andere plannen, de meeste aanpassingen (achterdelen weghalen) aan het pand. Maar er wordt veel goeds aan het pand en de kwaliteit van de plek toegevoegd. Het monument krijgt weer het oorspronkelijk volume. Met het openbaar maken van de binnentuin wordt ingespeeld op de geschiedenis van de plek. De nieuwe gevel richting de winkelstraat wordt als een sterke stedenbouwkundige verbetering gezien

3. De grote binnentuin vormt een grote meerwaarde. Het minder-valide toilet ontbreekt in de plannen. De beoogde uitwerking aan de zijde van de winkels/ateliers wordt als positief beoordeeld.
4. Energie-neutraal wordt als een vanzelfsprekendheid gepresenteerd. Niet duidelijk is hoe dit wordt bereikt. Een uitgesproken visie en/of uitgewerkt plan m.b.t. dit onderdeel ontbreekt.

Twin Peaks Property Care B.V.

1. Het plan is een goede toevoeging voor wat betreft de functie cultuur. De museumfunctie vormt een goede overgang tussen het binnenstad milieu en de Kleine Overstraat en wordt positief beoordeeld. De brasserie met uitkijk op de Waag wordt als goede functie beschouwd op deze plek. Het plan voorziet in elf royale appartementen met een gezamenlijke binnentuin en vormt daarmee een aantrekkelijk woonmilieu in het centrum van de stad. Een hoogwaardige toevoeging die goed past op deze plek. Het plan is een goede mix van cultuur en wonen. De binnentuin is mooi, nadeel is dat deze niet openbaar is.
2. Van het pand wordt veel in takt gehouden. Ook het interieur van nr. 70 wordt behouden wat als positief is beoordeeld. De architectuur rond de entree (brasserie) is te heftig in relatie tot het beschermde stadsgezicht.
3. De beoordelingscommissie beoordeelt het als positief dat de overgang goed is uitgewerkt. De dubbele etalage in het winkelgebied wordt als positief ervaren.
4. Uitgangspunt bij de plannen is gasloos bouwen. De alternatieve energievoorziening is niet genoemd. In de plannen wordt vermeld "zoveel mogelijk als energie neutraal": Een uitgesproken visie en/of uitgewerkt plan m.b.t. dit onderdeel ontbreekt.

Karel Lassche Vastgoed B.V.

1. Dit plan levert een bijdrage aan de boeiende beleefstad. Er wordt beleving toegevoegd aan de binnenstad, echter met name in de avonduren. Het plan voorziet niet in een ruimte met een aparte ingang met beleeffunctie(s) voor beneden de 18 jaar. Appartementen op de verdiepingen vormen een welkome aanvulling op de woningvoorraad in de binnenstad. Er worden kanttekeningen geplaatst bij de voorgestelde woningen. Een invulling met royalere, hoogwaardige appartementen is op deze plek meer gewenst dan het grote aantal relatief kleine studio's.
2. Het behoud van huidige details en de huidige structuur van het pand wordt als positief beoordeeld. Onder meer is het behoud van de spanten goed uitgewerkt. De begane grond van nr. 70 wordt voorzien van een grote hoekentree Brink/ Kleine Overstraat, welke qua architectuur niet positief is beoordeeld.
3. De reuring die dit plan zal brengen wordt als positief punt ervaren. De toevoeging van een winkel heeft zowel positieve als negatieve aspecten. De verbinding met de winkelstraat is positief, echter is de vraag of er behoefte is aan extra winkelruimte. Het betreft echter geen grote toevoeging van vierkante meters winkelruimte.
4. Er wordt een pakket maatregelen genoemd. Onduidelijk is wat de maatregelen opleveren (Breaam, energielabel).

Care4You Property III B.V.

1. Plan speelt goed in op de gebiedshistorie van het gebouw en haar oorspronkelijke functies. Het plan draagt niet bij aan beleving in de stad, recreatieve en/of economische functies. Het gezamenlijk gebruik van de huiskamer is als relatief beperkt bijdrage beoordeeld om op dit punt te scoren. De solitaire woonfunctie van het pand is beoordeeld als een gemiste kans voor de binnenstad.
2. Het plan speelt in op de historie van het oorspronkelijke gebruik als gasthuis van het pand. De binnentuin als ontmoetingsplek is mooi. Het nadeel is dat deze niet openbaar is.
3. Gezien de beoogde functie zal er weinig interactie met de omgeving zijn. Door woningen toe te voegen wordt qua sociale duurzaamheid wel gescoord en verbinding gemaakt met de stad.
4. Duurzaamheid wordt beperkt uitgewerkt; energielabel A d.m.v. LED verlichting, 100% elektrisch wonen, WKO en duurzame materialen. Er is geen uitgewerkt plan en/of visie met betrekking tot

duurzaamheid. De inrichting en ontstening van de binnentuin draagt bij aan klimaatadaptatie van het gebied.

3. VOORKEUR VAN DE STAD

Bezoekers van de site <https://brink70.deventer.nl> konden van 22 juni tot en met 19 juli hun voorkeur aangeven voor één van de plannen. Dit konden zij doen door bij de plannen te klikken op de knop 'Dit plan heeft mijn voorkeur'. Vervolgens werd een formulier geopend. In dit formulier kon eventueel een toelichting gegeven worden. Door in het formulier op de knop 'Verzenden' te klikken, werd de keuze bevestigd.

Na sluiting van de peiling zijn voor alle plannen de resultaten uit het Content Management Systeem van de website geëxporteerd naar een Excel-bestand. Hieronder de bruto uitslag van de peiling:

Plan	Bruto voorkeursstemmen
Museum en museumwinkel (Vastgoed VBN)	1.369
Museum en brasserie (Twin Peaks property care bv)	682
Casino (Karel Lassche Vastgoed B.V.)	513
Verzorgd wonen (Care4You Property III B.V.)	492

Op het formulier stond vermeld dat het ip-adres van de verzender werd geregistreerd, om de peiling eerlijk te laten verlopen.

In een Excel-bestand is zichtbaar hoe vaak er is gestemd en vanaf welk ip-adres. Er is geconstateerd dat er bij verschillende plannen vaker is gestemd vanaf 1 ip-adres. Daarom is besloten de einduitslag te corrigeren. Omdat mensen binnen 1 gezin of bedrijf vanaf eenzelfde ip-adres kunnen hebben gestemd, is besloten maximaal 10 stemmen vanuit 1 ip-adres toe te staan. Indien het aantal stemmen vanuit 1 ip-adres boven de 10 uitkomt zijn deze niet meegenomen in de peiling.

Hieronder de gecorrigeerde uitslag:

Plan	Gecorrigeerde voorkeursstemmen
Museum en museumwinkel (Vastgoed VBN)	1.299
Museum en brasserie (Twin Peaks property care bv)	680
Verzorgd wonen (Care4You Property III B.V.)	492
Casino (Karel Lassche Vastgoed B.V.)	471

Schriftelijke peiling

Op 5 juli presenteerden de geselecteerde partijen hun plannen in de Burgerzaal in het Stadhuis. Tijdens deze avond konden mensen schriftelijk hun voorkeur aangeven.

Hieronder de uitslag van deze schriftelijke stemming:

Plan	Schriftelijke voorkeursstemmen
Museum en museumwinkel (Vastgoed VBN)	61
Museum en brasserie (Twin Peaks property care bv)	18
Casino (Karel Lassche Vastgoed B.V.)	7
Verzorgd wonen (Care4You Property III B.V.)	2

Eén formulier hebben we ongeldig verklaard, omdat op dit formulier 2 plannen waren aangekruist.

Resultaat voorkeurspeiling

Plan	Totaal
Museum en museumwinkel (Vastgoed VBN)	1360
Museum en brasserie (Twin Peaks property care bv)	698
Verzorgd wonen (Care4You Property III B.V.)	499
Casino (Karel Lassche Vastgoed B.V.)	473

TOTAALAFWEGING

De inschrijvingen zijn beoordeeld op basis van een totaalafweging van de selectiecriteria, de nadere uitwerking van het plan en de mening van de stad. Dit heeft geleid tot de volgende totaalafweging:

VBN vastgoed BV heeft in de totaalafweging het beste gescoord. Met name de openbare binnentuin en de voorgestelde architectuur zijn doorslaggevend geweest voor de hoogste beoordeling van dit plan. De voorkeurspeiling van de stad geeft een duidelijke uitslag.

Dat heeft ertoe geleid dat in de totaalafweging Vastgoed VBN als hoogste heeft gescoord. Voorgesteld wordt Vastgoed VBN het object voorlopig te gunnen onder een aantal voorwaarden.

Persbericht
Vrijdag 14 september
concept

Plan voor museum in voormalige bibliotheek heeft voorkeur

Het plan voor een museum, museumwinkel, horeca en woningen van Vastgoed VBN is als beste uit de bus gekomen. Het kreeg de meeste steun bij de peiling onder inwoners en werd als beste beoordeeld op de gunningscriteria. De openbare binnentuin en de voorgestelde architectuur waren daarbij doorslaggevend.

Vastgoed VBN wil op de begane grond een museum vestigen en daarnaast een museumwinkel en horeca met een terras in de binnentuin. De voorgevel aan de Brinkzijde blijft grotendeels intact. In de Kleine Overstraat komen gevels in klassieke stijl en de toegang tot de binnentuin. Op de bovenverdiepingen komen appartementen.

Mening inwoners

De inwoners van de stad konden via een peiling op internet een voorkeur voor één van de vier plannen aangeven. Ook tijdens de informatieavond konden bezoekers via een formulier aangeven welk plan hun voorkeur heeft. Het plan van Vastgoed VBN kreeg met 1360 stemmen de meeste steun. Het andere plan voor een museum kreeg zo'n 700 stemmen, en de plannen voor een casino en wonen voor senioren minder dan 500.

Beoordeling kwaliteit

De plannen zijn beoordeeld op vooraf gestelde criteria. Hoe wordt omgegaan met de overgang van een woongebied naar een winkelgebied? Wordt rekening gehouden met de cultuurhistorie van het gebouw dat ooit een Gasthuis was? Wat doet het plan met de zijstraat, de Kleine Overstraat? En is het plan duurzaam en energiezuinig? Bij deze beoordeling kwam het plan van Vastgoed VBN ook als beste uit de beoordeling.

Verder proces

Het college heeft het voornemen om de verkoop voorlopig te gunnen aan Vastgoed VBN als de gemeenteraad dat ook steunt. Daarna werkt Vastgoed VBN het plan uit en moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.