

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Biedboek Kop Havenkwartier

**1- Notagegevens**

Notanummer 2019-000140  
Datum 18-01-2019  
Programma:  
06 Herstructurering en vastgoed  
Portefeuillehouder Weth. Rorink

**2- Bestuursorgaan**

B & W 26-03-2019  
 Raad --  
 Burgemeester --

**College van B & W**

- Burgemeester - 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	26-03-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	06-03-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
regiemanager	06-03-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	11-03-2019
wethouder	07-03-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-03-27

Bijlagen

Concept-biedboek Kop Havenkwartier

B & W d.d.: 26-03-2019

Besloten wordt:

- 1 Kennis te nemen van het Concept-biedboek Kop Havenkwartier en deze vrij te geven voor consultatie in de omgeving;
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente? Nee  
Begrotingswijziging Nee

**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  
 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:**

## Toelichting

### Inleiding

Havenkwartier Deventer is volop in ontwikkeling. Particuliere opdrachtgevers spelen de hoofdrol in het gebied. Voor bepaalde opgaven in het gebied is specialistische know-how nodig. Combinaties van ontwikkelaars, bouwbedrijven, maatschappelijke organisaties en andere vernieuwers krijgen de kans om hun meerwaarde te bewijzen. "Kop Havenkwartier" is een dergelijke opgave.

"Kop Havenkwartier" is de kavel die gelegen is op de hoek Mr. H.F. de Boerlaan/Industrieweg. De kavel bestaat uit de grond waarop nu nog de woningen aan de Mr. H.F. de Boerlaan 83 - 105 staan. Deze woningen zijn in slechte staat en worden momenteel gesloopt. Daarnaast is het pand "De Koopman" met achtergelegen loods (gelegen aan de Scheepvaartstraat) onderdeel van de uit te geven kavel. Het pand en de loods dienen als "erfgoed" behouden te blijven en gaan onderdeel vormen van de ontwikkeling.

### Biedboek

Voor de te ontwikkelen kavel geldt een vaste grondprijs van € 1.150.000,-. Er wordt een partij geselecteerd op kwaliteit. Om een goede partij te kunnen selecteren die de ontwikkeling van deze locatie kan oppakken, is een biedboek opgesteld. Het biedboek geeft richting aan de gewenste ontwikkeling en de opgave. De ambities voor de kavel zijn:

- De gemeente hecht aan wonen op deze locatie ("gewild wonen") en stelt op grond van het geldende bestemmingsplan als eis dat minimaal de helft van het programma uit wonen bestaat. Daarbij wordt rekening gehouden met de geluidsbelasting op de gevels als gevolg van wegverkeer en omliggende bedrijven. Voor de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer en industrielawaai zijn voor de noord- en oostgevel in 2012 hogere grenswaarden vastgesteld (ter orientatie, dit zijn de gevels aan de zijde van Roto Smeets). Dit besluit is verwerkt in het bestemmingsplan in 2012 wat betekent dat een deel van de gevel aan noord- en oostzijde "doof" uitgevoerd moet worden. Een dove gevel is een gevel met ramen maar zonder te openen delen, de ramen kunnen dus niet open. In het biedboek wordt echter een hogere eis gesteld aan de ontwikkeling, namelijk dat de gevel aan noord- en oostzijde volledig "doof" uitgevoerd moet worden, dus niet alleen een deel hiervan. Ondanks dat de gevel aan noord- en oostzijde volledig "doof" uitgevoerd moet worden zijn er goede woningplattegronden te realiseren op de locatie.
- De gemeente grijpt deze locatie aan voor ultieme betaalbaarheid voor een deel van de ontwikkeling. De te selecteren partij ontwerpt, ontwikkelt en realiseert – voor eigen rekening en risico – onder andere een woon- en leefconcept voor mensen die minder kunnen besteden. Het concept moet in staat zijn om bijzondere doelgroepen te faciliteren met een hoge mate van kwaliteit tegen een zo laag mogelijke prijs waarbij de prijs daarvan respectievelijk onder de € 150.000,- v.o.n. danwel € 417,34 pm ligt.
- de partij voorziet in een ontwerp dat bijdraagt aan een levendige Mr. de Boerlaan. Zij maakt woonplezier beleefbaar door transparantie in de gevel en woon- en/of werkfuncties die direct grenzen aan de stoep. Het andere deel van het programma mag op grond van het geldende bestemmingsplan bestaan uit (een mix van) bedrijf, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor en maatschappelijke voorzieningen.
- partijen moeten met referentiemateriaal aantonen dat zij ervaring hebben danwel beschikken over voldoende know-how voor een dergelijk project.

Uit bodemonderzoek dat in januari 2018 is uitgevoerd blijkt dat er geen sprake is van bodemverontreiniging op de locatie. Voor de locatie geldt een vaste grondprijs. De partijen die meedoen met deze uitvraag worden beoordeeld op het aspect Kwaliteit. Een belangrijk onderdeel hiervan is de mate waarin ultiem betaalbaar wonen wordt gerealiseerd. Andere aspecten waarop gescoord kan worden zijn onder andere duurzaamheid van het ontwerp, architectonische expressie van het ontwerp en de wijze waarop De Koopman wordt herontwikkeld.

De procedure bestaat uit een selectie- en een gunningsfase waarvoor verschillende criteria zijn uitgewerkt. Om te kunnen worden geselecteerd voor de gunningsfase dient in de selectiefase een minimaal aantal punten te worden gescoord om de kwaliteit van de plannen te garanderen. De levering van gronden vindt naar

### Beoogd resultaat

Het vrijgeven van het concept-biedboek voor consultatie in het gebied.

### Kader

- Ontwikkelingsplan Havenkwartier "Ruimte voor Ideeën"
- Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier
- Bestemmingsplan Havenkwartier
- Grondexploitatie Kop en Haveneiland

### Argumenten voor en tegen

#### VOOR ontwikkeling "Kop Havenkwartier"

Een van de vijf ambities voor de ontwikkeling van het Havenkwartier is "gewild wonen". Daaraan voldoet de beoogde ontwikkeling. De te realiseren woningaantallen van de verschillende ontwikkellocaties (waaronder Kop Havenkwartier) vallen binnen de prognose zoals beschreven in het door de raad vastgestelde "ontwikkelingsplan" uit 2010. Met de geraamde opbrengsten is rekening gehouden binnen de GREX Havenkwartier.

#### TEGEN ontwikkeling "Kop Havenkwartier"

Enkele partijen in het Havenkwartier hebben aangegeven tegen verdere woningbouw te zijn omdat het de levendigheid in het Havenkwartier zou aantasten. Een informatieavond zal hen in staat stellen eventuele bezwaren te uiten.

### Extern draagvlak (partners)

De omgeving wordt via een informatieavond in het Havenkwartier in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de plannen en hier een reactie op te geven.

De plannen moeten passen binnen het kader van het geldende bestemmingsplan.

### Financiële consequenties

De voorbereiding, uitwerking en realisatie van plannen komen voor rekening en risico van ontwikkelaars.

### Aanpak/uitvoering

Na het vrijgeven van het concept-biedboek zal een informatieavond voor de omgeving worden georganiseerd waarbij de plannen gepresenteerd zullen worden en de omgeving in de gelegenheid is hier kennis van te nemen en hier een reactie op te geven. Hierna zal het biedboek definitief gemaakt worden en ter vaststelling aangeboden worden aan het college. Na vaststelling door het college kan het verkoopproces starten.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Biedboek Kop Havenkwartier		
<b>Mededelingennr</b>	2019-000140	<b>Portef.houder</b>	Weth. Rorink
<b>Team</b>	DEV-PRO	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	26 maart 2019

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

In december 2018 is de raad geïnformeerd over de sloop van woningen in het Havenkwartier aan de Mr. De Boerlaan (med. 2018-002155). De woningen worden nu gesloopt. Voor de ontwikkeling op deze locatie is een concept-biedboek opgesteld. Het biedboek geeft richting aan de gewenste ontwikkeling. Het college heeft besloten het concept-biedboek ter consultatie vrij te geven zodat de omgeving over de plannen geïnformeerd kan worden en hier een reactie op kan geven.

### 2. Kader

- Ontwikkelingsplan Havenkwartier (vastgesteld door de raad in 2010)
- Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier (vastgesteld door de raad in 2012)
- Bestemmingsplan Havenkwartier (vastgesteld door de raad in 2012)
- Grondexploitatie Kop en Haveneiland (vastgesteld door de raad in 2017)

### 3. Kern van de boodschap

Het college heeft besloten het concept-biedboek voor de ontwikkeling “Kop Havenkwartier” ter consultatie vrij te geven zodat de omgeving over de plannen geïnformeerd kan worden en hier een reactie op kan geven.

### 4. Nadere toelichting

Het college beoogt een ontwikkeling op de locatie waar de woningen staan die nu gesloopt worden. Onderdeel van de uit te geven kavel is het pand “De Koopman” met loods. Dit pand ligt aan de Scheepvaartstraat. Dit pand met loods dient binnen de ontwikkeling behouden te blijven. De beoogde ontwikkeling zoals beschreven in het concept-biedboek past binnen de door de raad vastgestelde kaders. De omgeving zal over de plannen geïnformeerd worden tijdens een “Havenkwartieravond”. Tijdens deze avond zal de omgeving ook een update krijgen over andere ontwikkelingen in het Havenkwartier. De Havenkwartieravond zal naar verwachting medio april georganiseerd worden. De raad zal geïnformeerd worden over de datum waarop de avond georganiseerd wordt.

Nadat de plannen zijn gedeeld met de omgeving en de omgeving hierop een reactie heeft gegeven zal het biedboek definitief gemaakt worden en ter vaststelling aan het college aangeboden worden. Na vaststelling zal het verkoopproces starten.



HAVENKWARTIER  
DEVENTER

# KOP

Prijsvraag  
voor ontwerp,  
ontwikkeling en  
realisering

# Kop Havenkwartier

## Havenkwartier Deventer

Gemeente Deventer  
juli 2018

CONCEPT\_V2

Deventer



CONCEPT\_V2

## Inhoud

- 01 Intro
- 02 Waarden  
*Ontwikkelingsplan 'Ruimte voor ideeën'*
- 03 Opgave
- 04 Bouwenvelop
- 05 Randvoorwaarden
- 06 Selectieproces

locatie Kop Havenkwartier



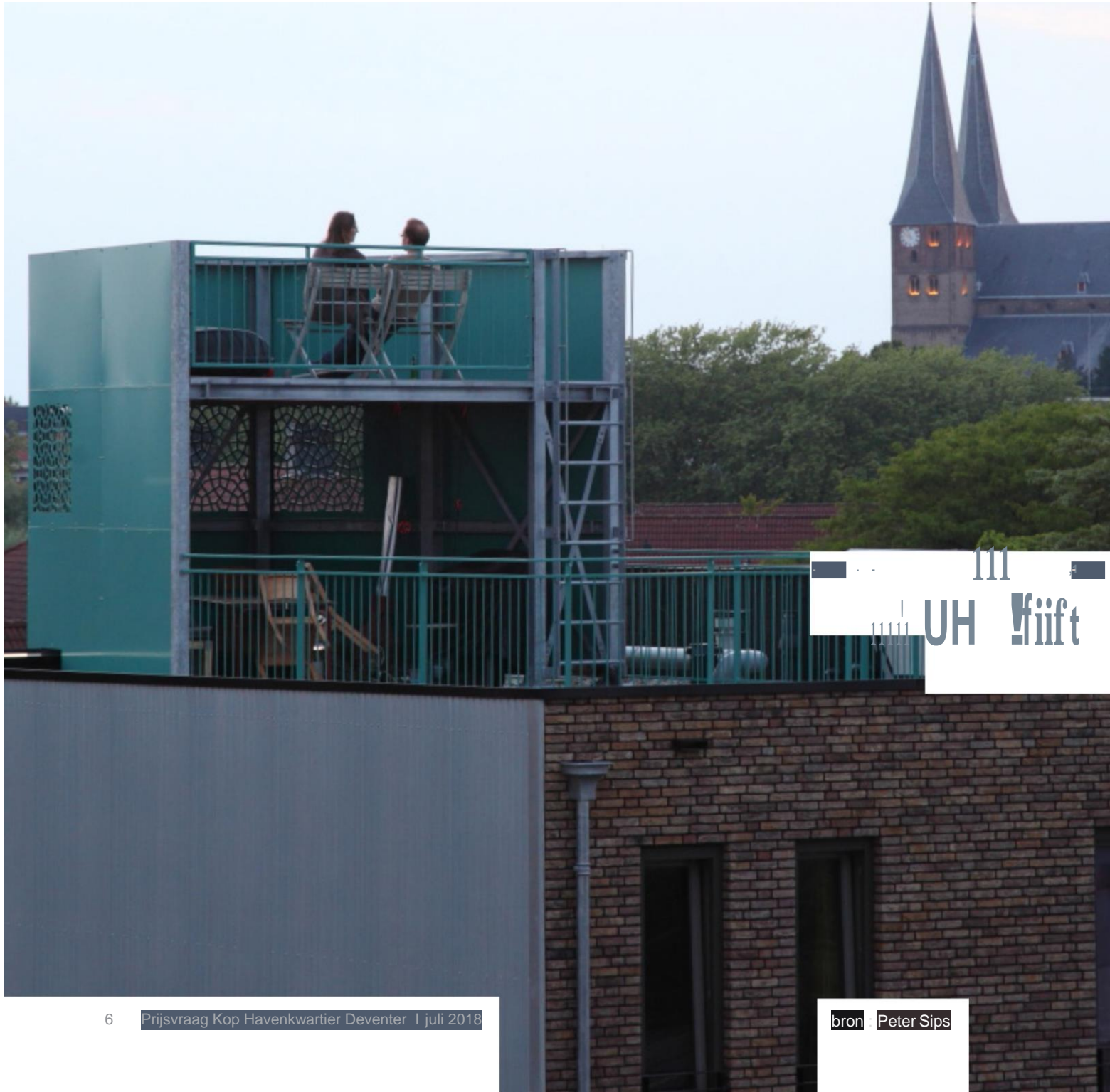
## 01 Intro

Havenkwartier Deventer is volop in ontwikkeling. Particuliere opdrachtgevers spelen de hoofdrol. Zij realiseren een werk- of woonruimte die bij hun wensen past. Voor bepaalde opgaven in het gebied is specialistische know-how nodig. Combinaties van filantropen, ontwikkelaars, bouwbedrijven, maatschappelijke organisaties en andere vernieuwers krijgen dan de kans om hun meerwaarde te bewijzen. Kop Havenkwartier is een dergelijke opgave. De gemeente grijpt deze prominente locatie aan voor ultieme betaalbaarheid. De te selecteren partij ontwerpt, ontwikkelt en realiseert - voor eigen rekening en risico - een woon- en leefconcept voor mensen die minder kunnen besteden. We noemen het ultiem, omdat het in staat moet zijn bijzondere doelgroepen te faciliteren met een overweldigende kwaliteit voor een zo laag mogelijke prijs.

### Fact sheet

adres	Mr. H.F. de Boerlaan, Deventer
eigendom	gemeente Deventer
oppervlak kavel	1.930 m <sup>2</sup>
bestemmingsplan	ja
beeldkwaliteitsplan	ja

# CONCEPT V2



111  
UH vijf t

## 02 Waarden

### Ontwikkelingsplan 'Ruimte voor ideeën'

#### Gewild wonen

##### Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan

Havenkwartier Deventer biedt de kans om vernieuwers aan de stad te binden. Voor hen geen dertien-in-een-dozijn-wijk, maar kleinschalige en unieke projecten die inspelen op het robuuste en ondernemende karakter van het gebied.

##### Stand van zaken 2018

Langs de Mr. H.F. de Boerlaan zijn alle zelfbouw kavels verkocht en de meeste woningen reeds opgeleverd. De gestapelde kavels van het spektakelstuk ObjectONE gaan dit jaar in de verkoop. Op de Oostzeestraat verrijst een levendig complex met 139 studentenwoningen.



bron: Hegeman

#### Vrijplaats voor ideeën



bron: Peter Sips

##### Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan

Creativiteit, kennis, talent, ondernemerschap en nieuwe samenwerkingsvormen hebben ruimte nodig. Het Havenkwartier biedt dat, indoor én outdoor. Een initiatief dat elders bakzeil haalt, is hier welkom.

##### Stand van zaken 2018

De 51 meter hoge Grijze Silo is door particulieren getransformeerd tot woning, met op de begane grond een publieksgerichte functie. De duurzaamheidsambitie van deze eigenaren is groot; ze hebben een energiecoöperatie opgericht voor de bewoners en ondernemers van het Havenkwartier.

## Erfgoed als inspiratiebron

### Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan

De haven vertelt het verhaal van Deventer als handels- en industriestad. De historische structuur en gebouwen zijn echter meer dan een relict. Zij vormen de basis van een 'anders dan anders' sfeer die de verbeelding prikkelt.

### Stand van zaken 2018

Bijna alle historische gebouwen tussen de Eerste Havenarm en de Mr. H.F. de Boerlaan hebben een nieuwe bestemming, al dan niet in combinatie met een renovatie. Zelfs de eenvoudige Van de Bergloodsen, die naast het plangebied staan, blijven behouden en worden kwalitatief hoogwaardig opgeknapt door de nieuwe eigenaren.



bron: Peter Sips

## Werken in de stad



bron: printmedianieuws.nl

### Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan

Na decennia van zonerings kan er eindelijk weer een attractief en veelzijdig vestigingsmilieu ontstaan. Het Havenkwartier als stedelijk bedrijventerrein, de schakel tussen binnenstad en Bergweide.

### Stand van zaken 2018

Het Havenkwartier telt ruim 100 vernieuwende ondernemingen, variërend van ZZP-ers tot middelgrote bedrijven. Het stedelijk bedrijventerrein strekt van binnen tot buiten het plangebied. Roto Smeets is, met 600 banen, een gewaardeerde buurman.

## Ontdekking van de haven

### Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan

De IJssel is prachtig, maar er gelden veel en strenge regels. Dat maakt het Havenkwartier bijzonder. Eindelijk een plek waar binnenvaartschepen kunnen aanmeren. Soms liggen ze wel drie rijen dik, een fantastisch decor voor wonen en werken.

### Stand van zaken 2018

Kop Havenkwartier ligt niet aan het water. Toch ervaar je de haven. De natuurstenen bestrating van de Mr. H.F. de Boerlaan en de Industrieweg ademen het bijzondere en maritieme karakter van het gebied. De brede stoep nodigt uit tot gebruik; hier kun je stoere dingen doen.



bron: Kunsttuileen Deventer

## referentieprojecten

### Meergeneratiewonen 't Eikpunt Lent (Nijmegen)

Dit complex telt 60 sociale huurwoningen en 9 koopwoningen. De huurwoningen zijn gebouwd in opdracht van woningcorporatie Talis te Nijmegen. De bewoners delen een aantal gezamenlijke ruimtes, waaronder een woonkamer met keuken, een stillteruimte en logeerkamers. Bewoners worden lid van de vereniging en dragen bij aan het project, variërend in hoogte afhankelijk van hun inkomen.



bron: Trouw, Koen Verheijden



bron: NRC, Rien Zilvold

### Parentshouse IJburg en Amsterdam-West

In samenwerking met de Diaconie van Amsterdam en woningcorporatie De Key realiseerde Dominee Rob Visser dit tijdelijke opvanghuis voor ouders in scheiding. Bewoners betalen ca. €600,- huur per maand. Toewijzing vindt plaats door middel van speciale selectiecriteria. In totaal beslaat het project vier huizen, beschikbaar voor maximaal 12 ouders met in totaal 20 kinderen, die op en af in het huis verblijven.

### Woningen voor statushouders Rotterdam

Havenfamilie Van der Vorm kocht 200 woningen voor Syrische gezinnen, met als doel de statushouders zo snel mogelijk te laten integreren in de Nederlandse samenleving. De woningen, ondergebracht in een stichting, hebben een aankoopprijs van rond een ton. De huur die de Syrische gezinnen betalen is gebaseerd op het puntensysteem voor sociale huurwoningen en wordt door de stichting grotendeels voor de integratiebegeleiding gebruikt.



bron: Parool, Ivo van der Bent



bron: Lacaton & Vassal

### Sociale huurwoningen voor jongvolwassenen Amsterdam Nieuw-West

Nast zelfstandige units van 30m<sup>2</sup> biedt Change= een arrangement van 'MicroLiving Services' zoals werkondersteuning, meubelinrichting en deelauto's. De ontwikkelaar heeft het 498-units-tellende wooncomplex in 2015 voor € 43,35 mln verkocht aan de beleggers Heitman / Orange Capital Partners. Doordat bouw- en ontwikkelingskosten laag gehouden zijn, is een aanvangsrendement van 6% gehaald. Het rendement voor de ontwikkelaar was 3%.

### Collectief woongebouw met wintertuinen Charlon sur Saône, Frankrijk

In opdracht van OPAC Saône-et-Loire ontwierp Lacaton & Vassal dit complex. De 96 appartementen beschikken allemaal over een balkon en een wintertuin (serre) over de volle breedte van de woning. Hierdoor zijn de woningen een stuk groter dan normaal, zonder dat de bouwkosten hoger uitvallen. De 14.725m<sup>2</sup>, inclusief 2.617m<sup>2</sup> wintertuin, zijn gerealiseerd voor €11.361.000,-



bron: Change=

## 03 Opgave

Gewild wonen

### Zij willen ook

De te selecteren partij garandeert te bouwen voor bewoners en andere gebruikers, die nu nog geen plek hebben in het Havenkwartier omdat ze minder kunnen besteden. Deze partij kiest minimaal twee doelgroepen waarvoor zij een ultiem betaalbaar woon- en leefconcept wil realiseren. De doelgroepen samen zijn méér dan een simpele optelsom. Hun synergie met het Havenkwartier, het naastgelegen Knutteldorp en elkaar maakt Kop Havenkwartier tot een passend onderdeel van deze levendige stadswijk.

Vrijplaats voor ideeën

### € / M2

De te selecteren partij ontwikkelt een ultiem betaalbaar woon- en leefconcept door volledig out-of-the-box te denken. Slimme kruisverbanden tussen bijvoorbeeld bouwmethode, organisatie, programma en financiering resulteren in een sublieme businesscase, waarmee een overweldigende kwaliteit geleverd wordt voor een zo laag mogelijke prijs. De te selecteren partij wordt uitgedaagd een mix van betaalbare koop- en huurwoningen te realiseren, waarbij de prijs van een aantal daarvan respectievelijk onder de €150.000.- v.o.n. en de €417,34 per maand ligt.

Erfgoed als inspiratiebron

### One of a kind

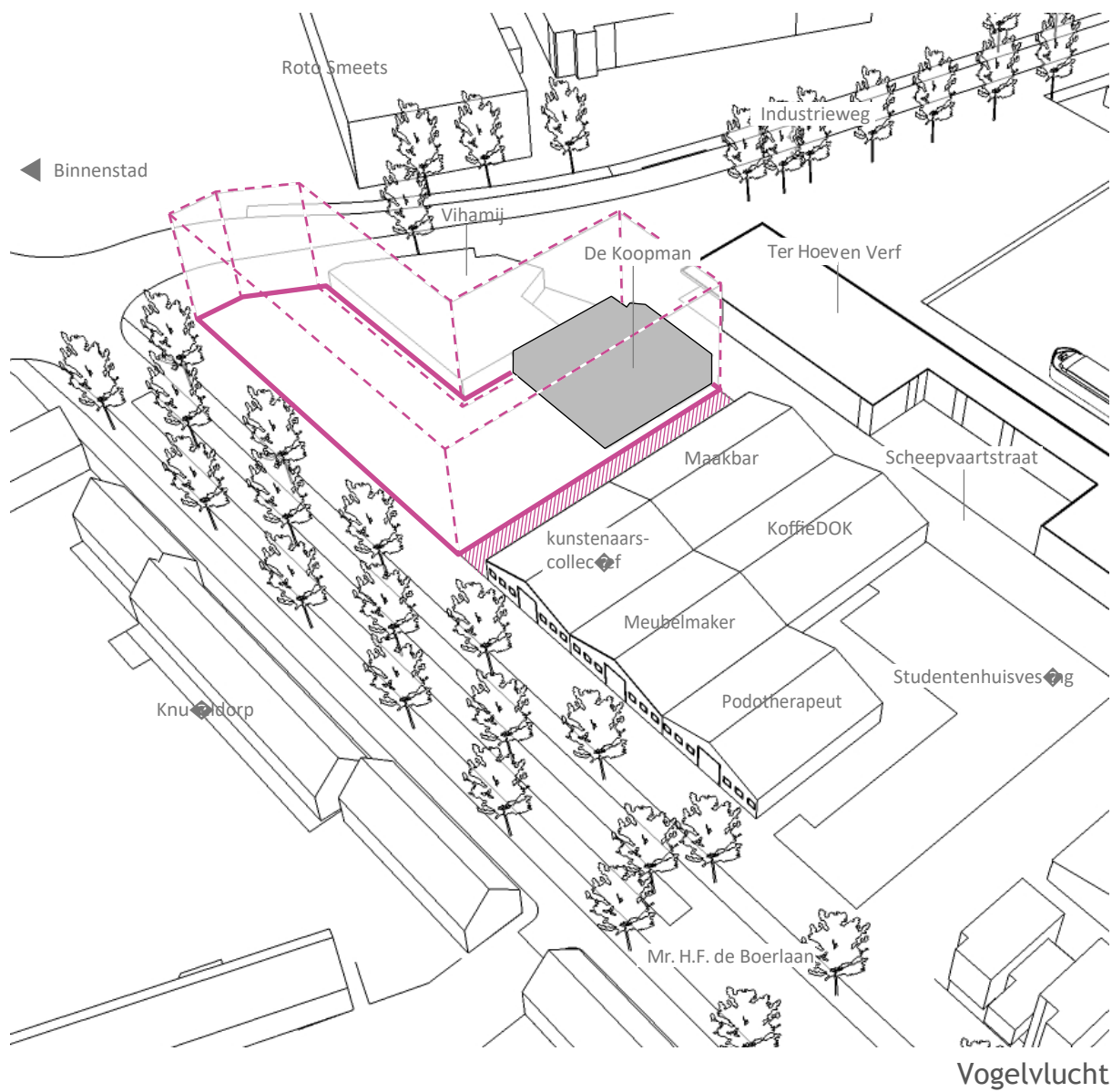
De te selecteren partij laat zien dat radicale betaalbaarheid geweldige architectuur op kan leveren. De Kop is letterlijk en figuurlijk de etalage van het Havenkwartier. Het weerspiegelt het experimentele karakter van het achterliggende gebied en vormt een welkome entree voor het aangrenzende Knutteldorp en de Binnenstad. De Koopman, onderdeel van de kavel, heeft historische waarde en blijft behouden. De te selecteren partij wordt uitgedaagd het gebouw te integreren in het ontwerp en te waarborgen voor het behoud op lange termijn.

Ontdekking van de haven

### Van binnen naar buiten

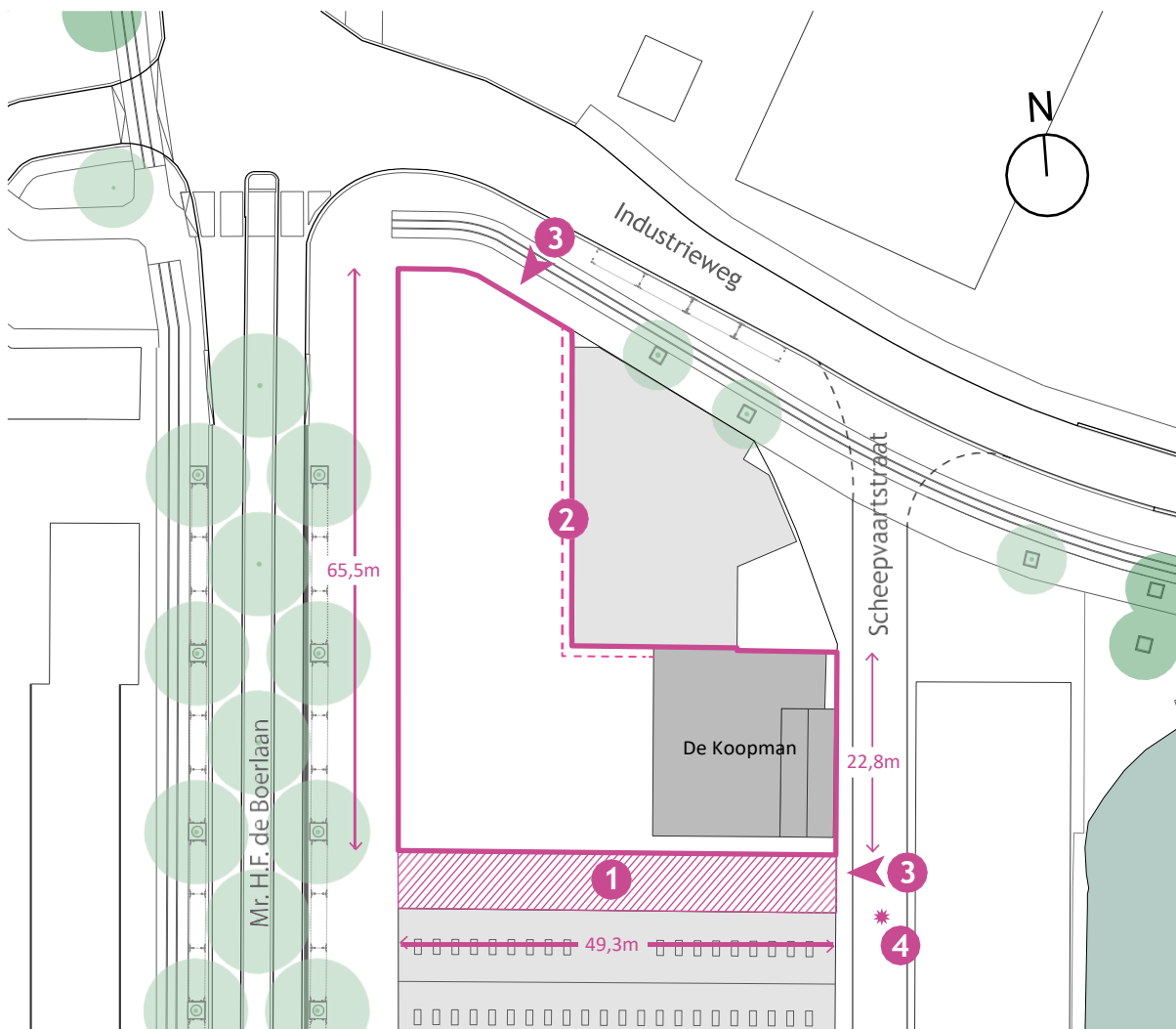
De te selecteren partij voorziet in een ontwerp dat bijdraagt aan een levendige Mr. H.F. de Boerlaan. Zij maakt het woonplezier beleefbaar door transparantie in de gevel, en woon- en/of werkfuncties die direct grenzen aan de stoep. De kwaliteiten van de Mr. H.F. de Boerlaan worden ingezet voor de bewoners en gebruikers van Kop Havenkwartier, bijvoorbeeld door het doen van interventies in de openbare ruimte. De te selecteren partij laat tevens zien dat het ontwerp anticipeert op een ontwikkeling van het naastgelegen Vihamij-terrein.

## 04 Bouwenvelop

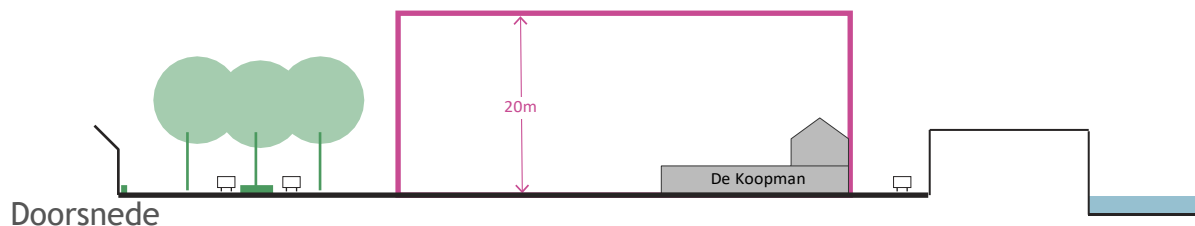









Locatie



Doorsnede

 bouwvelop

0 m 10 m 20 m

- 1** strook van 6,6m wordt openbare straat
- 2** minimaal 1m vrij houden van aangrenzende bebouwing
- 3** ontsluiting via Industrieweg en/of Scheepvaartstraat
- 4** mogelijk toekomstige afsluiting Scheepvaartstraat vanaf hier \*

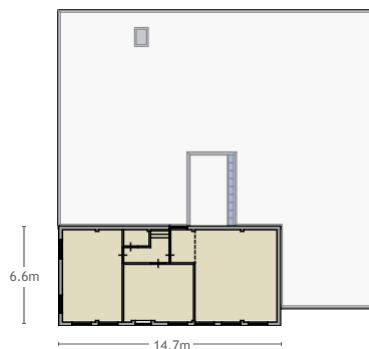
## De Koopman

In mei 1948 werd de bouwvergunning verleend voor het nieuwe onderkomen van Distilleerderij en likeurstokerij v/d Wed. G. Ganzeboom aan de Scheepvaartstraat 6, naar een ontwerp van de Deventer architect F.H.J. Bodifée. Het bestond uit een hoofdgebouw van twee verdiepingen met zadeldak en twee lagere productiehallen. In de hal naast het hoofdgebouw bevonden zich de distilleerderij en een wijnopslag. De grotere hal achter het hoofdgebouw was in gebruik als speelruimte, expeditie en verwarmingsruimte met kolenopslag. In de speelruimte is een sheddak aangebracht. De begane grond van het hoofdgebouw was in gebruik als kantoor. De verdiepingvloer is uitgevoerd als Nehobovloer, een holle baksteenvloer zoals in die tijd vaker werd uitgevoerd. Op de bovenverdieping waren een magazijn en de likeurstokerij ondergebracht. Het ontwerp van het gebouw is zorgvuldig gedetailleerd met een bescheiden, hier en daar sierlijke detaillering. Opvallende elementen zijn de ronde ramen in de voorgevel en de noordelijke zijgevel, en de statige detaillering van de ingang.

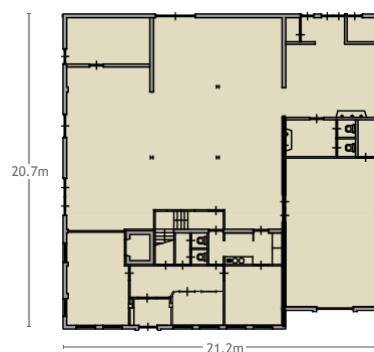
In 1966 werd v/d Wed. G. Ganzeboom overgenomen door een Zutphense firma en verliet daarmee het pand aan de Scheepvaartstraat. Diverse andere bedrijven hebben het daarna in gebruik gehad. In 1984 is er een algehele interne verbouwing uitgevoerd door Rensink Schilderwerken B.V. die vooral gericht was op het verbeteren van de brandwerendheid. Gedurende vele jaren is het pand in gebruik geweest door de aannemerij Koopmans Service & Onderhoud die in 2015 is verhuisd naar de Maagdenburgstraat in Deventer. Aan Koopmans ontleent het gebouw nog steeds zijn huidige naam "De Koopman". Momenteel is het pand in het bezit van de gemeente en wordt het op tijdelijke basis verhuurd als bedrijfsverzamelgebouw.

De Koopman is van waarde vanwege:

- na-oorlogs project van de architect F.H.J. Bodifée;
- typerend voor de wederopbouwperiode;
- de gaafheid van de gebouwen;
- goede mogelijkheden voor herbestemming.



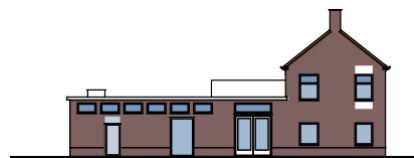
plattegrond verdieping



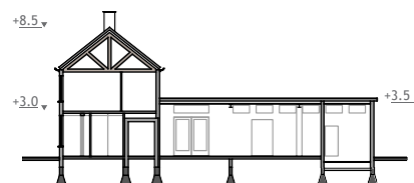
plattegrond begane grond



voorgevel



zuidgevel



doorsnede

## 05 Randvoorwaarden

Gewild wonen / Zji willen ook

### Bestemmingsplan

Kop Havenkwartier valt binnen Gemengd-1 van het bestemmingsplan Havenkwartier. Deze bestemming maakt de vestiging van een bedrijf, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en wonen mogelijk. De bouwhoogte bedraagt maximaal 20 meter.

De gemeente hecht aan wonen op deze locatie en stelt als extra eis dat de helft van het programma hier uit bestaat. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de akoestische belasting op de gevels. Voor de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer en industrielawaai zijn voor de noord- en oostgevel hogere grenswaarden vastgesteld. Deze gevels moeten op alle verdiepingen 'doof' worden uitgevoerd; deze eis gaat verder dan in het bestemmingsplan is aangegeven.

De te selecteren partij moet tevens zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. Hierbij gelden de parkeernormen zoals in het parkeerbeleidsplan zijn vastgesteld ([www.deventer.nl/parkeren](http://www.deventer.nl/parkeren)). Het Havenkwartier valt binnen de 'Eerste schil centrum'. Belangrijk aandachtspunt hierbij is het Inside Out concept uit het Beeldkwaliteitsplan: De buitenkant van het Havenkwartier is de etalage van het gebied. Dus hier geen lange gesloten wanden, maar een open en attractieve gevel die de achterliggende functies weerspiegelen.

Vrijplaats voor ideeën / €/m2

### Financiële voorwaarden

Kop Havenkwartier draait om het faciliteren van bijzondere doelgroepen. Partijen worden uitgedaagd om met een ultiem betaalbaar woon- en leefconcept te komen. Om dat mogelijk te maken is de netto grondprijs vastgesteld op €1.150.000.- exclusief belastingen per 01-01-2019. De bouwgrond zal belast worden met 21% BTW en het perceel met opstal met 6% overdrachtsbelasting.

De grondprijs heeft betrekking op de kavel gelegen tussen de Mr. H.F. de Boerlaan, de Industrierweg en de Scheepvaartstraat. De woningen aan de Mr. H.F. de Boerlaan worden voorafgaand aan de levering ontruimd en de panden worden gesloopt. Het gebouw 'De Koopman' heeft historische waarde en mag niet worden gesloopt. Het wordt geleverd "as-is" en vrij van huur en gebruik. Voorafgaand aan de levering zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd op basis waarvan de locatie geschikt bevonden wordt voor realisatie van de beoogde functies.

De levering van de grond zal plaatsvinden tussen 1 juni 2020 en 31 juli 2020 overeenkomstig planning.

Partijen die een lagere koopsom bieden worden uitgesloten; hogere biedingen worden niet extra beloond. Er vindt geen verrekening van de rentekosten plaats.

Erfgoed als inspiratiebron / One of a kind

## Beeldkwaliteitsplan

Kop Havenkwartier valt binnen beeldkwaliteitsplan Havenkwartier Deventer (2012). Het motto is 'Poor but Sexy': een betaalbare esthetiek die wordt gekenmerkt door pragmatisme, fantasie en creativiteit. De algemene uitgangspunten zijn:

### BEHOUD EN ONTWIKKELING

*Behoud en ontwikkeling van erfgoed is méér dan restauratie. Geef het gebouw een tweede jeugd!*

### EXPERIMENTEEL EN UNIEK

*Elk gebouw heeft een eigen logica, expressie en duurzaamheid; het is "one of a kind", nooit een kopie.*

### HOE ZIT HET IN ELKAAR?

*Het maken is weer in, zeker in het havenkwartier. De (bouw)techniek mag dus weer afleesbaar zijn.*

### BETON, STAAL, PAPIER EN...

*Alle materialen zijn toegestaan, mits het industrieel (=herhaling robuuste details) wordt toegepast.*

### PERMANENTE VERANDERING

*Een gebouw in het Havenkwartier mag een doorlopende bouwplaats met architectonische "jaarringen" zijn.*

### NO-NONSENSE

*Bewoners en ondernemers komen af op de "form follows function" architectuur, bestaand én nieuw.*

### DE STRAAT OP

*Vandaag werk ik in mijn atelier, morgen op straat. Binnen en buiten vloeien daarom in elkaar over.*

### IT NEVER SLEEPS

*De architectuur onderstreept de dynamische 7 X 24 uur spirit van het gebied: er is altijd wat te zien.*

Ontdekking van de haven / Van binnen naar buiten

## Openbare ruimte

De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte rondom de kavel. Dat gebeurt aan de hand van de principes uit het Handboek Openbare Ruimte (2011). Rondom Kop Havenkwartier is een groot deel al uitgevoerd; de Industrieweg en de Mr. H.F. de Boerlaan zijn opnieuw ingericht. De nieuwe inrichting van de Scheepvaartstraat wordt gerealiseerd na oplevering van de studentenhuisvesting. De openbare doorsteek grenzend aan de zuidkant van de kavel wordt ingericht wanneer Kop Havenkwartier is opgeleverd.

Het nieuwe straatprofiel van de Mr. H.F. de Boerlaan wordt gekenmerkt door een brede stoep met bestemming Gemengd-3. Deze bestemming maakt het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te plaatsen die bestemd zijn voor cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, standplaatsen en warenmarkten, en groenvoorzieningen. De maximale bouwhoogte is 20 meter.

De te selecteren partij is verantwoordelijk voor de aanleg van de buitenruimte ter plekke van de kavel. Beheer en onderhoud is voor rekening van de eigenaar.

Ontsluiting van de kavel voor gemotoriseerde voertuigen vindt plaats via de Industrieweg of de Scheepvaartstraat. Ontsluiting via de Mr. H.F. de Boerlaan is uitgesloten.

## 06 Selectieproces

De eisen die aan de te selecteren partij worden gesteld gaan gezien de bijzondere ligging van het gebied en de gemeentelijke visie op het gebied verder dan een reguliere grondverkoop. Het verkoopproces bestaat uit twee fasen, te weten een selectiefase en een gunningsfase.

### *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 in de gunningsfase 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.

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor te besluiten niet te gunnen dan wel vanwege gegronde redenen de procedure in te trekken.

### **Selectiefase**

De selectiefase staat open voor combinaties van filantropen, ontwikkelaars, bouwbedrijven, maatschappelijke organisaties en andere vernieuwers. Inschrijvende partijen dienen de volgende stukken in te dienen:

- A. Visie op de ontwikkeling
- B. Referentieprojecten

In het kader van proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen beperkt in de selectiefase. De Visie op ontwikkeling (A) dient in overeenstemming

te zijn met de randvoorwaarden: het bestemmingsplan, financiële voorwaarden, beeldkwaliteitsplan en openbare ruimte. De inschrijving wordt beoordeeld op de selectiecriteria zoals vermeld in het kader op pagina 21.

Op basis van de ingediende stukken worden maximaal drie partijen geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. Alle partijen die zich hebben gemeld voor de selectiefase ontvangen een bericht waarin staat of ze wel of niet zijn uitgenodigd voor de gunningsfase. De inschrijving van partijen evenals de door hen ingediende stukken wordt gedurende de selectie om tot maximaal drie partijen te komen vertrouwelijk behandeld.

### *Selectieproces*

De selectiecriteria zijn de criteria die worden gebruikt om het aantal geschikte gegadigden te beperken tot een vooraf bepaald aantal voor de gunningsfase. De criteria zullen leiden tot een selectie van maximaal drie inschrijvers en uiteindelijke beoordeling van de plannen in de gunningsfase.

De selectie van de inschrijvingen zal gedaan worden door een deskundige jury bestaande uit **n.t.b.**

De selectie bevat geen beoordeling op definitieve haalbaarheid danwel toezeggingen over haalbaarheid in een publiekrechtelijk kader.

**Beoordeling**

- Er kunnen in deze selectiefase maximaal 50 punten worden behaald. De drie partijen met de hoogste score kwalificeren zich voor de gunningsfase. Bij een gelijke score, wordt de partij voorgedragen met de hoogste score op de ingediende 'Visie op ontwikkeling'.

- De inschrijving moet tenminste 30 punten scoren op de selectiecriteria, waarvan minimaal 15 punten op 'Visie op de ontwikkeling' en minimaal 15 punten op 'Referentieprojecten', teneinde te kunnen worden geselecteerd voor de gunningsfase.

De jury legt haar advies op basis van de criteria, ten aanzien van de selectie van drie inschrijvers, voor aan het college van burgemeester en wethouders. Besluitvorming over te selecteren partijen zal plaats vinden door het college van burgemeester en wethouders.

**Gunningsfase**

De gunningsfase staat open voor de door burgemeester en wethouders geselecteerde partijen. Na de selectiefase dienen de geselecteerde partijen in de gunningsfase de plannen verder uit te werken. De inschrijving voor de gunningsfase kan uitsluitend geschieden door het indienen van:

- Ontwikkelconcept,
- Architectonisch ontwerp
- Ontwerp begane grond

Alsmede;

- Het volledig ingevulde inschrijfformulier met daarop o.a. het financiële bod en de handtekening van de inschrijver;

Belangrijke informatie met betrekking tot de in te dienen stukken, uitsluitingsgronden alsmede enkele mededelingen is opgenomen in bijlage 1.

De gemeente beoordeelt de inschrijvingen op de vermelde uitsluitingsgronden zoals opgenomen in bijlage 1. Zo toetst de gemeente bijvoorbeeld het 'Ontwikkelconcept', het 'Architectonisch ontwerp' en het 'Ontwerp begane grond' eerst aan de randvoorwaarden met betrekking tot het bestemmingsplan, financiële voorwaarden, beeldkwaliteitsplan en openbare ruimte. Bij uitsluiting wordt een inschrijver schriftelijk op de hoogte gesteld van uitsluiting.

**Beoordelingsproces**

Wordt aan de randvoorwaarden voldaan, dan wordt het plan door de jury beoordeeld aan de hand van gespecificeerde criteria zoals vermeld onder C. Ontwikkelconcept, D. Architectonisch Ontwerp en E. Ontwerp begane grond.

**Beoordeling**

- Er kunnen in deze fase maximaal 100 punten worden behaald. Bij een gelijke score, wordt de partij voorgedragen met de hoogste score op het ingediende 'Ontwikkelconcept'. Is ook die score gelijk, dan wordt de partij voorgedragen met de hoogste score op het ingediende 'Architectonisch ontwerp'. Is ook die score gelijk dan wordt de partij voorgedragen met de hoogste score op het ingediende 'Ontwerp begane grond'.

- De inschrijver moet tenminste 60 punten scoren op de selectiecriteria, waarvan minimaal 30 punten op 'Ontwikkelconcept' en minimaal 30 punten op 'Architectonisch ontwerp' en 'Ontwerp begane grond' tezamen. Wordt er minder dan 60 punten gescoord dan wordt de

inschrijving door de jury uitgesloten van de procedure tot voorlopige gunning.

De beoordeling omvat geen beoordeling op definitieve haalbaarheid danwel toezeggingen over haalbaarheid in een publiekrechtelijk kader.

De jury legt de beoordeling op basis van de criteria ten behoeve van voorlopige gunning aan een geselecteerde partij voor aan het college van burgemeester en wethouders. Besluitvorming over voorlopige gunning aan een partij zal plaatsvinden door het college van burgemeester en wethouders. Over het besluit zullen partijen geïnformeerd worden, inclusief een korte toelichting op de uitslag.

#### *Proces na (voorlopige) gunning*

Na gunning treden partijen (gemeente en de partij waaraan verkoop voorlopig is gegund) in overleg, met als doel ondertekening van een koopovereenkomst. Hierin worden de voorwaarden voor verkoop en planontwikkeling 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.

De koopovereenkomst zal naast de bepalingen voor de verkoop mogelijk zogenaamde anterieure bepalingen bevatten. Dat zijn bepalingen met betrekking tot locatie-eisen en kostenverhaal ten behoeve van het plan. Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief, inclusief een definitief welstandsadvies 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 de gronden en het object vindt plaats na een

onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouw.

Na voorlopige gunning zal de partij waaraan de verkoop voorlopig gegund is door de gemeente aan een Bibob-toets onderworpen worden. De partij zal gevraagd worden om Bibob-formulieren volledig in te vullen. Voor meer informatie omtrent de Wet Bibob en welke rechten de gemeente zich voorbehoudt in relatie tot verkoop van de gronden 'Kop Havenkwartier' wordt omschreven in bijlage 1.

De daadwerkelijke verkoop (tevens de definitieve gunning) is onder voorbehoud van goedkeuring door het college van B en W.

#### **Planning (n.t.b.)**

##### *Selectiefase*

Publicatie prijsvraag  
Bezichtigingsmoment  
Uiterste termijn vragen  
Nota van inlichtingen  
Sluitingsdatum  
Kennisgeving

##### *Gunningsfase*

Sluitingsdatum  
Uitslag toetsing randvoorwaarden  
Uitslag toetsing prijsvraagcriteria

##### *Vorbereiding & realisatie*

Contractering  
Vorbereiding  
Levering  
Realisatie



## Selectieoverzicht

Criteria selectiefase	Criteria gunningsfase
top 3 op basis van score (max. 50 punten)	winnaar op basis van score (max. 100 punten)
<p data-bbox="240 453 478 476">Gewild wonen / Zij willen ook</p> <p data-bbox="240 491 654 529"><b>A. Visie op de ontwikkeling</b></p> <p data-bbox="667 538 802 561">max 25 punten</p> <p data-bbox="240 580 778 894">           A1. De inschrijver selecteert minimaal twee doelgroepen.            A2. De inschrijver matcht doelgroepen en andere bewoners/gebruikers, en/of doelgroepen en gebied.            A3. De inschrijver matcht doelgroepen en prijscategorie(ën).            A4. De inschrijver beheerst het volledige proces en beschikt over de expertise om het concept te realiseren.         </p>	<p data-bbox="858 453 1093 476">Vrijplaats voor ideeën / €/m2</p> <p data-bbox="858 491 1177 529"><b>C. Ontwikkelconcept</b></p> <p data-bbox="1284 538 1420 561">max 50 punten</p> <p data-bbox="858 580 1412 847">           C1. Het ontwikkelconcept heeft een sluitende businesscase.            C2. Het programma sluit aan op de doelgroepen en de synergie uit de Visie op ontwikkeling.            C3. De prijs per unit sluit aan bij de doelgroep uit de Visie op ontwikkeling.            C4. Het ontwikkelconcept biedt bewoners een overweldigende woonkwaliteit.         </p>
<p data-bbox="240 948 478 971">Vrijplaats voor ideeën / €/m2</p> <p data-bbox="240 986 593 1024"><b>B. Referentieprojecten</b></p> <p data-bbox="667 1033 802 1056">max 25 punten</p> <p data-bbox="240 1075 753 1313">           B1. De inschrijver was verantwoordelijk voor research &amp; ontwerp van één of meerdere projecten.            B1. De inschrijver was verantwoordelijk voor realisering van één of meerdere projecten.            B1. De inschrijver was verantwoordelijk voor research, ontwerp en realisering van een project.         </p>	<p data-bbox="858 948 1184 971">Erfgoed als inspiratiebron / One of a kind</p> <p data-bbox="858 986 1276 1024"><b>D. Architectonisch ontwerp</b></p> <p data-bbox="1284 1033 1420 1056">max 25 punten</p> <p data-bbox="858 1075 1332 1218">           D1. Het ontwerp is robuust, stoer én uniek.            D2. Het ontwerp is duurzaam.            D3. De Koopman wordt op passende wijze herontwikkeld.         </p>
	<p data-bbox="858 1367 1264 1389">Ontdekking van de haven / Van binnen naar buiten</p> <p data-bbox="858 1405 1248 1443"><b>E. Ontwerp begane grond</b></p> <p data-bbox="1284 1452 1420 1475">max 25 punten</p> <p data-bbox="858 1494 1404 1709">           E1. Het ontwerp draagt bij aan een levendige Mr. de Boerlaan.            E2. De levendigheid past bij de bewoners en gebruikers van Kop Havenkwartier.            E3. De ontwikkeling van Kop Havenkwartier vormt een impuls voor de ontwikkeling van het naastgelegen Vihamij-terrein.         </p>

## lijst A. Bijzondere doelgroepen met behoefte aan betaalbare woonruimte.

### Categorie 1



#### Opknappers & opkickers

*bijvoorbeeld: woonruimte met begeleiding en dagbesteding*

#### New in town & country

*bijvoorbeeld: compacte gezinswoning*

#### Jonge uitstromers

*bijvoorbeeld: 3-kamerwoning van 60m<sup>2</sup> bvo*

#### Wajongers

*bijvoorbeeld: zelfstandige woonruimte met begeleiding*

### Categorie 2



#### Afgestudeerde HBO-ers

*bijvoorbeeld: studio van 75m<sup>2</sup> bvo*

#### Co-ouders

*bijvoorbeeld: geschakelde gezinswoning*

#### Startende ondernemers

*bijvoorbeeld: werk- en woonruimte van 150m<sup>2</sup> bvo*

#### Veelbelovende kunstenaars

*bijvoorbeeld: atelier (waar je ook kunt wonen)*

#### Vitale ouderen

*bijvoorbeeld: seniorenwoning met ondersteunende voorzieningen*

## Criteria selectiefase

max 25 punten

Gewild wonen / Zij willen ook

### A. Visie op de ontwikkeling

Inschrijvende partijen dienen een Visie op de ontwikkeling aan te leveren. Dat omvat in ieder geval de volgende onderdelen:

- A1. De inschrijver selecteert minimaal twee doelgroepen.**  
0 of 5 punten

*Toelichting*

*Kies minimaal twee doelgroepen uit lijst A. Selecteer minimaal één doelgroep uit categorie 1.*

*Selecteer minimaal één doelgroep uit categorie 2, of draag zelf (een) doelgroep(en) aan met behoefte naar betaalbare woonruimte. De keuze voor een doelgroep buiten lijst A dient onderbouwd te worden. Laat zien op welk onderzoek hun ruimtevraag is gebaseerd.*

*minimaal 50 woorden / maximaal 400 woorden*

- A2. De inschrijver matcht doelgroepen en andere bewoners/gebruikers, en/of doelgroepen en gebied.**  
0 of 10 punten

*Toelichting*

*Beschrijf en/of visualiseer de maatschappelijke synergie die wordt bereikt op minimaal één van onderstaande aspecten:*

- \* Tussen één of meerdere doelgroepen en andere bewoners/gebruikers van Kop Havenkwartier.*
- \* Tussen één of meerdere doelgroepen en het Havenkwartier.*
- \* Tussen één of meerdere doelgroepen en Knutteldorp.*

*minimaal 400 woorden / maximaal 800 woorden*

- A3. De inschrijver matcht doelgroepen en prijscategorie(ën).**  
0 of 5 punten

*Toelichting*

*Beschrijf en/of visualiseer welk woonproduct bewoners en gebruikers tegen welke prijs krijgen en of het koop, huur of een mix betreft. Beargumenteer waarom dat past bij het budget van de geselecteerde doelgroepen.*

*minimaal 400 woorden / maximaal 800 woorden*

- A4. De inschrijver beheerst het volledige proces en beschikt over de expertise om het concept te realiseren.**  
0 of 5 punten

*Toelichting*

*Beschrijf en/of visualiseer het ontwerp- en ontwikkelproces. Benoem uit onderstaande lijst de twee accenten waarmee de radicale betaalbaarheid wordt gerealiseerd:*

- \* Programmatische mix*
- \* Bouwtechniek*
- \* Organisatievorm*
- \* Financieringsvorm*
- \* Anders, namelijk:....*

*Leg uit welke partijen daar bij betrokken zijn en wat hun expertise is.*

*minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden*

Vrijplaats voor ideeën /€/m<sup>2</sup>

## B. Referentieprojecten

Inschrijvende partijen mogen eigen referentieprojecten inzenden, met betrekking tot radicale betaalbaarheid, waarbij de expertise uit de Visie op ontwikkeling zichtbaar wordt gemaakt.

**B1. De inschrijver was verantwoordelijk voor research & ontwerp van één of meerdere projecten.**  
0 of 5 punten

De inschrijver mag maximaal vijf projecten indienen die samen goed kunnen zijn voor het te behalen maximum van 25 punten.

### *Toelichting*

*Beschrijf en/of visualiseer de research en het ontwerp waarin bijzondere doelgroepen een gunstige prijs geboden wordt door programmatische mix en/of bouwtechniek, en/of organisatievorm, en/of financieringsvorm, en/of anders. Voeg -per project- minimaal drie en maximaal vijf illustraties toe die de financiële en architectonische kwaliteit illustreren.*

*minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden (per project)*

**B2. De inschrijver was verantwoordelijk voor realisering van één of meerdere projecten.**  
0 of 5 punten

De inschrijver mag maximaal vijf projecten indienen die samen goed kunnen zijn voor het te behalen maximum van 25 punten.

### *Toelichting*

*Beschrijf en/of visualiseer de realisering van het project waarin bijzondere doelgroepen een gunstige prijs geboden wordt door programmatische mix en/of bouwtechniek, en/of organisatievorm, en/of financieringsvorm, en/of anders. Voeg -per project- minimaal drie en maximaal vijf illustraties toe die de financiële en architectonische kwaliteit illustreren.*

*minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden (per project)*

**B1. De inschrijver was verantwoordelijk voor research, ontwerp en realisering van een project.**  
0 of 25 punten

### *Toelichting*

*Beschrijf en/of visualiseer de research, het ontwerp en de realisering van het project waarin bijzondere doelgroepen een gunstige prijs geboden wordt door programmatische mix en/of bouwtechniek, en/of organisatievorm, en/of financieringsvorm, en/of anders. Voeg -per project- minimaal drie en maximaal vijf illustraties toe die de financiële en architectonische kwaliteit illustreren.*

*minimaal 400 woorden / maximaal 800 woorden*

## Criteria gunningsfase

max 50 punten

Vrijplaats voor ideeën / €/m<sup>2</sup>

### C. Ontwikkelconcept

Deelnemende partijen dienen een ontwikkelconcept met een ontwerp en financiële onderbouwing aan te leveren.

**C1. Het ontwikkelconcept heeft een sluitende businesscase.**  
0 of 10 punten

#### Toelichting

Toon aan dat de businesscase sluitend is aan de hand van de volgende onderdelen:

\* Laat zien dat de bouwkundige structuur te realiseren is.

\* Laat zien dat de organisatie compleet is.

\* Laat zien dat de totale projectkosten gedekt zijn. Dit is inclusief aanleg en onderhoud van de buitenruimte.

technisch ontwerp 1:100  
organogram  
dekkingsplan (EXCEL)  
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

**C2. Het programma sluit aan op de doelgroepen en de synergie uit de Visie op ontwikkeling.**  
0 of 10 punten

#### Toelichting

Laat het programma zien in relatie tot de doelgroepen en de synergie uit de Visie op ontwikkeling.

minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

**C3. De prijs per unit sluit aan bij de doelgroepen uit de Visie op ontwikkeling.**  
0 tot 20 punten

Waardering op basis van het percentage gerealiseerde woningen met de volgende prijsgrens. Waardering huur en koop wordt bij elkaar opgeteld.

	5-15%	15-25%	>25%
huur < € 417,34/mnd. *	3 pt	7 pt	10 pt

	5-15%	15-25%	>25%
koop < € 150.000.- v.o.n.	3 pt	7 pt	10 pt

#### Toelichting

Laat zien hoeveel woningen er in totaal gerealiseerd worden. Laat zien in welke prijscategorieën de woningen gerealiseerd worden.

Plattegronden 1:100  
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

**C4. Het ontwikkelconcept biedt bewoners een overweldigende woonkwaliteit.**  
0 of 10 punten

#### Toelichting

Laat zien dat geen enkele woning kleiner is dan 45m<sup>2</sup> bvo. Gemeenschappelijke ruimtes mogen worden meegerekend, parkeerruimte niet.

woningplattegronden 1:100  
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

\* woning in de categorie onder de 'kwaliteitskortingsgrens'.

Erfgoed als inspiratiebron / One of a kind

## D. Architectonisch ontwerp

Deelnemende partijen laten zien dat een radicaal betaalbaar concept geweldige en duurzame architectuur op kan leveren.

**D1. Het ontwerp is robuust, stoer en uniek.**  
0 of 10 punten

*Toelichting*  
Laat zien dat het ontwerp zich kenmerkt door een unieke architectonische expressie die het experimentele karakter van het Havenkwartier verbeeldt.  
Dat kan door:

- \* bijzonder materiaalgebruik
- \* robuuste details
- \* afleesbare bouwtechniek
- \* 'form follows function' architectuur

*Geveltekeningen schaal 1:100*  
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

**D2. Het ontwerp is duurzaam.**  
0 of 10 punten

*Toelichting*  
Laat zien hoe de energiehuishouding van Kop Havenkwartier er uit ziet. Toon aan dat het gebouw geen gasaansluiting nodig heeft.

*duidelijk weergeven in Technisch ontwerp*  
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

**D3. De Koopman wordt op passende wijze herontwikkeld.**  
0 of 5 punten

*Toelichting*  
Laat zien dat De Koopman met bescheiden, goed gekozen ingrepen geschikt wordt gemaakt voor een nieuwe functie die past in het woon- en leefconcept. Laat zien dat de architectonische details met historische waarde behouden blijven.

*duidelijk weergeven in Technisch ontwerp*  
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

max 25 punten

Ontdekking van de haven / Van binnen naar buiten

## E. Begane grond ontwerp

Deelnemende partijen laten zien dat het ontwerp een impuls geeft aan het gebruik van de buitenruimte en de ontwikkeling van het Havenkwartier.

**E1. Het ontwerp draagt bij aan een levendige Mr. H.F. de Boerlaan.**  
0 of 10 punten

### Toelichting

Toon aan dat de gevel aan de Mr. H.F. de Boerlaan voor minimaal 70% transparant is, of bestaat uit buitenruimtes van de woningen. Laat zien dat de begane grond nagenoeg volledig te openen is en dat woon- en/of werkfuncties direct grenzen aan het maaveld.

duidelijk weergegeven in Geveltekeningen  
Plattegrond begane grond 1:100  
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

**E2. De levendigheid past bij de bewoners en gebruikers van Kop Havenkwartier.**  
0 of 5 punten

### Toelichting

Toon aan dat het gebruik van de openbare ruimte aansluit bij de bewoners/gebruikers van Kop Havenkwartier. Laat zien met welke programmering en/of welke interventies in de openbare ruimte dit wordt bereikt.

Situatietekening 1:100  
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

**E3. De ontwikkeling van Kop Havenkwartier vormt een impuls voor de ontwikkeling van het naastgelegen Vihamij-terrein.**  
0 of 10 punten

### Toelichting

Laat zien dat het ontwerp anticipeert op een ontwikkeling van het Vihamij-terrein. Laat zien dat deze locatie separaat ontwikkeld kan worden, waarbij het metrage verdriedubbeld.

Situatietekening 1:100  
minimaal 200 woorden / maximaal 400 woorden

## Bijlage 1

### Inschrijving

- Het inschrijvingsformulier met bijlagen moet uiterlijk op **n.t.b. om 12:00 uur**, in een gesloten enveloppe zijn ingeleverd bij gemeente Deventer, Grote Kerkhof 1. Van deelname aan de inschrijving zal op verzoek een bewijs van ontvangst worden afgegeven.
- Inschrijver conformeert zich aan de vast koopsom van € 1.150.000 k.k. excl. belasting(en) door dit te vermelden op het inschrijfformulier. Een bod omvat niet de bijbehorende kosten, rechten, belastingen e.d. De inschrijver verklaart dat de gestanddoeningstermijn is tot het tekenen van de koopovereenkomst of 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 c.q. onderneming voor het geheel hoofdelijk aansprakelijk;
- Iedere inschrijver wordt geacht voor zichzelf te hebben geboden tenzij hij op het inschrijvingsformulier verklaart voor een andere persoon te hebben geboden. Dit kan slechts blijken uit een bij het formulier gevoegde schriftelijke volmacht.

### Uitsluitingsgronden

Inschrijver verklaart door middel van het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier dat uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden ingediend, kan dit tot uitsluiting leiden 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;
- Inschrijvingen met voorwaarden anders dan voorbehoud van financiering en onherroepelijke omgevingsvergunning;
- Inschrijving voldoet in basis niet aan het bestemmingsplan Havenkwartier (excl. Binnenplanse afwijkingen);
- Inschrijving voldoet in basis niet aan eisen Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier 2012 'Poor but sexy';
- Inschrijving geeft onvoldoende invulling aan de eisen voor de openbare Ruimte binnen de bouwvelop.

### 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. 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 ingevulde formulieren maakt de gemeente tevens



een beoordeling van de onderbouwing van het in staat zijn van de inschrijver de locatie aan te kopen.

Negatief advies van het Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC) op basis van de ingevulde Bibob formulieren kan ertoe leiden dat de gemeente niet zal overgaan tot definitieve gunning en het sluiten van de koopovereenkomst. In dat geval 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.

### **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 de gronden en het object vindt plaats in de huidige staat, vrij van huur en gebruik.
- 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 onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief.
- Er kunnen inschrijvingen gedaan worden onder voorwaarden. Uitsluitend inschrijvingen onder voorbehoud van financiering en onder voorbehoud van onherroepelijke omgevingsvergunning zijn toegestaan. Het wijzigen van het bestemmingsplan kan geen voorwaarde zijn. Indien sprake is van een inschrijving onder genoemde voorwaarden dan dienen die voorwaarden concreet en objectief toetsbaar te worden omschreven.
- 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 commissie 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.



—AVENKWARTIER  
DEVENTER

**Prijsvraag Kop Havenkwartier Deventer**

**WeLoveTheCity in opdracht van gemeente Deventer  
juli 2018**

**Persbericht**  
**22 maart 2019**

## **Ruimte voor nieuwe plannen in het Havenkwartier**

**Er is op de kop van het Havenkwartier ruimte voor een nieuwe ontwikkeling, zodra de oude woningen hier gesloopt zijn. Hiervoor is een concept-biedboek opgesteld. Dit geeft richting aan de gewenste ontwikkeling, binnen de kaders van de gemeenteraad. De wens is dat hier in elk geval betaalbare woonruimte voor mensen met een laag inkomen komt.**

De sloop van de sterk verouderde woningen aan de Mr. De Boerlaan is in volle gang. Daarmee is het tijd om na te denken over de gewenste nieuwbouw op deze plek. Het college geeft het concept-biedboek nu vrij, zodat de omgeving op de plannen kan reageren.

Wethouder Frits Rorink: “Dit is de laatste plek in dit deel van het Havenkwartier waar we een ontwikkeling starten. We hebben in Deventer grote behoefte aan woningen voor onder meer jong talent en starters. De strook langs de Mr de Boerlaan is daar een goede plek voor.”

### **Behouden**

Het biedboek schrijft onder meer voor dat ten minste de helft van het plan uit woningen moet bestaan en het ontwerp moet bijdragen aan een levendig gebied. In het gebied ligt het pand De Koopman met loods, aan de Scheepvaartstraat. Dit pand moet binnen de ontwikkeling behouden blijven.

### **Informatieavond**

In april is er een informatieavond over het Havenkwartier. Tijdens deze avond is er voor belangstellenden gelegenheid om kennis te nemen van de plannen en te reageren op het biedboek. Daarna wordt het biedboek definitief gemaakt en ter vaststelling aan het college aangeboden. Daarna start de verkoop van de kavel.