

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Beoordeling gunningsfase KOP Havenkwartier

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000426	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	02-03-2021
Datum	17-02-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	02-03-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	22-02-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	24-02-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	24-02-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-03-03

Bijlagen

Jurybeoordeling Gunningfase KOP Havenkwartier

Biedboek KOP Havenkwartier

Inschrijving combi OMA/Nijhuis

B & W d.d.: 02-03-2021

Besloten wordt:

- 1 De jurybeoordeling gunningsfase KOP Havenkwartier vast te stellen;
- 2 De ontwikkeling Kop Havenkwartier voorlopig te gunnen aan de samenwerkingscombi Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn/Nijhuis Bouw en in gesprek te gaan over de koopovereenkomst.
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn en Nijhuis zijn geïnformeerd over het besluit, en m.u.v. van de bijlagen behorende bij de 'inschrijving combi OMA/Nijhuis'.

**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 Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn en Nijhuis Bouw zijn geïnformeerd over het besluit
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...  
de bijlagen behorende bij de 'Inschrijving combi OMA/Nijhuis'
- 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  
Bekendmaking conform Awb

Nee  
Nee

## ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Kop Havenkwartier" is een kavel in gemeentelijk eigendom die gelegen is op de hoek Mr. H.F. de Boerlaan/Industrieweg. Het pand "De Koopman" met achtergelegen loods (gelegen aan de Scheepvaartstraat) is onderdeel van de uit te geven kavel. Het pand dient als "erfgoed" behouden te blijven en gaat onderdeel vormen van de gewenste ontwikkeling. Om een goede partij te kunnen selecteren die de ontwikkeling van deze locatie kan oppakken, is een biedboek opgesteld. Dit biedboek is door het college vastgesteld (nota 2019-001081). Het biedboek geeft richting aan de gewenste ontwikkeling en de opgave. Het vastgestelde biedboek is als bijlage bij deze nota opgenomen.

De beoordeling van de ingediende inschrijvingen verloopt zoals beschreven in het biedboek. De procedure bestaat uit een selectie- en een gunningsfase waarvoor verschillende criteria zijn uitgewerkt. In de selectiefase diende de Inschrijver zijn visie te beschrijven. Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn (in combinatie met Nijhuis Bouw BV) heeft vorig jaar in de selectiefase voldoende punten behaald. Het college heeft vervolgens op 12 mei 2020 (nota 2020-000733) besloten dat Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn (OMA) toegelaten kon worden tot de gunningsfase. In de gunningsfase diende de visie uitgewerkt te worden tot een ontwerp.

Op woensdag 15 juli 2020 heeft Inschrijver de stukken ingediend voor de gunningsfase. Deze stukken zijn in augustus door de jury beoordeeld. De jury was van mening dat de inschrijving niet voldeed aan de voorwaarden om toegelaten te kunnen worden tot de procedure voor Voorlopige Gunning. Met de Inschrijver is vervolgens afgesproken dat deze zou nagaan op welke punten het ontwerp verbeterd kon worden. Deze verbeteringen zijn meerdere keren met de jury besproken. Op 29 januari 2021 heeft Inschrijver definitief de stukken ingediend voor de gunningsfase. De jury heeft de stukken beoordeeld. De jurybeoordeling wordt door middel van deze nota ter besluitvorming aan het college voorgelegd (zie bijlage).

Inschrijver realiseert binnen de ontwikkeling 73 woningen (zie blz. 81 van de inschrijving). Van deze 73 woningen worden 56 woningen voor het sociale segment ontwikkeld. Het bestaande pand De Koopman zal een buurtfunctie krijgen, voorgesteld wordt hier een fietsreparatiecafe te realiseren.

De definitieve uitwerking van het concept dat de combinatie OMA/Nijhuis heeft ingediend in de gunningsfase is van voldoende kwaliteit. Daarmee heeft combinatie OMA/Nijhuis een inschrijving gedaan die voldoet aan de voorwaarden voor Voorlopige Gunning van de ontwikkeling. De jury stelt het college van Burgemeester en Wethouders voor om de ontwikkeling KOP Havenkwartier te gunnen aan de combinatie OMA/Nijhuis.

### Beoogd resultaat

De verkoop van de gemeentelijke kavel Kop Havenkwartier waarbij door de koper invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke kaders zoals vormgegeven in het biedboek.

### Kader

Biedboek Havenkwartier (vastgesteld met nota 2019-001081)

Deelname OMA aan gunningsfase (besloten met nota 2020-000733)

Ontwikkelingsplan Havenkwartier "Ruimte voor Ideeën"

Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier

Bestemmingsplan Havenkwartier

## 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.

De meerwaarde van de visie van de combinatie OMA/Nijhuis is dat er betaalbare woningen in het Havenkwartier gerealiseerd worden voor 2 doelgroepen die nu nog niet echt in het Havenkwartier aanwezig zijn, namelijk Jonge uitstromers en Vitale ouderen, een en ander conform het door het college vastgestelde biedboek. In haar visie (selectiefase) omschrijft de combinatie OMA/Nijhuis dit als volgt: *"In de Kop krijgen mensen een plek die tot nu toe nog niet aan bod kwamen. Ze hebben (nog) geen eigen bedrijf. Ze bouwen (nog) niet hun eigen huis. Maar ze voelen zich wel aangetrokken tot het unieke actieve karakter van het Havenkwartier. Ze willen hier echt wonen, maar het moet wel betaalbaar blijven."*

De groepen worden met elkaar en de wijk verbonden door een collectieve (buurt)functie binnen de ontwikkeling op te nemen waar beide groepen en de wijk met elkaar in contact komen. Men denkt hierbij aan een voorziening als bijvoorbeeld een fietsrepaircafe of mobiliteitscafe waar jongeren spullen brengen die gemaakt dienen te worden (bv een fiets) en waar ouderen een bijdrage kunnen leveren aan de reparatie hiervan. Verder wil men andere collectieve voorzieningen opnemen voor de wijk, bv. een afhaalpunt voor pakketjes. Dit alles wordt gecombineerd met werkplekken in het pand De Koopman en een onder architectuur ontworpen complex op de kop van het 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. Op 9 april 2019 is er een informatieavond georganiseerd om het concept-biedboek te presenteren. Tijdens die avond zijn geen bezwaren geuit tegen de ontwikkeling van KOP Havenkwartier, specifiek wonen.

## Extern draagvlak (partners)

De plannen moeten passen binnen het kader van het geldende bestemmingsplan. De omgeving heeft tijdens het opstellen van het biedboek (informatieavond van 9 april 2019, zie hierboven) geen bezwaren geuit tegen de inhoud van het biedboek van KOP Havenkwartier, specifiek wonen. De huidige gebruikers van het pand De Koopman hebben later per brief aandacht gevraagd voor betaalbare starterswoningen en het aspect 'werken' binnen de ontwikkeling KOP Havenkwartier (zie nota 2019-001081). Op beide aspecten wordt binnen de ontwikkeling volop ingezet.

## Financiële consequenties

De voorbereiding, uitwerking en realisatie van plannen komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Met de opbrengsten wordt rekening gehouden in de GREX. Voor de te ontwikkelen kavel geldt een vaste grondprijs van € 1.150.000,-.

## Aanpak/uitvoering

Indien en nadat het college heeft besloten over de jurybeoordeling en besloten heeft voorlopig te gunnen aan de combi OMA/Nijhuis zal dit schriftelijk aan de partijen worden meegedeeld. Zij zullen de plannen verder dienen uit te werken richting een vergunningaanvraag. In de vergunningfase zal het ontwerp nog beoordeeld worden door de PAR. Ondertussen zullen er gesprekken gestart worden met als doel te komen tot een koopovereenkomst. Wanneer deze opgesteld is en het college hiermee heeft ingestemd, is de ontwikkeling definitief gegund aan de combinatie OMA/Nijhuis.



# KOP

## HAVENKWARTIER

GUNNINGFASE

29 JANUARI 2021

OIM/A | APELDOORN

NIJHUIS BOUW

JDWA

CPH Havenkwartier



# 1. ARCHITECTONISCH ONTWERP

## 1.1. ONTWERP

HET ONTWERP IS ROBUUST, STOER EN UNIEK.

D1 in Prijsvraag KOP Havenkwartier

## 1.2. DUURZAAMHEID

HET ONTWERP IS DUURZAAM.

D2 in Prijsvraag KOP Havenkwartier

## 1.3. DE KOOPMAN

DE KOOPMAN WORDT OP PASSENDE WIJZE HERONTWIKKELD.

D3 in Prijsvraag KOP Havenkwartier

# 2. ONTWERP BEGANE GROND

## 2.1. LEVENDIGE OMGEVING

HET ONTWERP DRAAGT BIJ AAN EEN LEVENDIGE MIR. DE BOERLAAN.

E1 in Prijsvraag KOP Havenkwartier

## 2.2. RUIMTE VOOR GEBRUIKERS

DE LEVENDIGHEID PAST BIJ DE BEWONERS EN GEBRUIKERS VAN KOP HAVENKWARTIER.

E2 in Prijsvraag KOP Havenkwartier

## 2.3. VIHAMIJ

DE ONTWIKKELING VAN KOP HAVENKWARTIER VORMT EEN IMPULS VOOR DE ONTWIKKELING VAN HET NAASTGELEGEN VIHAMIJ-TERRAIN.

E3 in Prijsvraag KOP Havenkwartier

# 3. ONTWIKKEL-CONCEPT

## 3.1. BUSINESSCASE

HET ONTWIKKELCONCEPT HEEFT EEN SLUITENDE BUSINESSCASE.

C1 in Prijsvraag KOP Havenkwartier

## 3.2. PROGRAMMA

HET PROGRAMMA SLUIT AAN OP DE DOELGROEPEN EN DE SYNERGIE UIT DE VISIE OP ONTWIKKELING.

C2 in Prijsvraag KOP Havenkwartier

## 3.3. BETAALBAARHEID

DE PRIJS PER UNIT SLUIT AAN BIJ DE DOELGROEP UIT DE VISIE OP ONTWIKKELING.

C3 in Prijsvraag KOP Havenkwartier

## 3.4. WOONKWALITEIT

HET ONTWIKKELCONCEPT BIEDT BEWONERS EEN OVERWELDIGENDE WOONKWALITEIT.

C4 in Prijsvraag KOP Havenkwartier

# BIJLAGEN

## 1. TECHNISCHE TEKENINGEN

PAPIERFORMAAT A1

## 2. BEVESTIGING TECHNISCHE HAALBAARHEID

INGENIEURS GROEP EMMEN

## 3. BEVESTIGING TECHNISCHE HAALBAARHEID

M-TRIX INSTALLATIETECHNIEKEN

## 4. DEKKINGSPLAN

## 5. AUTOPARKEERBALANS

## 6. BERGING EN FIETSBALANS

## 7. BUITENRUIMTEBALANS

## 8. KOOPMAN OUD OVER NIEUW

## 9. TECHNISCHE SPECIFICATIE DAKTUIN

## 10. WERFINRICHTINGSCONCEPT NIJHUIS BOUW

# INLEIDING

Na een periode van creatief denken en werken mogen wij u ons plan aanbieden. De uitdagingen die op tafel lagen hebben we ter hand genomen en vertaald naar een leesbaar plan met een duidelijk karakter. Waar menigeen dacht dat de vraag die u stelde niet te beantwoorden was in een tijd van stijgende kosten en grote druk op de betaalbaarheid, denken wij erin geslaagd te zijn een plan te maken waar Deventer trots op kan zijn en dat recht doet aan de unieke koers die is ingezet in het Havenkwartier.

Samen met Johan de Wachter architecten hebben we allereerst een analyse gemaakt van de door u omschreven doelgroepen en ons afgevraagd welke groepen wij als een goede mix zien, niet alleen in het gebouw, maar ook in het gebied Havenkwartier. Wij hebben de keuze laten vallen op de jonge uitstromer en de vitale oudere. Vervolgens is een gebouw ontworpen waarin deze doelgroepen zich thuis zullen voelen.

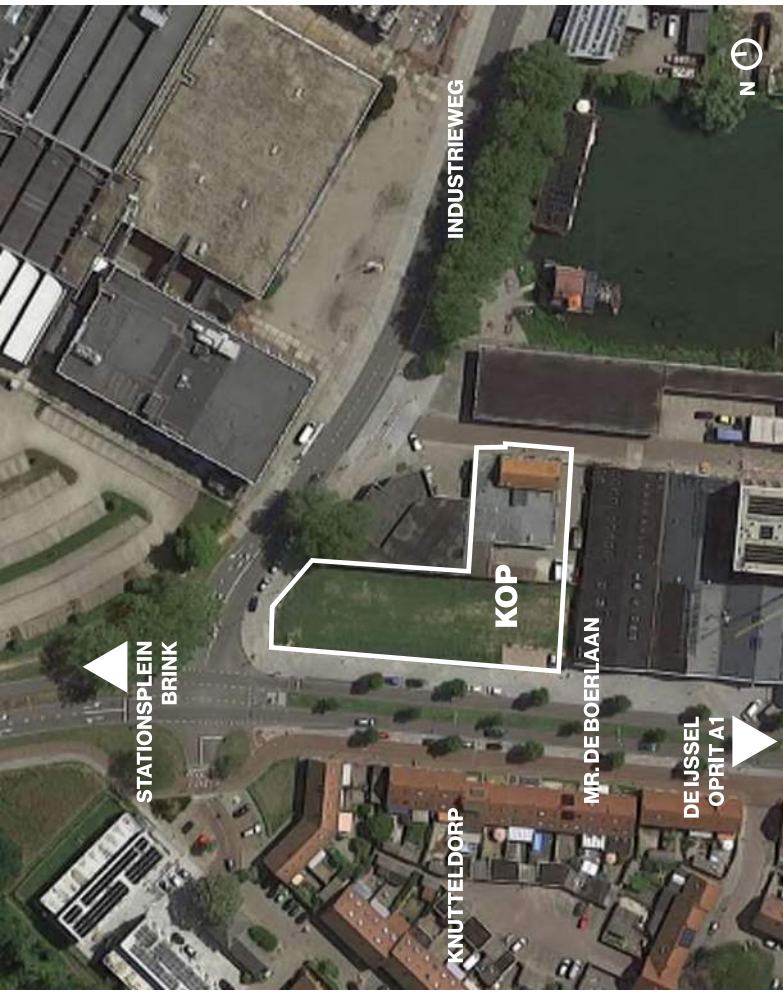
We hebben dankbaar gebruik gemaakt van de suggesties van de jury, die ons prikkelden en uitdaagden om tot een nog beter plan te komen. Ook de gesprekken met woningcorporatie Rentree hebben bijgedragen aan het hier gepresenteerde eindresultaat. Als lokale corporatie weet zij immers als geen ander hoe de

geselecteerde doelgroepen bediend willen en kunnen worden. Zij is nog steeds nauw betrokken bij dit project, en is daarover zeer positief.

Wij zijn enthousiast over de overall (woon)kwaliteit van het plan, maar enkele speerpunten verdienen het om hier specifiek genoemd te worden. Het betreft de architectuur, de woningindelingen, de duurzaamheid, het adaptief vermogen en bovenal het kloppende gemeenschappelijke hart dat in, naast én bovenop De Koopman gecreëerd wordt. De collectiviteit en routing in het complex 'wingen' op subtielwijze tot sociale interactie, niet alleen tussen de bewoners onderling, maar ook tussen bewoners en bezoekers elders uit het Havenkwartier en hopelijk de stad.

Als team zijn wij trots op het eindresultaat en wensen wij u veel leesplezier toe!

Marcel Bloem (O|M|I|A Apeldoorn) en Wout Haasjes (Nijhuis Bouw)



**STATIONSPLEIN**  
Afstand 1,1 km  
Te voet 14 min  
Met de fiets 5 min  
Met de auto 4 min



**BRINK**  
Afstand 0,75 km  
Te voet 10 min  
Met de fiets 4 min  
Met de auto 3 min



**DE IJSEL**  
Afstand 1,0 km  
Te voet 12 min  
Met de fiets 4 min  
Met de auto 4 min



**OPRIT A1**  
Afstand 2,2 km  
Met de auto 4 min

# OMGEVING

ER GEBEURT VEEL IN HET HAVENKWARTIER



PUBLIEKE KADE



NIEUWE MIR DE BOERLAAN EN KNUJTTELDORP



WERKEN EN VOORZIENINGEN BIJ DE BUREN



STUDENTEN OM DE HOEK



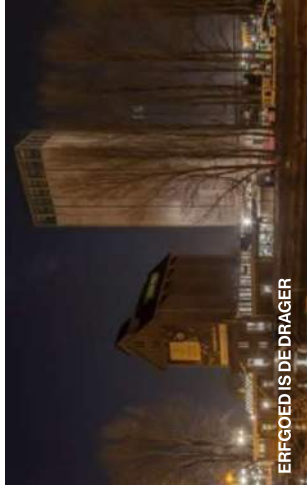
WONEN EN ONDERNEMEN



CULTUUR BINNEN EN BUITEN



DE SFEEER IN FOODDOCK



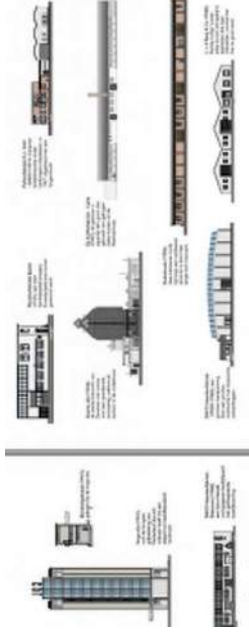
ERFGOED IS DE DRAGER

# BEELDKwaliteit

REPRESENTATIEF VOOR HET HAVENKWARTIER

## ERFgoed als Inspiratiebron

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' woon- en werkmilieu dat de verbeelding prikkelt.



## ONTDEKking van de Haven

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



## Gewild Wonen

Het 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.



## WERKEN IN DE STAD

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



## VRIJPLAATS VOOR IDEEËN

In het Havenkwartier Deventer is volop ruimte voor experimenteren. Een initiatief dat ergens anders bakzeil haalt, is hier welkom. Creativiteit, kennis, talent, ondernemerschap en nieuwe samenwerking. Krijgen de ruimte in een inspirerende werkomgeving.



# Poor But Sexy

$$A = G + B$$

Architectuur   Gebouwkunst   Bouwtechniek

Het cultuurhistorische erfgoed vertelt het verhaal van de haven en vormt daarom de inspiratiebron in het Havenkwartier Deventer, ook voor de nieuwbouw. De langerekte havenbekkens liggen noord-zuid; de gebouwen houden zo de heersende wind tegen. Deze no-nonsense logica is typerend voor het hele gebied: altijd functioneel, zonder fratsen. De gebouwen weerspiegelen de functie waarvoor ze gemaakt zijn, zoals opslag, overslag, ambacht of industrie. De bouwtechniek is puur en eerlijk, je ziet hoe het gemaakt is. Dit geeft de gebouwen in het Havenkwartier een eigen gezicht: "form follows function" met soms een enkele decoratieve toevoeging. Het is eenvoudige architectuur die tóch aanspreekt én uniek is.

# 1 ARCHITECTONISCH ONTWERP

*“In de Kop krijgen mensen een plek die tot nu toe nog niet aan bod kwamen. Ze hebben (nog) geen eigen bedrijf en ze bouwen (nog) niet hun eigen huis. Maar ze voelen zich wel aangetrokken tot de sfeer van de plek. KOP combineert betaalbaarheid met het unieke en eigenzinnige karakter van het Havenkwartier.*

*De architectuur is eerlijk en leesbaar. Eenvoudig waar het moet en bijzonder waar het kan.”*





# D 1.1. ONTWERP CONCEPT

## HET ONTWERP IS ROBUUST, STOER EN UNIEK.

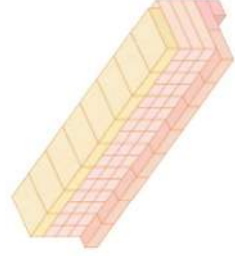
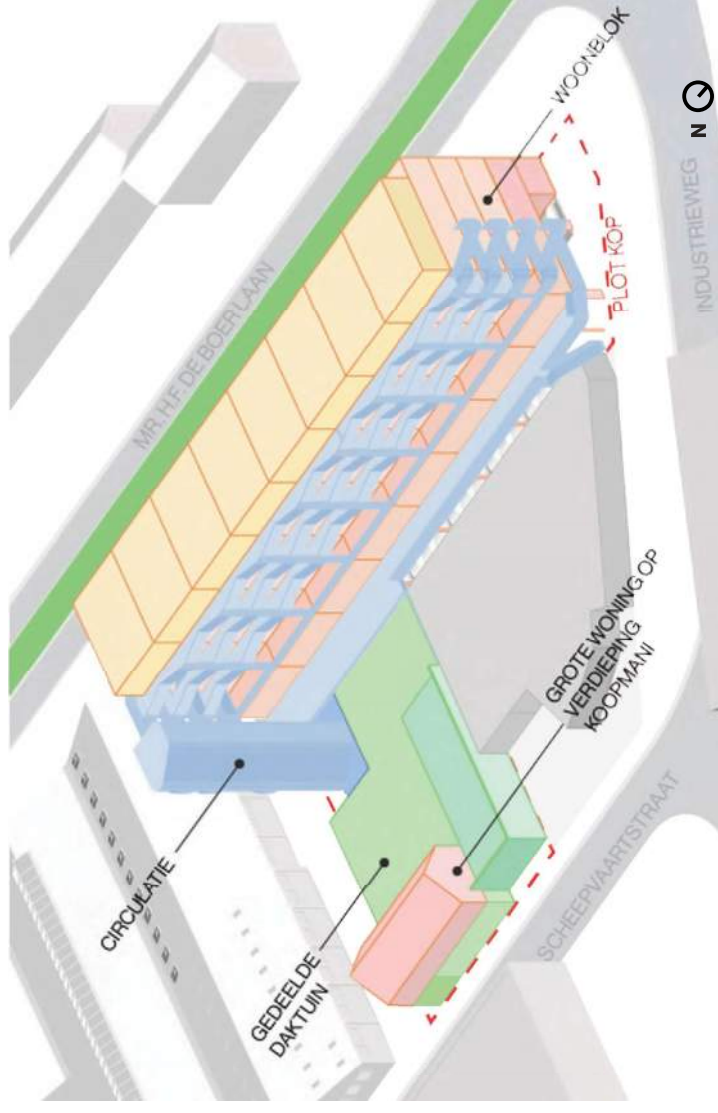
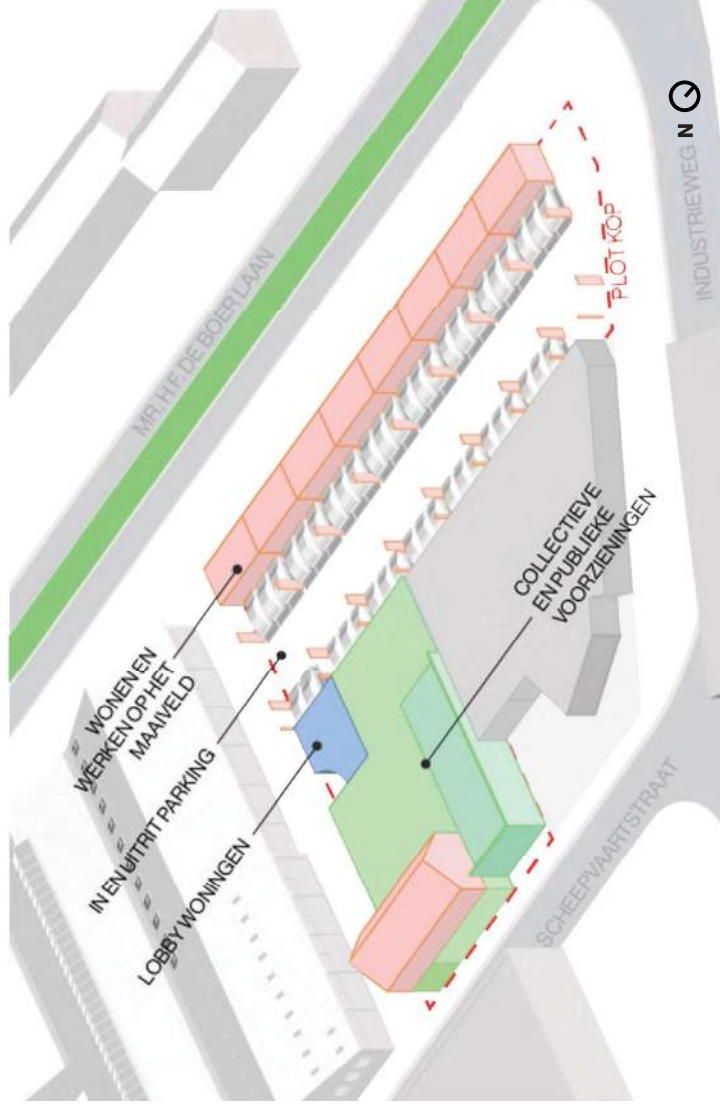
### BETAALBARE KWALITEIT

Het ontwerp voor KOP is het resultaat van een stabiel evenwicht tussen de architectonische expressie, de woonkwaliteit, de betaalbaarheid voor de bewoners en de haalbaarheid van het project. Er is ingezet op een eenvoudig en leesbaar gebouw. Drie onderdelen bepalen het beeld van het gebouw. Elk met een eigen karakter en materiaal. Zo wordt het beeld gedifferentieerd en genuanceerd.

Het eerste is de Koopman. Het historische gebouw blijft maximaal behouden. Historische details in de buitengevel worden hersteld zodat het representatieve beeld van het gebouw behouden blijft. Hier wordt de relatie met het informele karakter van het Havenkwartier het beste zichtbaar gemaakt. De inrichting van de steeg draagt hier ook aan bij.

Het tweede onderdeel van KOP is de circulatie en ontsluiting. Deze is buiten de envelop geplaatst en krijgt een eigen status. Trappenhuis, ruime passerelles met buitenruimtes hieraan gekoppeld en vluchtrappen worden duidelijk zichtbaar als apart element en krijgen een ander materiaal (geprofileerde metaalplaten) en expressie.

Ten slotte de woningen zelf. Het bakstenen volume met de verschillende woningtypes is eenvoudig en gebaseerd op 1 doorsnede waarin de stapeling van de types zichtbaar is.



+



+



UNIEKE HISTORISCHE CONTEXT VORMT DE BASIS

STOERE CIRCULATIE IN STAAL ALS VERBINDEND ELEMENT

ROBUUST, HELDER WOONBLOK IN BAKSTEEN

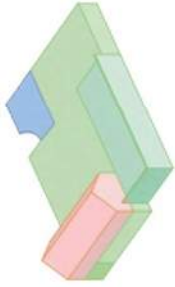


# 1.1. ONTWERPCONCEPT

## HET ONTWERP IS ROBUUST, STOER EN UNIEK.

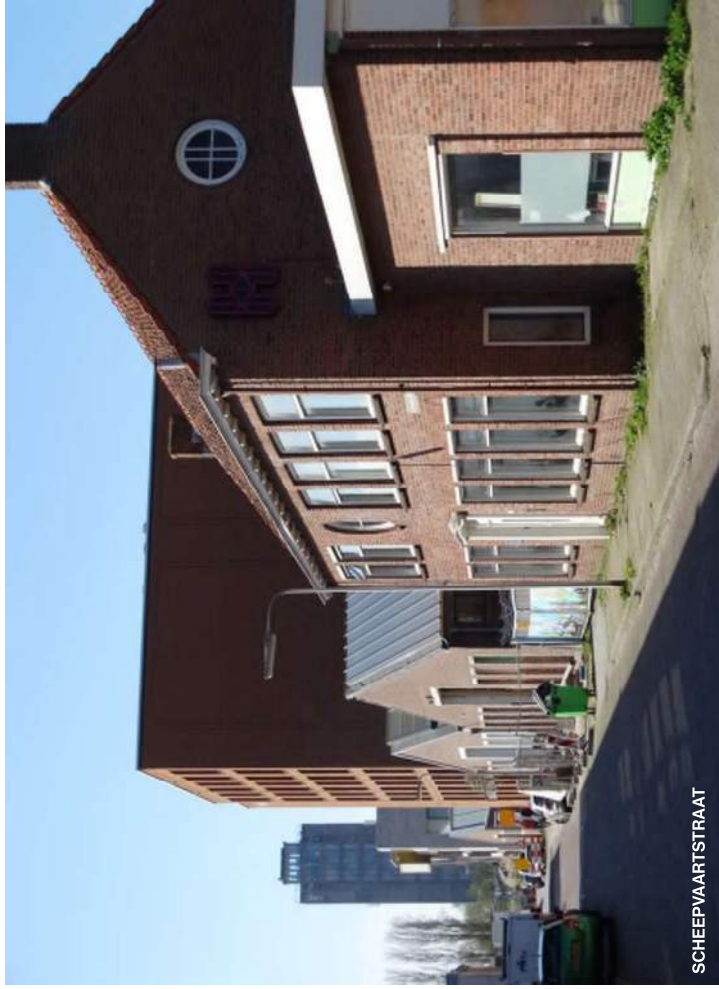
### UNIEKE HISTORISCHE CONTEXT VORMT DE BASIS

Het behoud en herstel van de Koopman is het uitgangspunt. Aan de Scheepvaartstraat bepaalt dit pand mee het beeld. Ook de bakstenen muur in de Scheepvaartsteeg blijft behouden. Het inwendige van de loods achter het huis wordt vernieuwd, er wordt uitgegaan van een nieuwe structuur ten behoeve van de daktuin. Op de begane grond worden voorzieningen gerealiseerd voor de KOP en voor het Havenkwartier. Op de verdieping wordt in het huis een loft gerealiseerd. Het dak van de loods wordt ingericht als groene daktuin voor de bewoners. In de steeg ontstaat een open spannen en open sfeer.



### STOERE CIRCULATIE IN STAAL ALS VERBINDEND ELEMENT

Het trappenhuis is losgekoppeld en krijgt de uitstraling van een silo. De ontsluiting van de woningen gebeurt via brede passerelles. Aan deze passerelles zijn tevens de privé-buitenruimtes van de meeste woningen gesitueerd. Plaatselijke verenging van deze privé-buitenruimtes maakt privacy-schermen overbodig en creëert een speels meanderend gevoelbeeld. De variatie in diepte van de passerelles zorgt ook voor een dynamisch beeld vanop de passerelle zelf. Dit is de entree van de woningen en de buitenruimte voor een deel van de toekomstige bewoners. Samen met de vluchtrampen aan de noordkant krijgen de passerelles en het hoofdtrappenhuis een eigen "status" in de architectuur van de KOP.



SCHIEPVAARTSTRAAT



SESC POMPEIA FACTORY, LINA BO BARDI



# 1.1. ONTWERPCONCEPT

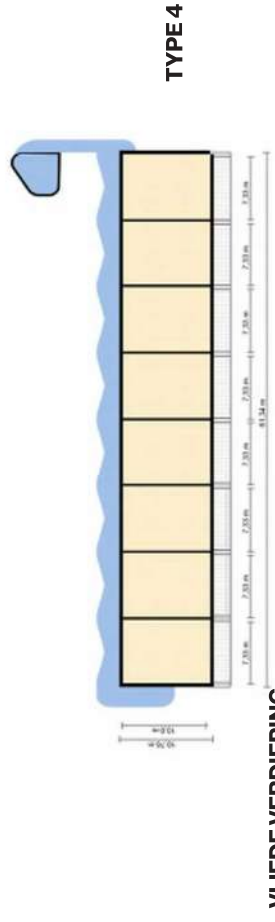
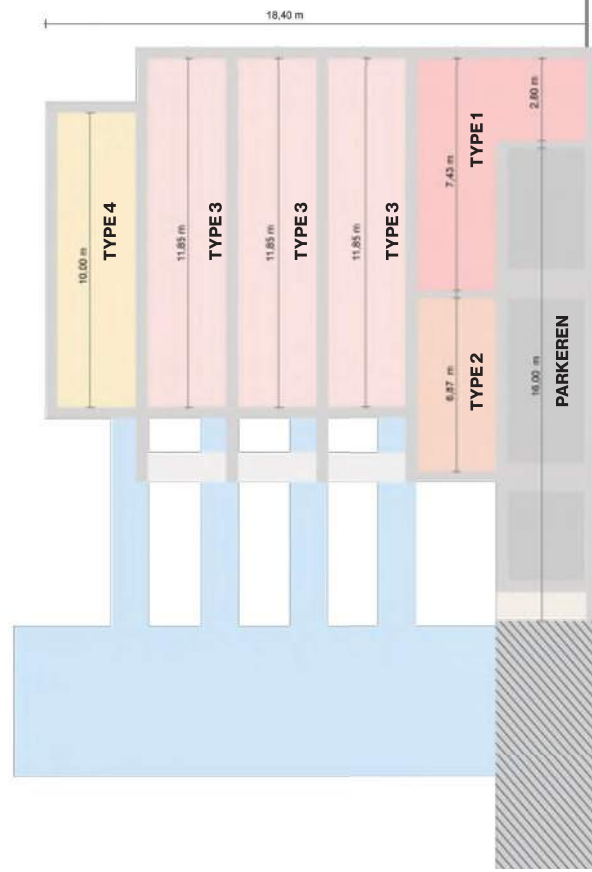
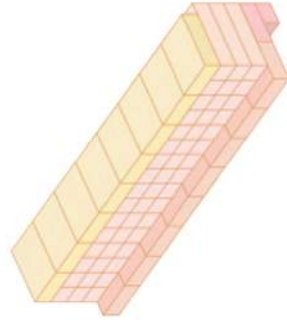
## HET ONTWERP IS ROBUUST, STOER EN UNIEK.

### ROBUUST, HELDER WOONBLOK IN BAKSTEEN

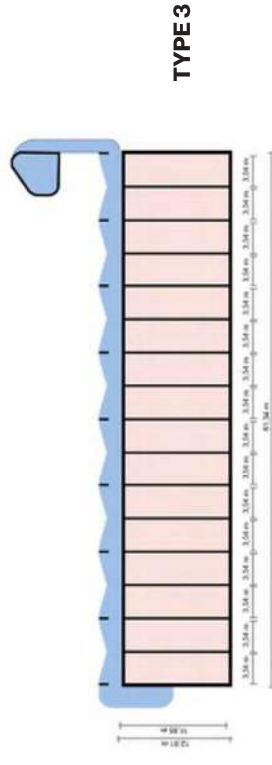
Het woongebouw is een eenduidige stapeling van woningtypes. Parkeren op het maaiveld ingepakt met een maisonnette met de entree aan de Mr. de Boerlaan. Daarboven een stapeling van verschillende woningtypes.

Type 1 heeft een balkon op de eerste verdieping en een schuifpui op de begane grond die uitnodigt om met een stoel buiten op de stoep in de zomerse zon te gaan zitten. Type 2 heeft een terras op het oosten, aansluitend op de gemeenschappelijke daktuin. Type 3 is een compacte woning met een buitenruimte aan de passerelle, die uitziet over de daktuin en de haven. Type 4 heeft aan de voorzijde een ruim terras met zicht op de IJssel en achterzijde een tweede buitenruimte aan de passerelle. Voor grotere gezelschappen kunnen alle woningen gebruik maken van het terras in de collectieve daktuin.

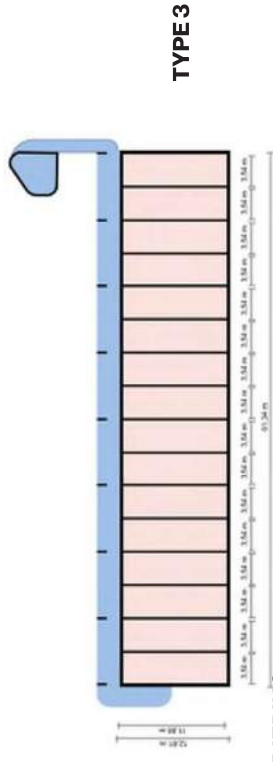
De gevels zijn een vertaling van de stapeling van de woningtypes. De dubbelhoge plint, het "lijf" als eenduidig grid en de "setback" op de bovenste verdieping. Ter plaatse van de kopgevels gaat het gevelconcept de hoek om. De drie gevels (noord, west en zuid) kennen dezelfde opbouw en hebben dezelfde uitrustings. Enkel op de begane grond wordt in de kopgevels de parkeeroplossing zichtbaar.



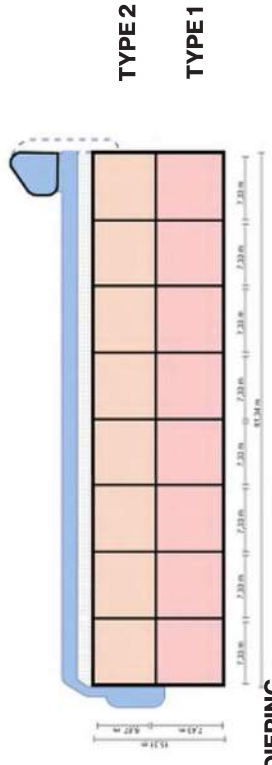
VIJFDE VERDIEPING



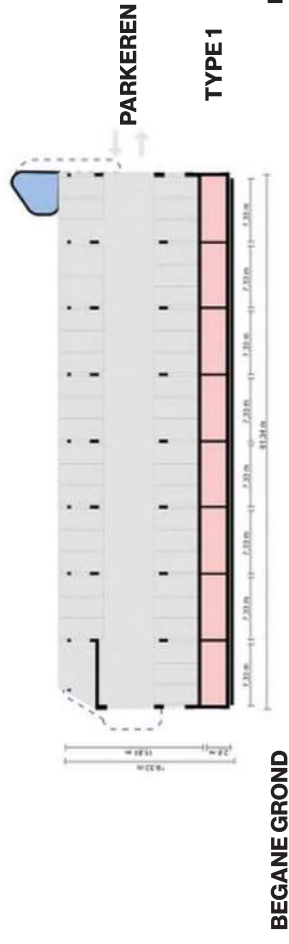
DERDE EN VIERDE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



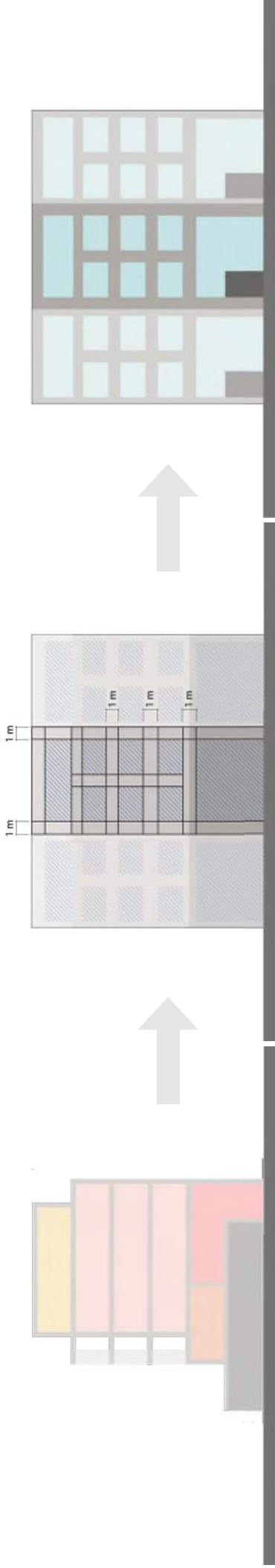
EERSTE VERDIEPING



BEGANE GROND

# D 1.1. GEVELCONCEPT

## STAPELING VAN TYPES ALS BASIS



### STAPELING WONINGTYPES

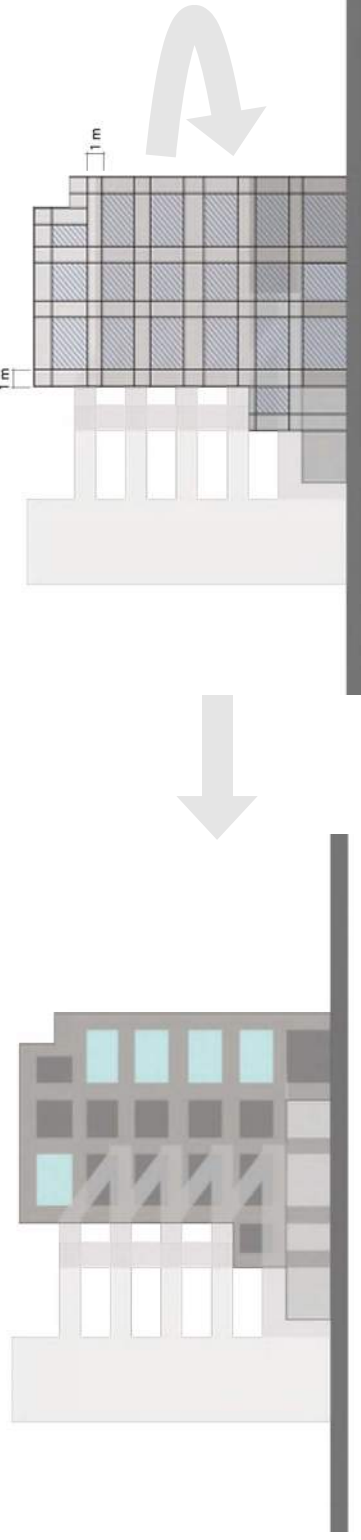
De stapeling van verschillende woningtypes is de basis voor het ontwerp van de gevels

### PLINT - LIJF - KROON

In de gevel aan de Mr. de Boerlaan zijn de raamopeningen een directe weerspiegeling van de achtergelegen woningen.

### WESTGEVEL (MR. DE BOERLAAN)

De resulterende gevel biedt maximaal daglicht, duidt de diversiteit aan woningtypes en benadrukt de relatie met de straat door middel van de dubbelhoge plint.



### OPENINGEN EN LEESBAARHEID

Waar mogelijk worden de kopgevels transparant. Waar raamopeningen niet kunnen wordt het metselwerk terugliggend uitgevoerd zodat het grid en ritme overhoeks doorloopt. Raamopeningen zijn maximaal en afgestemd op het uitzicht en de aanwezige circulatie in de woningen.

### KOPGEVELS

De kopgevels worden op dezelfde manier als de westgevel opgezet. Het grid en ritme van de westgevel loopt overhoeks doorlopen.



**WESTGEVEL**  
1:200



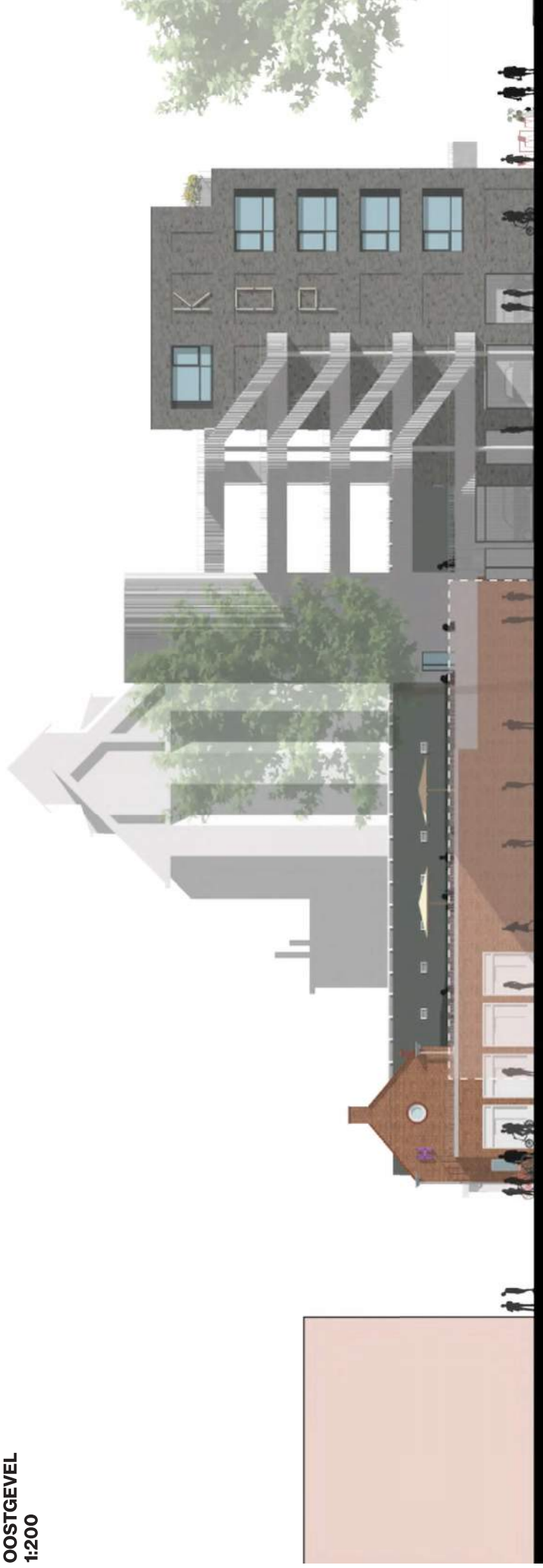
**ZUIDGEVEL**  
1:200







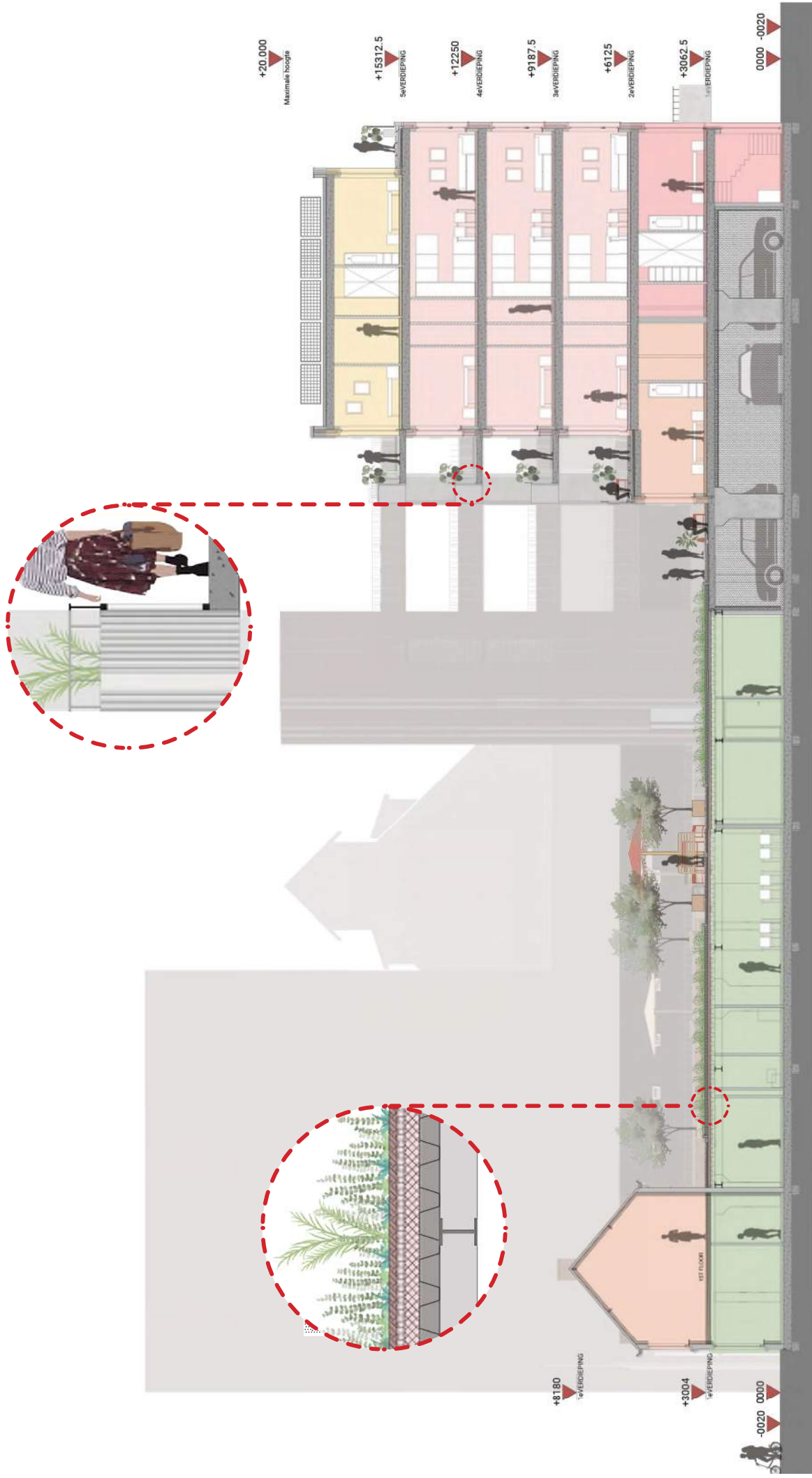
**OOSTGEVEL**  
1:200



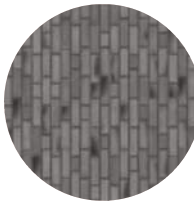
**NOORDGEVEL**  
1:200



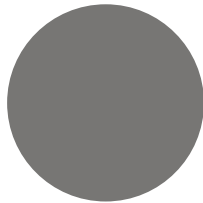




# D 1.1. GEVEL- CONCEPT MATERIALIZERINGEN UITGANGSPUNTEN VOOR DETAILLERING



Een mooie donkere baksteen met donker voegwerk geeft het gebouw een bijzondere uitstraling



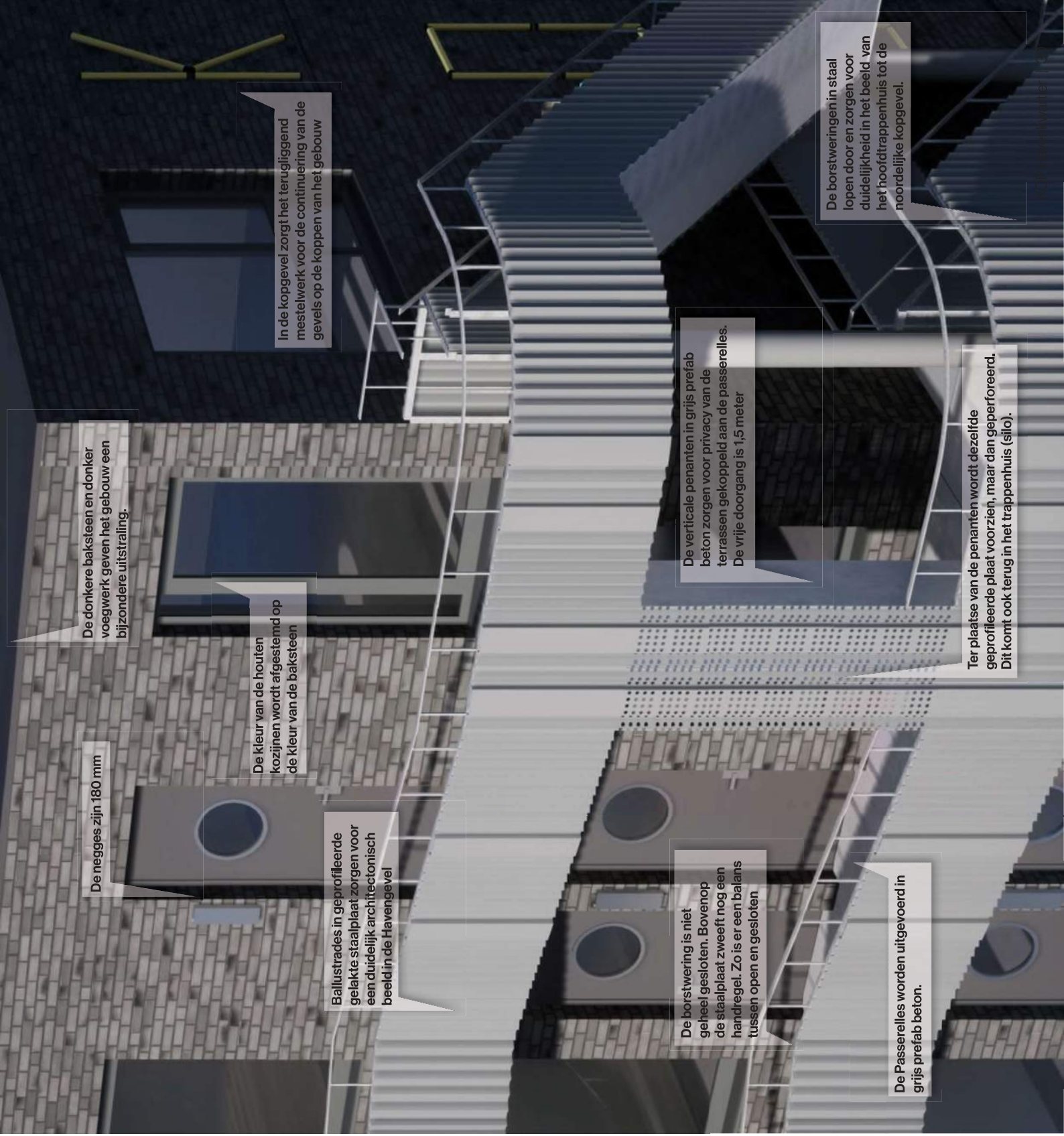
De kleur van de houten en aluminium kozijnen (misonette Mr. de Boerlaan) wordt afgestemd op de kleur van de baksteen



Geprofileerde staalplaten met punt- en pagodeprofielen in een grijze kleur, lichter dan de gevelsteen.



Perfab betonelementen in grijs voor de passerelles, de verticale penanten bij de terrassen en de balkons aan de Mr. de Boerlaan



De donkere baksteen en donker voegwerk geven het gebouw een bijzondere uitstraling.

De kleur van de houten kozijnen wordt afgestemd op de kleur van de baksteen

De negges zijn 180 mm

Ballustrades in geprofileerde gelakte staalplaat zorgen voor een duidelijk architectonisch beeld in de Havengevel

In de kopgevel zorgt het terugliggend mestelwerk voor de continuering van de gevels op de koppen van het gebouw

De verticale penanten in grijs prefab beton zorgen voor privacy van de terrassen gekoppeld aan de passerelles. De vrije doorgang is 1,5 meter

De borstweringen in staal lopen door en zorgen voor duidelijkheid in het beeld van het hoofdtrappenhuis tot de noordelijke kopgevel.

Ter plaatse van de penanten wordt dezelfde geprofileerde plaat voorzien, maar dan geperforeerd. Dit komt ook terug in het trappenhuis (silo).

De borstwering is niet geheel gesloten. Bovenop de staalplaat zweeft nog een handregel. Zo is er een balans tussen open en gesloten

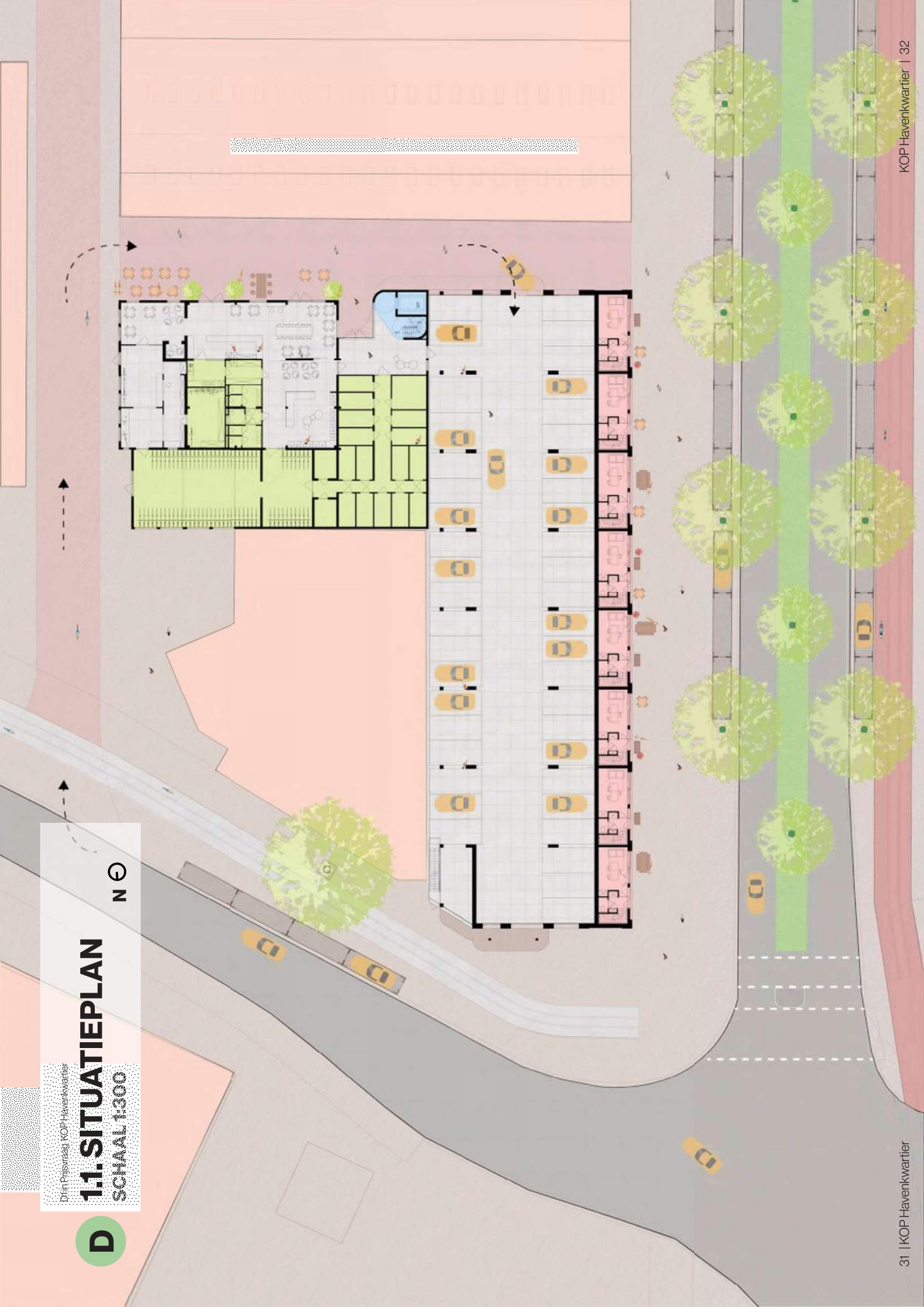
De Passerelles worden uitgevoerd in grijs prefab beton.

D

1.1. SITUATIEPLAN  
SCHAAL 1:300

Dit is een prijsvraag voor KOP Havenkwartier

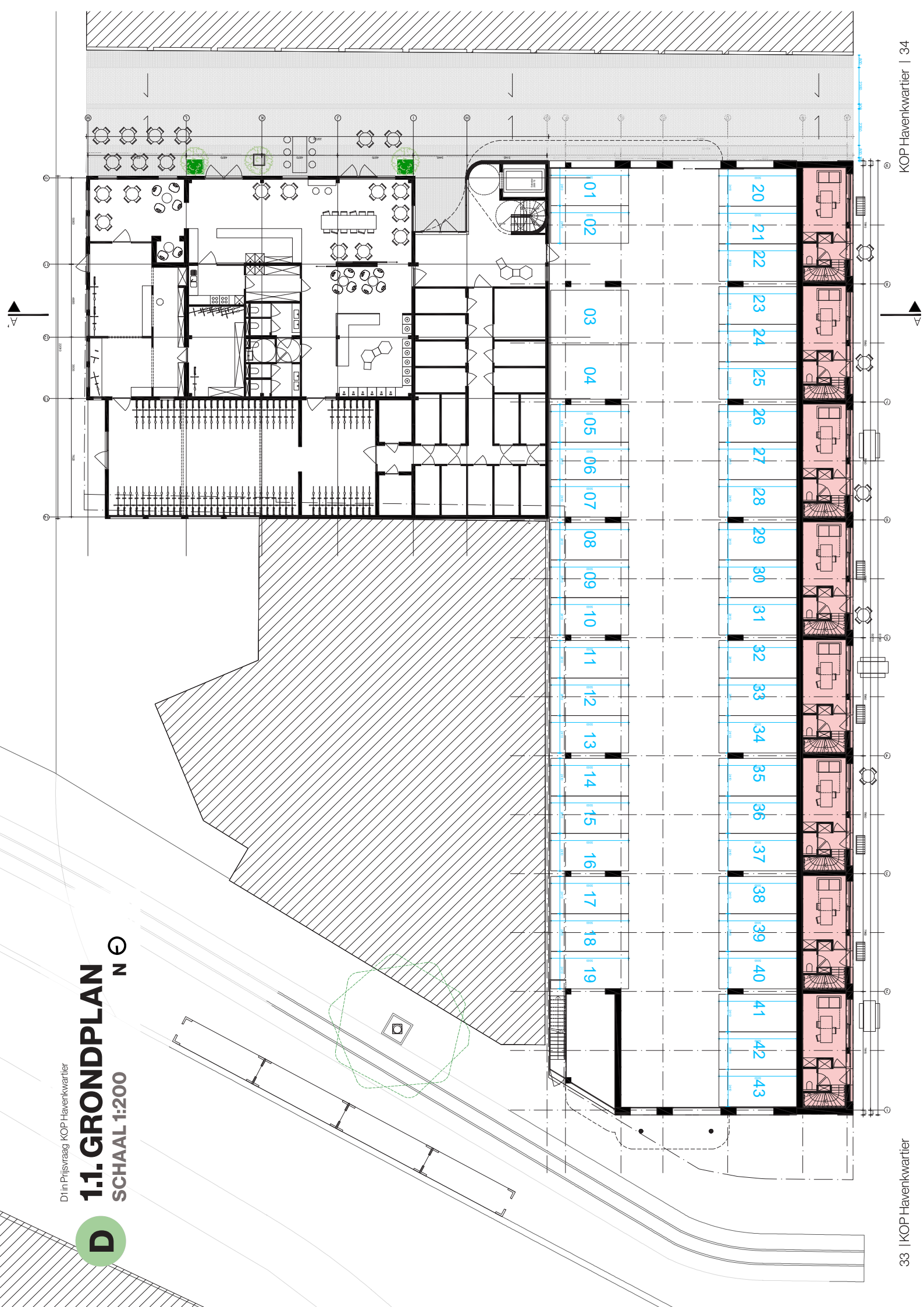
N



# 1.1. GRONDPLAN



SCHAAL 1:200



Di in Prijsraag KOP Havenkwartier

# 1.1. 1E VERDIEPING

N

SCHAAL 1:200

D



# D 1.1. 2E VERDIEPING

SCHAAL 1:200

N



# D 1.1. 3E VERDIEPING

SCHAAL 1:200

N





# D 1.1. 4E VERDIEPING

SCHAAL 1:200

N 0



# 1.1. 5E VERDIEPING

N

SCHAAL 1:200



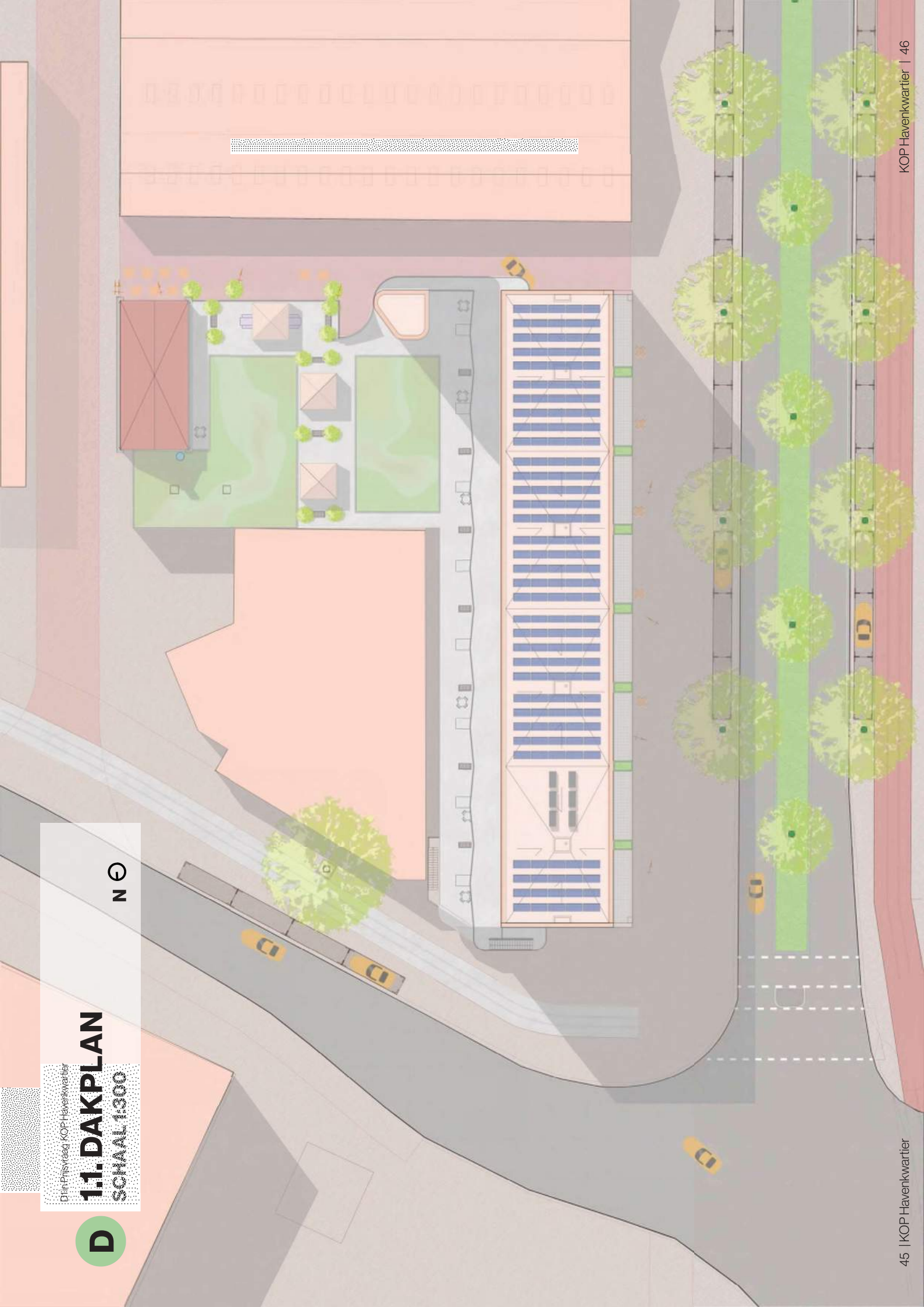
D

Dit is een conceptueel plan van een dakplan voor een KOP Havenkwartier.

# 1.1. DAKPLAN

SCHAAL 1:300

N



## D 1.2. DUURZAAMHEID HET ONTWERP IS DUURZAAM.

Het beeld van de bestaande bebouwing wordt maximaal behouden en een actief onderdeel van de nieuwe ontwikkeling

Energieprestatie ruim 25% beter dan BENG 2 en 3

Zonnepanelen helpen in de energiebehoefte te voorzien

De bijzondere koppevels refereren aan de westgevel, ze geven het gebouw extra karakter richting de binnenstad, nestkastjes voor huismussen worden ingebouwd.

De intelligente beukmaat staat toe woningen in de toekomst aan te passen of samen te voegen

Groendaken helpen de biodiversiteit, slaan water op en verbeteren het binnenklimaat. De waterberging zorgt voor Koeling en reductie hittestress. Minder belasting riool door vertraagde waterafvoer.

Het bijenhotel draagt bij aan de biodiversiteit in het Havenkwartier

Een deel van het regenwater wordt opgeslagen in een ton voor het onderhoud van de daktuin

De ontsluiting van de woningen is gekoppeld aan de buitenruimte voor de bewoner. Zo ontstaat een interessante ruimte met zicht over de haven en op de daktuin.

Woningen van type 2 hebben een private buitenruimte gekoppeld aan de collectieve tuin



## 1.2. DUURZAAMHEID HET ONTWERP IS DUURZAAM.

### DUURZAAM BOUWEN

Een duurzaam gebouw start bij een eenvoudig duurzaam casco. De splitsing van gebouw en ontsluiting én de constructieve opzet zorgen voor flexibiliteit en aanpasbaarheid in de toekomst.

De gebouwen worden opgetrokken in baksteenarchitectuur in een donkergrijze kleur, zowel de stenen als de voegen. Verder wordt het gebouw opgebouwd met dragend wanden in beton en houten kozijnen met super-isolerende beglazing, een duurzame en beproefde bouwmethode met een lange levensduur. De voorgevel van de woningen type 1 vormen een uitzondering op deze hoofdregel en wordt in aluminium uitgevoerd. De oost- en westgevels worden uit met binnenwanden in houtskeletbouw.

Daarom kunnen we op eenvoudige wijze en binnen het bouwsysteem negges van 180 mm realiseren. Omdat de kopgevels een iets bredere spouw hebben om het terugliggend metselwerk te kunnen realiseren, kunnen de negges hier ook zo worden uitgevoerd. De uitvoering van het gebouw is tevens zeer onderhoudsvriendelijk. De eenvoudige vorm, het compacte bouwblok en de rationele draagstructuur leiden tot economisch materiaalgebruik, duurzaamheid en een budgetvriendelijke oplossing.

#### REGENWATER EN NATUURINCLUSIEF

Regenwater wordt gebufferd in de daktuin op de Koopman en vertraagd afgevoerd. Zo worden het RWA systeem en de openbare ruimte niet overbelast tijdens een hevige regenbui. De waterberging in en

onder de daktuin (17,5 l/m<sup>2</sup> permanent en 14,5 l/m<sup>2</sup> tijdelijk) zorgen in de zomer bovendien voor verkoeling en reductie van de hittestress. In de bijlage is nadere informatie met betrekking tot het oppervlak, de technische specificaties en de (exploitatie)kosten van de daktuin opgenomen.

Op de daktuin wordt daarnaast een bijenhotel gerealiseerd en in de kopgevel zijn nestkastjes voorzien.

### DUURZAME INSTALLATIES

#### CENTRALE OPWEKKING VAN WARMTE

Het gebouw wordt voorzien van meerdere luchtwarmtepompen. Deze warmtepompen worden geplaatst op het hoge dak en maken gebruik van CO<sub>2</sub> als natuurlijk koelmiddel. Door de toepassing van CO<sub>2</sub> een 100% natuurlijk gas, worden er geen milieubelastende synthetische F-gassen toegepast. Dat is veilig en milieuvriendelijk. In de nutszone worden opslagvaten opgesteld welke de energie van de warmtepompen bufferen.

In de werkruimten van de appartementen wordt een afleverset geplaatst inclusief energiebijmetering. Deze afleverset levert warm tapwater en CV-warmte.

#### VERWARMING

De appartementen worden voorzien van een laag temperatuur vloerverwarmingssysteem. In de verblijfsruimtes en de badkamer wordt een thermostaat aangebracht voor de regeling.

### VENTILATIE

De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem. Verse buitenlucht wordt toegevoerd aan de verblijfsruimtes. De gebruikte lucht wordt afgezogen in de sanitaire ruimtes en de keukens. Het ventilatiesysteem is CO<sub>2</sub> geregeld in de verblijfsruimtes. Het systeem is eveneens voorzien van een vochtsensor voor een verhoogd ventilatievoud bij vocht door koken of douchen.

### PV PANELEN

Het dak wordt voorzien van circa 168 PV panelen. De energie wordt geleverd aan de CVZ aansluiting. De elektrische warmtepompen zullen 100% van de elektriciteit benutten.

### RESULTAAT

Het samenspel tussen de bouwkundige schil en installatieconcept leidt tot een gebouw dat ruimschoots voldoet aan de BENG-eisen (BENG1, BENG2 en BENG3). Op BENG2 (totaal niet-duurzaam energiegebruik) en BENG3 (aandeel duurzame energie) wordt ruim 25% beter gepresteerd dan de minimumeisen (BENG2 < 50 kWh en BENG3 > 40%), conform de in 2020 beschikbare rekensoftware. Het niet-duurzame energiegebruik van de KOP is dus substantieel lager en het aandeel opgewekte duurzame energie aanzienlijk hoger dan vereist.



In de avonden worden de perforaties in de silo beter zichtbaar door de verlichting binnenin. Zo ontstaat een niet teits anders beeld.



# D

## 1.3. DE KOOPMAN DE KOOPMAN WORDT OP PASSENDE WIJZE HERONTWIKKELD.

### KOOPMAN ALS SPIL - INDELING EN GEBRUIK BEGANE GROND

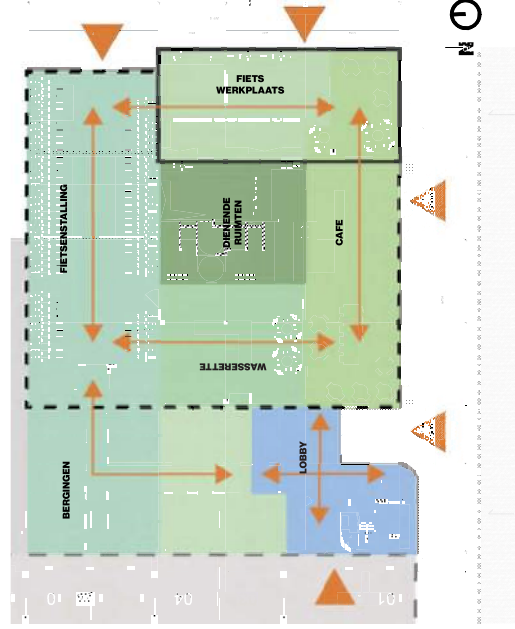
Waar het woongebouw het robuuste karakter van het Havenkwartier representeert, zal de Koopman samen met de entree de functionele relatie op het maaiveld leggen. Voorzieningen voor gebruikers en buurt krijgen hier een plek. De uitstraling van het gebouw blijft behouden en de details in de buitengevel worden hersteld waar nodig. Door het steegje krijgt de Koopman een extra gevel letwat in de luwte. Hier vervaagt de grens tussen binnen en buiten. In twee van de drie openingen worden grote openslaande beglaasde deuren voorzien om die binnen-buiten relatie nader vorm te geven. De entree van de KOP ligt ook hier, aan de voet van de "silo". Op de begane grond wordt de Koopman onderdeel van de "lobby" van het woongebouw. Hier is ruimte voor het mobiliteitscafé en een wasserette. In de steeg kan ruimte gecreëerd worden voor een terras en wordt in de toekomst een directe relatie met het water gerealiseerd. Verder worden in de Nieuwe Koopman de fietsenberging en bergingen voor de nieuwe bewoners ondergebracht. Ook is er ruimte voor de realisatie van opslagboxen of lockers voor de kleine woningen, die verhuurd kunnen worden. Uiteindelijk ontstaat een interessante publieke functie op de kop van de haven.

Het gebouw wordt met zorg opgeknapt. In de gevels worden terrasdeuren toegevoegd en de raamopeningen aan de steeg worden doorgetrokken tot op het maaiveld, zodat de relatie met de straat directer wordt. Het nieuwe trappenhuis en de entree worden onderdeel van deze ietwat informele wereld. Aan de voet van de silo bevindt zich de entree. De letters "KOP" accentueren de plek en de ietwat teruggesprongen entreeuren markeren ruimtelijk de toegang. Verderop richting de Mr. De Boerlaan bevindt zich de entree van de parkeergarage. Het is een privé-stallingsgarage, de toegang is duidelijk, maar wordt niet overvuldig aangekondigd.

Op de eerste verdieping is ruimte voor de daktuin. Die is voor de bewoners van het nieuwe gebouw. Hiervoor moeten waarschijnlijk het dak, de vloer en de fundering van het laagbouwgedeelte van de Koopman vervangen worden. Alle zichtbare gevels worden behouden en waar nodig aangepast. Buiten deze aanpassingen blijven alle historische details behouden. Op de verdieping van De Koopman is ruimte voor een loft. Deze bewoner komt thuis langs de daktuin.



PLAN BEGANE GROND  
1:100



FUNCTIESHEMA PUBLIEKEN  
COLLECTIEF DEEL

- Koopman: volledig te behouden en herstellen
- Aanbouw: dak vervangen

## D 1.3. DE KOOPMAN

DE KOOPMAN WORDT OP PASSENDE WIJZE HERONTWIKKELD.

### KOOPMAN ALS SPIL - HET EXTERIEUR

De koopman voegt zich in de architectuur aan de Scheepvaartstraat en legt de link naar de geschiedenis van het Havenkwartier. Dit blijft zo, het gebouw wordt met zorg opgeknapt en oude details worden hersteld. Aan de Scheepvaartsteeg worden bestaande openingen hergebruikt of doorgetrokken tot op het maaiveld. Zo ontstaat de mogelijkheid om terrasseuren te voorzien zodat er een intense relatie ontstaat tussen de steeg en het interieur van het gebouw. In de Scheepvaartsteeg is ruimte voor een terras.



FOTO'S BESTAANDE KOOPMAN



OOSTGEVEL KOOPMAN



ZUIDGEVEL KOOPMAN



## **D** 1.3. DE KOOPMAN DE KOOPMAN WORDT OP PASSENDE WIJZE HERONTWIKKELD.

### **KOOPMAN ALS SPIL - MOBILITEIT**

Mobiliteit betekent meer dan zorgen voor voldoende parkeervakken en fietsenstallingen. Omdat het Havenkwartier goed bereikbaar is, met het station op 5 minuten fietsen en een gunstige ligging direct naast het centrum, zal de noodzaak tot autobezit en -gebruik afnemen. De drager van onze visie op mobiliteit wordt gevormd door het mobiliteitscafé: een plek waar men een fiets kan repareren, huren en stallen. Hierdoor ontstaat veel minder behoefte aan eigen auto's, het gaat immers niet meer om het bezit van een auto, maar om de behoefte mobiel te zijn.

Momenteel doet Nijhuis op andere plekken in het land ervaring op met 'WeDriveSolar'. WeDriveSolar biedt automobiliteit van de toekomst én tegelijkertijd een slim duurzaam energiesysteem: lokaal opgewekte zonne-energie wordt, dankzij een slim laadsysteem gebruikt om elektrische auto's te laden en in de toekomst te ontladen. Dit creëert een flexibele opslagcapaciteit die het elektriciteitsnet ontlast en energie buffert. De auto's van WeDriveSolar kunnen een prominente plek krijgen in de parkeervoorziening en kunnen ook beschikbaar gemaakt worden voor omwonenden.

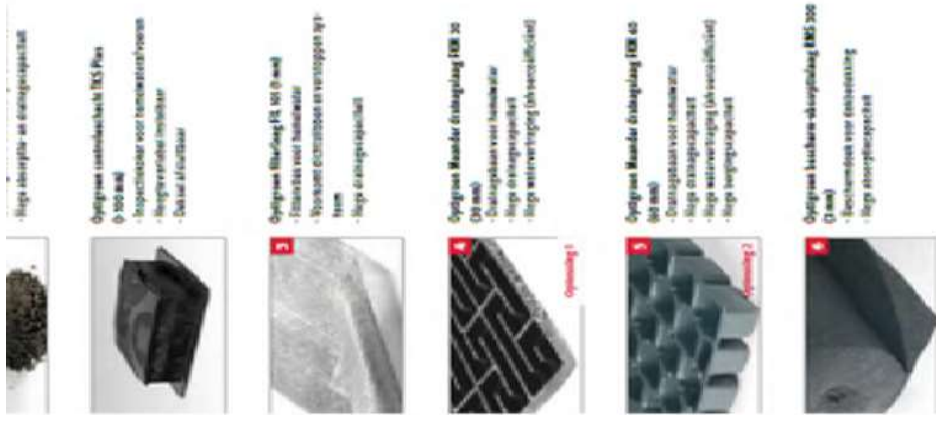


**REFERENTIE MOBILITEITSCAFÉ  
COPPI, ROTTERDAM**

## D 1.3. DE KOOPMAN

DE KOOPMAN WORDT OP PASSENDE WIJZE HERONTWIKKELD.

### KOOPMAN ALS SPIL - DE DAKTUIN



# 2 ONTWERP BEGANE GROND

*“De Nieuwe Koopman wordt een plek op maat van het Havenkwartier. Hier wordt aangehaakt op het informele karakter van het Havenkwartier. Binnen en buiten lopen in mekaar over. Aan de Mr. de Boerlaan wordt gewoond. Op het maaiveld is er ruimte voor een atelier. De stoep wordt gebruikt door bewoner en voorbijganger.”*



## **E** 2.1. LEVENDIGE OMGEVING HET ONTWERP DRAAGT BIJ AAN EEN LEVENDIGE MR. H.F. DE BOERLAAN.

### **WONEN OF WERKEN AAN DE MR. DE BOERLAAN**

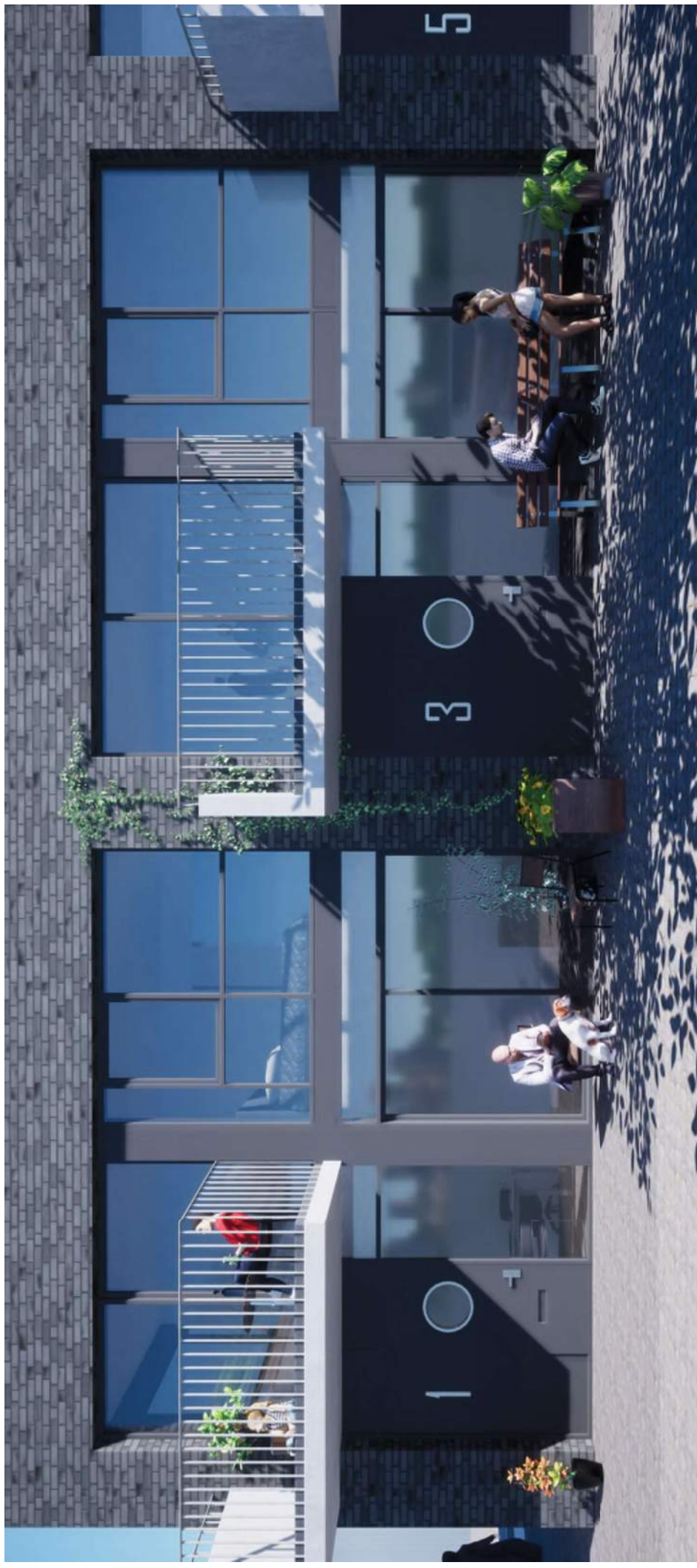
In het Havenkwartier gebeuren dingen binnen en buiten. Als je er woont of werkt, gebruik je ook de stoep. Als je er doorheen wandelt, kan je kijken wat er binnen gebeurt. Aan de Mr. De Boerlaan worden maisonnettes gerealiseerd. Op de begane grond is de gevel

transparant en uitgevoerd met een grote schuifpui, de eerste verdieping is ook maximaal beglaasd en voorzien van een balkon dat aansluit op de woonkamer. Op deze manier ontstaat een dubbelhoge plint die afgestemd is op het profiel van de laan. Deze dubbelhoge pui wordt in aluminium uitgevoerd, in de rest van het project worden houten kozijnen toegepast. Elke woning heeft de entree aan de laan, de bewoners komen hier thuis. Naast de

entree is nog een (werk)kamer voorzien. Hier is ruimte voor een kantoor, voor een atelier, een extra slaapkamer of ruimte voor de gasten. Op de brede stoep is ruimte voor activiteit.

Het ontwerp van de gevel aan de Mr. De Boerlaan zorgt voor een goede relatie met de straat. De gevel is maximaal open. Op de begane grond nodigt een grote

schuifpui de bewoners uit om met een stoel op de stoep te gaan zitten. Op de te verdieping (balkon) en de bovenste verdieping (terras) zijn buitenruimtes aan de straat gesitueerd. Alle leefruimtes van de woningen (met uitzondering van type 2 aan de daktuin) liggen aan de straat en zijn transparant, bewoners kijken uit op de straat en (op de hoger gelegen verdiepingen) de Jssel en de skyline van de historische Deventer binnenstad.





## **E** 2.2. LEVENDIGE OMGEVING DE LEVENDIGHEID PAST BIJ DE BEWONERS EN GEBRUIKERS VAN KOP HAVENKWARTIER.

### **RUIMTE VOOR JONGEN OUD**

De relatie tussen de bewoners/gebruikers en de openbare ruimte is in ons plan tweeledig. Enerzijds zorgen we voor een alzijdig gebouw met publieke functies (de Nieuwe Koopman) aan de straat afgewisseld met wonen (Mr. De Boerlaan) en functionele elementen (entree parkeren).

De nieuwe voorzieningen in de Koopman zijn (deels) publiek. Het mobiliteitscafé, de waterrette en de daar omheen gesitueerde (werk)plekken zijn toegankelijk voor iedereen. Hier ontstaat interactie met de buurt en ruimte voor sociale integratie tussen de verschillende bewoners. Jong en oud ontmoeten elkaar hier. Samen koffie drinken of sleutelen aan een fiets. Hier is ook plek voor vrijwilligers uit het gebouw en/of de buurt om mee te helpen. Met Cambio Beheer (bewonersparticipatie, fietsenwerkplaats, waterrette, et cetera) is contact gelegd voor een mogelijke samenwerking. Anderzijds gaat het ook om de relatie tussen het gebouw en de straat.

Aan de Mr. De Boerlaan wordt gewoond, de bewoners worden uitgenodigd de stoep te gebruiken. In de steeg gaat dat een stapje verder. Hier is ruimte voor een terras, maar hier kan ook gesleuteld worden aan je fiets. Deze informele plek past perfect bij het Havenkwartier. De oudere bewoners ontmoeten elkaar hier en helpen elkaar een handje. Voor de jongeren is het een plek voor een kopje koffie na het werk.

De collectieve daktuin is wel niet geheel publiek, maar is zeker een toevoeging aan de gedeelde ruimte op het maaiveld. Ook op deze plek is er volop ruimte voor sociale interactie. Hier ontmoeten de bewoners elkaar. Dit is de buitenruimte voor grotere gezelschappen, die niet passen op het privé-balkon of -terras. Bewoners spreken hier af met mede-bewoners en vrienden. Ouderen leggen een kaartje in de zon en helpen mee met het onderhoud.

De publieke binnen- en buitenruimtes in het plan stimuleren de relatie tussen de bewoners en zorgen voor de interactie met de andere bewoners, gebruikers en bezoekers van het Havenkwartier. Op die manier is KOP de plek bij uitstek die het karakter en de steer van het Havenkwartier representeert en versterkt.



## E 2.3. VIHAMIJ

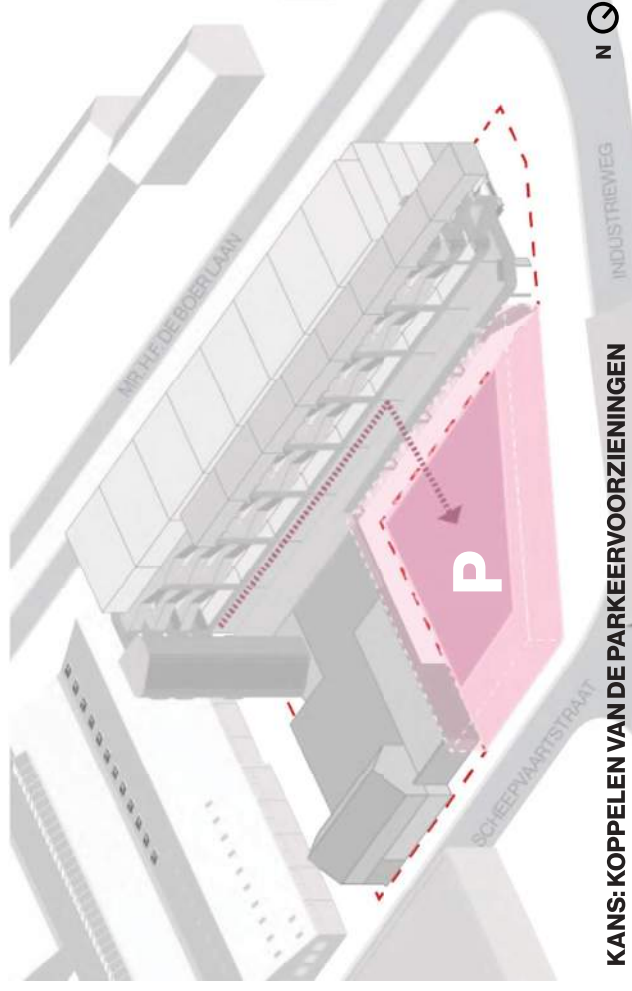
### DE ONTWIKKELING VAN KOP HAVENKWARTIER VORMT EEN IMPULS VOOR DE ONTWIKKELING VAN HET NAASTGELEGEN VIHAMIJ-TERREIN.

#### SAMEN OF APART

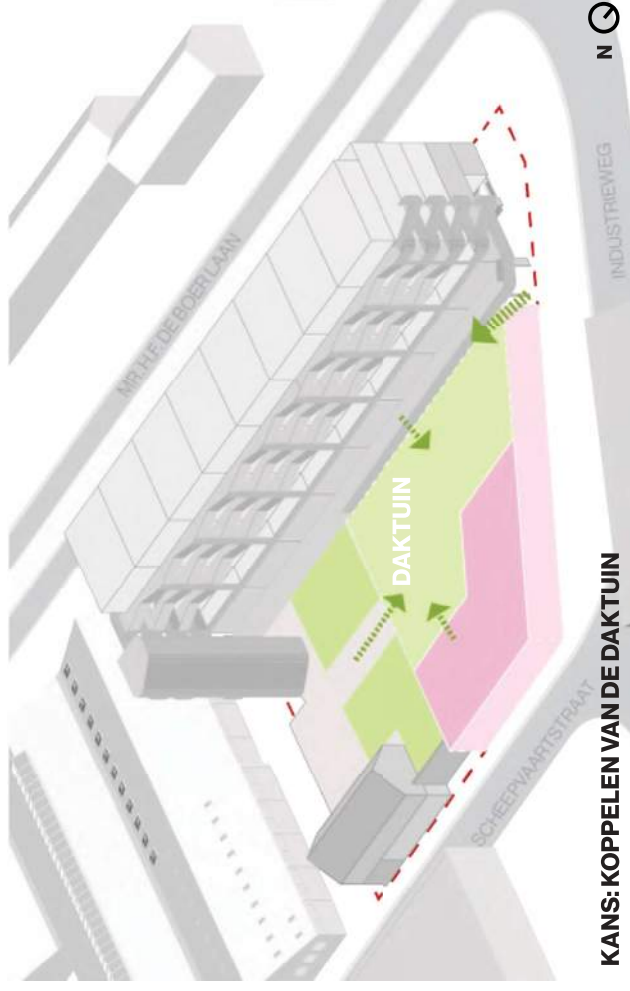
De positie van het woongebouw aan de Mr. De Boerlaan laat volop ruimte voor ontwikkeling op de Vihamij locatie. De verdiepbelling van het programma op deze plek zou betekenen dat hier een gebouw van ca. 1.800 m<sup>2</sup> moet kunnen worden gerealiseerd. Dit is inpasbaar. Wij denken dat een aantal aspecten voor deze ontwikkeling belangrijk zijn voor de vormgeving van de hoek Mr. De Boerlaan – Industrieweg. Het lijkt ons aangewezen om de nieuwe rolijnen in het verlengde van de Koopman en de Kop Havenkwartier te leggen en het "hoge" gedeelte van dit project niet te laten aansluiten op de Kop, maar net de entree langs de Scheepvaartstraat te laten begeleiden. Op deze manier wordt het bouwblok gevormd door KOP en de Vihamij locatie gedifferentieerd en ontstaat er een mooie balans tussen hoog en laag en tussen open en dicht. Daarnaast lijkt het interessant om de strategie van het maaiveld parkeren dat aan de openbare ruimte ingebouwd wordt ook hier toe te passen. De entree van de parkeervoorziening kan

gebeuren via de Scheepvaartstraat in de ruimte tussen de Koopman en het nieuwe gebouw. Een alternatief kan zijn om de parkeervoorziening in de toekomstige ontwikkeling op het Vihamij kavel te koppelen aan de parkeergarage van KOP. Dit is perfect mogelijk en zorgt voor minder auto entrees op het maaiveld en meer ruimte voor wonen aan het publieke domein. Op die manier worden dan maximaal voorgevels aan de Scheepvaartstraat en Industrieweg gerealiseerd. Daarnaast is er ook nog de mogelijkheid om de daktuin of vijfde gevel te verbinden met die in het plan voor KOP. Dan wordt de binnenwereld geactiveerd op het verhoogde maaiveld en kan een bijzonder en levendig bouwblok ontstaan. De vluchtrap ter plaatse van de noordgevel van KOP kan dan een belangrijkere rol spelen met betrekking tot het toegankelijk maken van de daktuin van beide projecten.

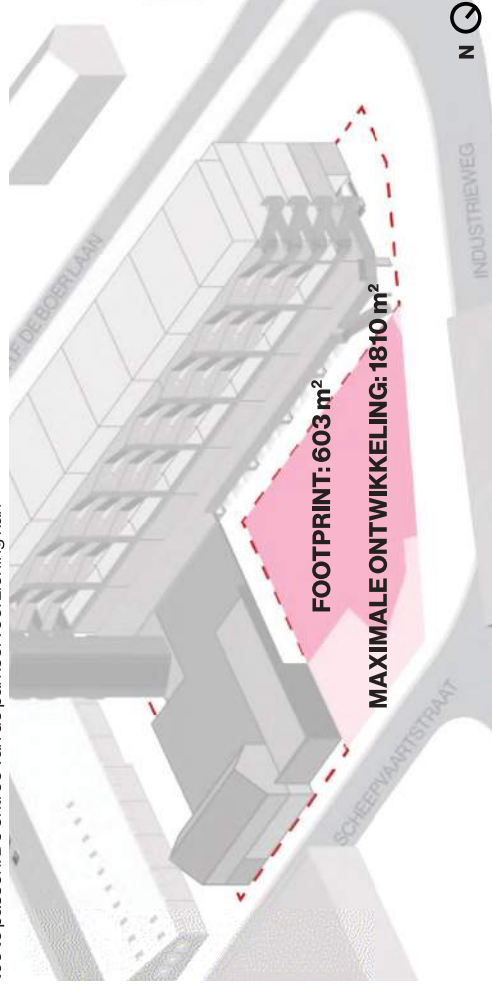
Langs de andere kant is het duidelijk dat de ontwikkeling van KOP niet afhankelijk is van de ontwikkeling van de Vihamij locatie en ook niet andersom.



KANS: KOPPELEN VAN DE PARKEERVOORZIENINGEN



KANS: KOPPELEN VAN DE DAKTUIN

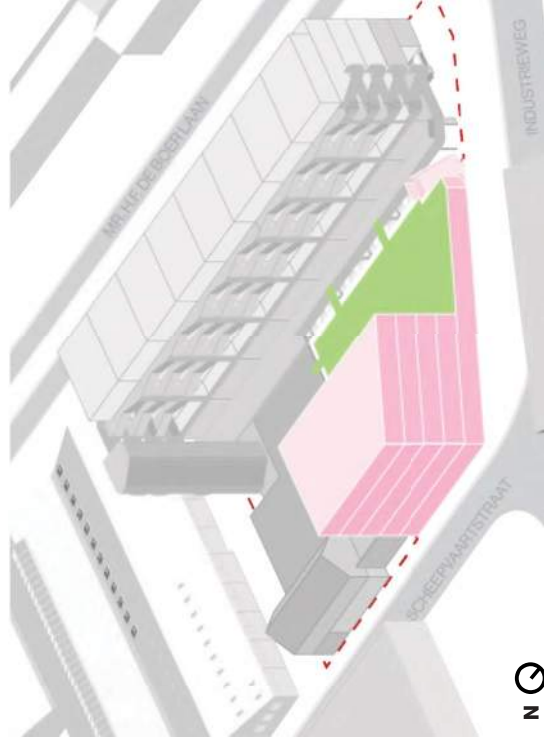




### SCENARIO 1

**TOTALE M<sup>2</sup>:** 1805 m<sup>2</sup>  
**VERDIEPINGEN:** 5  
**DIEPTE GEBOUW :** 12 m

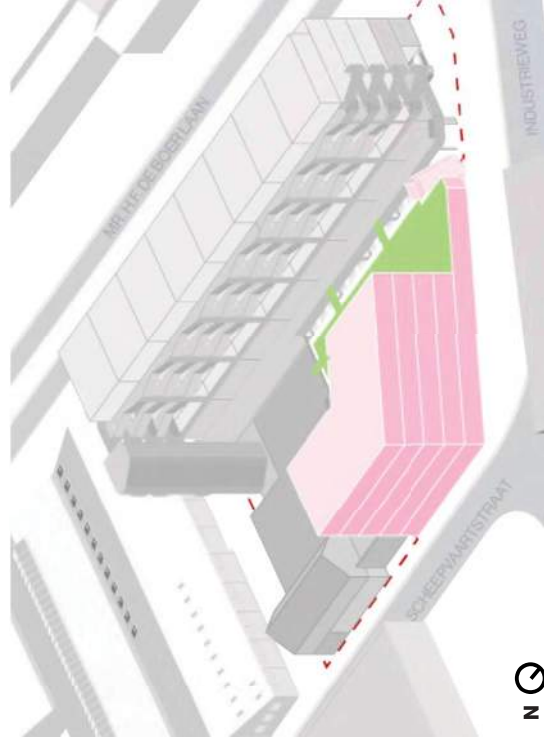
Een eenvoudig 5-laags gebouw markeert de entree aan de Scheepvaartstraat. De daktuin sluit mooi aan op die van KOP. Er is voldoende afstand tussen beide gebouwen en volop ruimte op het verhoogde maaiveld.



### SCENARIO 2

**TOTALE M<sup>2</sup>:** 1800 m<sup>2</sup>  
**VERDIEPINGEN:** 5  
**DIEPTE GEBOUW :** 10,5 m

Scenario 2 is vergelijkbaar met 1, maar het nieuwe volume gaat de hoek om aan de Industrieweg. De afstand met KOP is nog steeds voldoende en de daktuin is ietwat meer besloten.







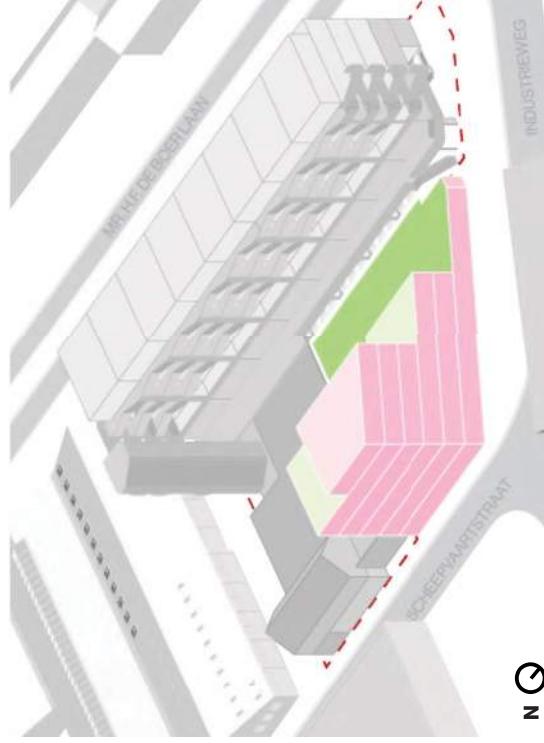
### SCENARIO 3

TOTALE M<sup>2</sup>: 1810 m<sup>2</sup>

VERDIEPINGEN: 6

DIEPTE GEBOUW : 10,5 m

Het 5-laagse gebouw wordt wat genuanceerd door af te bouwen richting KOP. Zo wordt iets meer dynamiek gecreëerd in de Industriestraat. Het volume begeleidt de entree aan de Scheepvaartstraat.



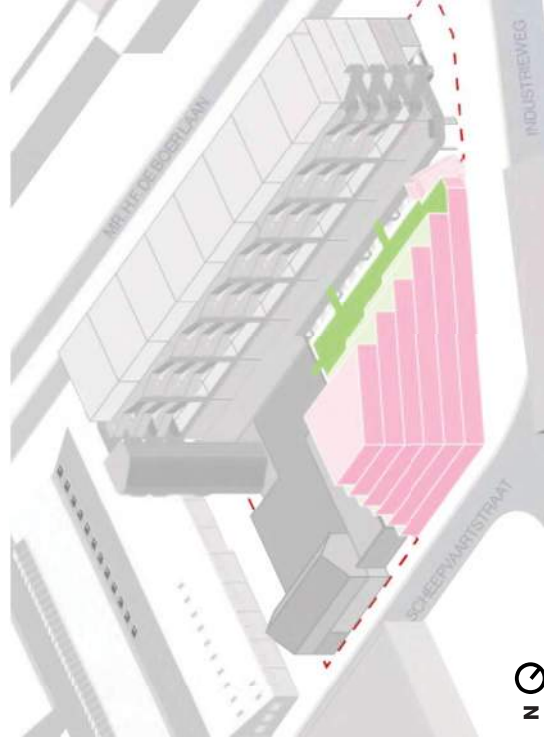
### SCENARIO 4

TOTALE M<sup>2</sup>: 1800 m<sup>2</sup>

VERDIEPINGEN: 6

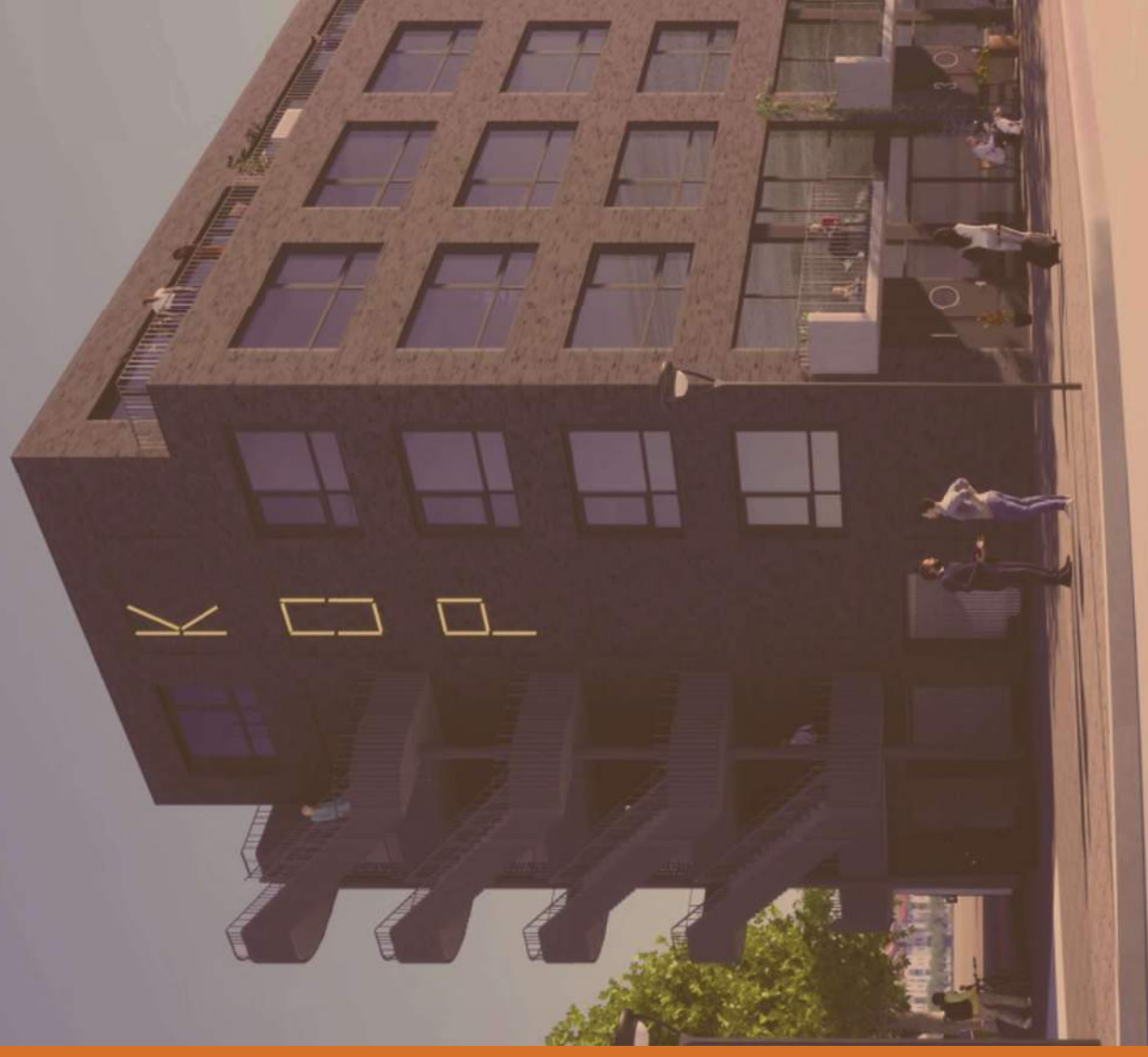
DIEPTE GEBOUW : VAR.

De footprint van het nieuwe volume wordt elke bouwlaag kleiner en neemt zo afstand van KOP en van de Koopman. De gemeenschappelijke daktuin kan ook op de hogere verdiepingen doorlopen.



# 3 ONTWIKKEL- CONCEPT

*“Het ontwerp voor KOP is het resultaat van een stabiel evenwicht tussen architectonische expressie, woonkwaliteit en betaalbaarheid voor de toekomstige bewoners en de haalbaarheid van het project.”*



# C

## 3.1. BUSINESSCASE HET ONTWIKKELCONCEPT HEEFT EEN SLUITENDE BUSINESSCASE.

### EEN SLUITENDE BUSINESSCASE

De opgave is complex, maar het is gelukt om tot een sluitende businesscase te komen.

Ter onderbouwing van de realiseerbaarheid van de bouwkundige structuur wordt verwezen naar het technisch ontwerp van JDWA (Bijlage 1) en de schriftelijke bevestigingen van constructeur G. Schuilings van IGE (Bijlage 2) en installatie-adviseur M. de Pijper

van M-Trix (Bijlage 3). Het ontwerp is ook positief beoordeeld en doorgerekend door Nijhuis Bouw. Deze partijen zullen ook bij het vervolg onderdeel uitmaken van het bouwteam dat verantwoordelijk is voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het project. In het organogram is de beoogde projectorganisatie nader verbeeld. OMA Apeldoorn heeft ook zitting in het ontwerpteam.

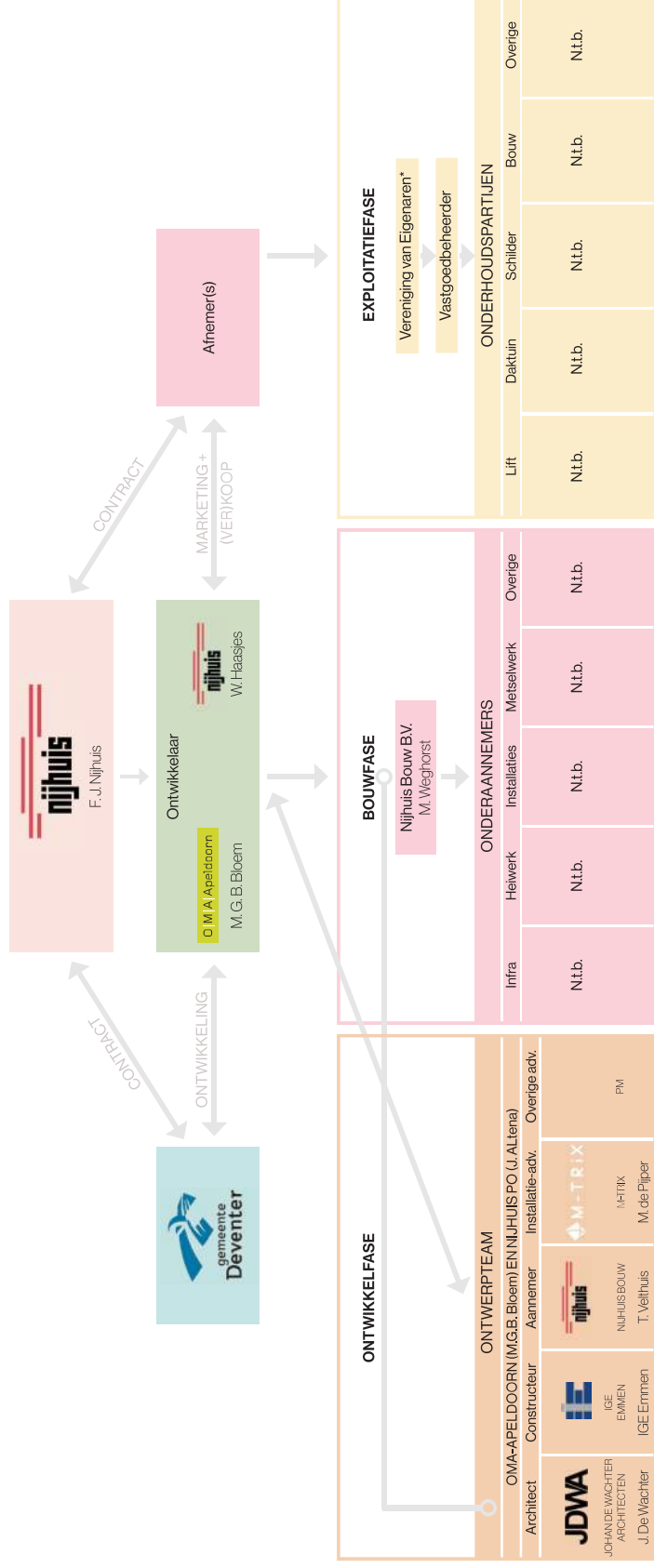
## ORGANOGRAM LAAT ZIEN DAT DE ORGANISATIE COMPLEET IS

De constructieve hoofdopzet van de nieuwbouw is slim, (kosten)efficiënt en adaptief. Binnen één stramien passen 6 parkeerplaatsen (2 x 3), 2 studio's en 1 appartement boven elkaar. Dit raster laat programmatische verbeteringen toe (na overleg en goedkeuring van de gemeente Deventer), niet alleen in de ontwikkelfase maar ook in de exploitatiefase. Dit alles met beperkte extra kosten én behoud van de hoogwaardige architectonische uitstraling.

Dit reduceert het risico van de business case en biedt ruimte voor optimalisatie van opbrengst en afzetnelheid. De opstalexploratie van het plan is sluitend. Het dekkingsplan is in Bijlage 4 opgenomen. De auto- en fietsparkeerbalans van het plan (Bijlage 5 & 6) zijn sluitend, met een surplus. Bij het auto-parkeren zijn het behoeftedrukkende effect van dubbelgebruik

(wonen/bedrijfsmatig) en de niet-gelijktijdige parkeerbehoefte in de openbare ruimte nog niet meegenomen in de berekeningen. Dit geldt ook voor de nog nader uit te werken complementaire deelauto-oplossing (zie hoofdstuk 1.3) die kan zorgen voor verdere verlichting van de parkeerdruk.

De nieuwbouw en De Koopman zijn nauw met elkaar verweven. Een appartementsrechtensplitsing, met een hoofd- en ondersplitsing, een Vereniging van Eigenaren (VvE) en een professionele VvE-beheerder, is een logische juridische structuur, waarmee tevens de continuïteit en financiële dekking van het onderhoud van het gebouw (inclusief buitenruimtes en daktuin) goed geborgd zijn naar de toekomst. Voor de exploitatiekosten van de daktuin wordt verwezen naar de bijlagen.



\*Niet i.g.v. 1 eigenaar.



## 3.2. DOELGROEPEN EN SYNERGIE

### HET PROGRAMMA SLUIT AAN OP DE DOELGROEPEN EN DE SYNERGIE UIT DE VISIE OP ONTWIKKELING.

#### 'MAGISCHE MIX'

In de visie op de ontwikkeling hebben wij omschreven dat we in het toekomstige gebouw op de Kop Havenkwartier plek zien voor 'jonge uitstromers' en 'vitale ouderen'. Het wensbeeld dat we daarbij voor ogen hadden, was een gebouw waarin bewoners naar elkaar omzien en waar ruimte is voor ontmoeting tussen diverse doelgroepen. Wij menen dat deze diversiteit een leefbaarder en meer toekomstvast eindresultaat oplevert, zowel op gebouw- als buurtniveau. De jonge uitstromer zorgt daarin voor extra dynamiek, de vitale oudere voor een oplettend oog tijdens werkdagen wanneer de jongvolwassenen veelal aan het werk zullen zijn. Maar dat is niet het enige voordeel.

Uit praktijkstudie blijkt dat het mengen van diverse doelgroepen de sociale samenhang versterkt. Daarbij is wel van belang dat het mengen zorgvuldig gebeurt. Clustering wordt daarbij als een betere variant ervaren dan een 'spikkelverdeling'.

De reden hiervoor is dat contacten die tussen generatienoten ontstaan intensiever zijn en daarmee ook van meer toegevoegde waarde. Het intergenerationeel contact is vaak wat oppervlakkiger, maar daarmee niet minder waardevol. Contactmomenten op de daktuin, in het trappenhuis of de entree worden over en weer gewaardeerd en dragen bij aan meer cohesie tussen de jongere en de oudere bewoners in het gebouw. Er zullen 'maatjes' ontstaan; een jongere die voor een oudere een boodschap doet of electronica instelt, en een oudere die wat onderhoudswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke ruimtes overneemt van de

jongere. Dat is ons wensbeeld. De hoofdopzet en woningtypes in Kop Havenkwartier scheppen hiervoor de randvoorwaarden.

Bij de exploitatie van Kop Havenkwartier zal een professionele beheerder betrokken worden, onder meer omdat deze een belangrijke rol speelt bij het mengen van de doelgroepen. Een goede gestroomlijnde ingebruikname van het gebouw heeft ook onze aandacht, omdat dit zorgt voor een vliegende start en de bewoners helpt om het gebouw direct tot een gezamenlijk thuis te maken.

De Koopman zal daarbij een spilfunctie vervullen, zowel het mobiliteitscafé, de waterrette, het terras in de steeg als de tuin op het dak. Gedacht kan worden aan een (fiets)klusruimte, bijeenkomsten gericht op ontmoeting en het gezamenlijk onderhouden van de daktuin. Dit is onze ambitie en inzet. Met het oog op de planologische randvoorwaarden, stellen we voor om de exacte invulling bij de verdere planuitwerking af te stemmen met de gemeente Deventer en potentiële partners zoals bijvoorbeeld Rentree en Cambio Beheer.

#### DOELGROEPEN

Als we deze gedachten omzetten naar het programma dat nu voorligt, dan zijn wij enthousiast over de mogelijkheden die het gebouw biedt voor huisvesting van een diverse groep jonge uitstromers en vitale ouderen. De maisonnettes (type 1) met de extra kamer op de begane grond zijn zeer geschikt voor jonge startende ondernemers en veelbelovende kunstenaars, de extra kamer op de begane grond kan immers prima dienst doen als atelier of werkruimte. Tegelijkertijd zou dit woningtype ook vitale, oudere Knutteldorpers kunnen bekoren.

De terrasstudio's (type 2) op de 1e verdieping en de

terrasappartementen op de 4e verdieping (type 4) zijn aantrekkelijk voor vitale ouderen, met respectievelijk een wat kleinere en een wat grotere 'portemonnee'.

De terrasstudio's (type 2) beschikken over een brede privé-buitenruimte, die uitziet op de gezamenlijke daktuin. De bewoners van deze woningen worden bij uitstek 'uitgenodigd' om een oogje in het zeil te houden, actief gebruik te maken van de daktuin en een rol te spelen bij het onderhouden daarvan. Wij verwachten dat zich onder de toekomstige bewoners van deze woningen ook Knutteldorpers zullen zijn. De terrasappartementen op het dak hebben 2 privé-buitenruimtes met een prachtig uitzicht over Deventer. Zijn bij uitstek geschikt voor degenen die zich weliswaar aangetrokken voelen tot het wonen in een gemengd wooncomplex, maar zich ook op gezette tijden willen kunnen terugtrekken in hun eigen privé-omgeving.

De lofts (type 3) zullen jonge uitstromers passen als een maatpak. Relatief kleine eenheden, maar wel met een speelse indeling, een mooi uitzicht over Deventer (vooral op de hogere verdiepingen) en een privé-buitenruimte aan de passere; wij zien hier de starter op de woningmarkt een thuis vinden. Door deze lofts in meerdere (huur- een koop)prijscategorieën te positioneren, zullen zij zowel draagkrachtige als minder draagkrachtige jongvolwassenen gaan huisvesten. Het gebouw biedt zo een helder programma voor de doelgroepen.

#### FLEXIBILITEIT

Het programma is echter niet in beton gegoten, wij menen dat een gebouw ook adaptief moet zijn. Immers de toekomstige woonvraag kunnen wij vandaag niet voorspellen, het enige dat we weten is

dat deze waarschijnlijk anders zal zijn dan nu. Binnen het slimme constructieve raster kunnen, zowel in de uitwerkingfase als in de exploitatiefase, aanpassingen gedaan worden om te voldoen aan afwijkende en/of veranderende woonvragen van gebruikers en investeerders. Zo zijn twee studio's (type 3) door verwijdering van de lichte scheidingswand eenvoudig om te zetten naar één appartement en vice versa. Het effect op de parkeerbalans is vrijwel neutraal, zodat op dat gebied geen knelpunten ontstaan. Het plan is marktadaptief en daarmee klaar voor de toekomst. Dit biedt ook ruimte om het plan, na deze planfase (in overleg en met goedkeuring van de gemeente Deventer) nader af te stemmen op de door gebruikers en investeerder(s) gewenste 'magische mix'.

#### INTERACTIE EN SYNERGIE

Op de meer collectieve plekken; de lobby, het mobiliteitscafé, de waterrette en het gemeenschappelijke dakterras, ontmoet men elkaar en ontstaat ruimte voor interactie. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen een collectieve voorziening voor alleen bewoners (de daktuin) en een voorziening voor iedereen in het Havenkwartier (mobiliteitscafé). De situering van verkeersroutes en -knooppunten naast de collectieve voorzieningen vergroot de kans op spontane interacties.

## C 3.3. DOELGROEPEN EN PROGRAMMA

### DE PRIJS PER UNIT SLUIT AAN BIJ DE DOELGROEPEN UIT DE VISIE OP ONTWIKKELING.

#### PROGRAMMATABEL

In de programmatabel zijn de aantallen, de financierings-/prijscategorieën en de doelgroepen per woningtype aangegeven. Voor wat betreft de prijscategorieën is uitgegaan van de inhoud van het Biedboek en de Woonvisie Deventer 2018 (prijsgrenzen die niet in het biedboek gedefinieerd zijn). Het betreffen 'oude' prijsgrenzen, die nog geïndexeerd moeten worden.

WONINGTYPE	M <sup>2</sup>	AANTAL	FINANCIERINGS-/PRIJSCATEGORIE*	DOELGROEP
Type 1: maisonnette	75	8	Middel dure huur of koop	Startende ondernemer/ Veelbelovende kunstenaar/ Afgestudeerde HBO-er ≤ 27 jaar
Type 2: terrasstudio	50	8 (11%)	Sociale huur < € 424,44/mnd**	Vitale oudere
Type 3: loft	41	3 (4%)	Sociale huur < € 424,44/mnd**	Jonge uitstromer < 23 jaar
Type 3: loft	41	26	Sociale huur of sociale koop laag	Jonge uitstromer ≤ 27 jaar
Type 3: loft	41	19 (26%)	Sociale koop < € 150.000,-**	Stel of bovengemiddeld verdienend ≤ 27 jaar
Type 4: terras-appartement	73	8	Dure koop > € 250.000,-***	Vitale oudere
Koopman-penthouse	85	1	Dure koop > € 250.000,-***	Vitale oudere
<b>TOTAAL WONINGBOUW</b>		<b>73</b>		

\* Prijs woning exclusief parkeerplaats.

\*\* Prijspeil 1/1/2019 of biedboek.

\*\*\* Prijspeil 1/1/2018 Woonvisie Deventer 2018.





## 3.4. WOONKWALITEIT

### HET ONTWIKKELCONCEPT BIEDT BEWONERS EEN OVERWELDIGENDE WOONKWALITEIT.

Het plan Kop Havenkwartier biedt overweldigende woonkwaliteit, zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief perspectief. De oorspronkelijke visie wordt overtroffen.

Alle woningtypes zijn ontworpen vanuit de maximale woonkwaliteit voor de toekomstige bewoner. Dit betekent een goed contact met en uitzicht over de aantrekkelijke omgeving en leefruimtes die optimaal zijn in verhouding tot de totale vierkante meters van de woning. De badkamers zijn compact en functioneel zodat, de leefruimte ruim blijft.

De woningen van type 1 en type 2 zijn enkelzijdig georiënteerd, maar door de brede beukmaat is ook in deze woningen volop licht. De maisonnettes (type 1) oriënteren zich op de Mr.de Boerlaan. De straatgevels van deze woningen zijn op de begane grond maximaal opengewerkt. Een brede schuifpui nodigt uit om bij mooi weer met een stoel op de stoep voor de woning te gaan zitten. Het privé-balkon bevindt zich op de te verdieping, grenzend aan de woonkamer en eveneens aan de voorgevel.

De woningen van type 2 zijn ruim 7 meter breed, op de collectieve daktuin georiënteerd en hebben een brede private buitenruimte tegen de woning. De nabijheid

van de daktuin activeert en zorgt voor een groene woonbeleving op een stedelijke plek.

De bovengelegen woningen (type 3 en 4) zijn doorzonwoningen en hebben een dubbele oriëntatie.

De kleinste woningen (type 3) hebben een ruime leefruimte met een groot raam richting de Mr. De Boerlaan. Centraal in de plattegrond bevindt zich de compacte badkamer met de keuken hieraan gekoppeld. Ook in deze woningen is volop licht en ruimte. De privé-buitenruimte is gesitueerd aan de passerel en ziet uit over de daktuin.

De terrasappartementen hebben zowel een ruim terras op het westen, met zicht op IJssel en historische Deventer binnenstad, als een buitenruimte aan de oostzijde. Deze ruime doorzonappartementen zijn zeer functioneel en opgebouwd uit een "leefbeuk" met dubbele oriëntatie en met een "slaapbeuk" waar aan beide gevels een slaapkamer is voorzien en tussenin ruimte gereserveerd is voor de badkamer. Deze woningen hebben ook nog een eigen berging op de begane grond in de nieuwe Koopman. Dit laatste geldt ook voor de maisonnettes van type 1 en de Koopmanloft.

#### Samenvattend kunnen we de woningen als volgt duiden

- 1 gemeenschappelijke buitenruimte van circa 144 vierkante meter (88 m<sup>2</sup> meer dan vereist)
- In de collectieve ruimte in de Koopman worden 'lockers' geplaatst die bijgehuurd kunnen worden door de gebruikers van kleine appartementen zonder buitenberging.
- En dat alles in een mooi, robuust gebouw op een prachtige plek in Deventer.

- De woningen in het sociale segment (huur en koop) hebben een woonoppervlak van meer dan 40 vierkante meter, gemeenschappelijke ruimtes niet meegerekend. De andere woningen hebben een woonoppervlak van meer dan 70 vierkante meter.

- De energiezuinige woningen (meer dan 25% beter dan BENG 2 en BENG 3) worden standaard voorzien van vloerverwarming, met thermostaten in de verblijfsruimtes en de badkamer.

- Een gebalanceerd ventilatiesysteem met CO<sub>2</sub>-regeling en een vochtsensor zorgt voor een goed binnenklimaat. Ventilatieoosters in de gevel zijn hierdoor niet nodig. Dit houdt, in combinatie met een goede geluidsisolatie van de gevel, het lawaai buiten.

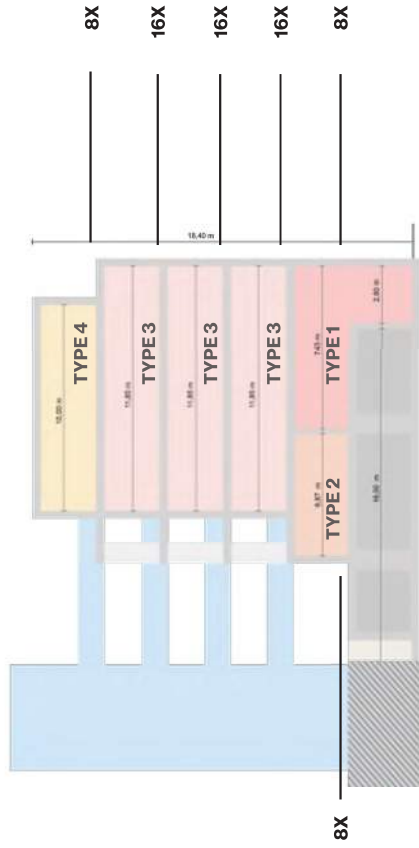
- Parkeergelegenheid voor auto- en fiets is ruimschoots aanwezig (overschot).

- Buitenruimtes zijn groter in aantal en oppervlak dan vereist:
  - 73 privé-buitenruimtes (57 meer dan vereist);

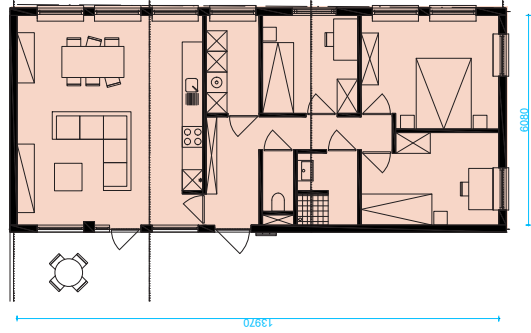


### 3.4. TYPEPLANNEN

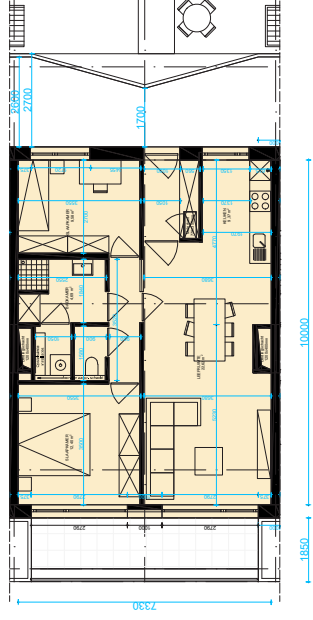
HET ONTWIKKELCONCEPT BIEDT  
BEWONERS EEN OVERWELDIGENDE  
WOONKWALITEIT.



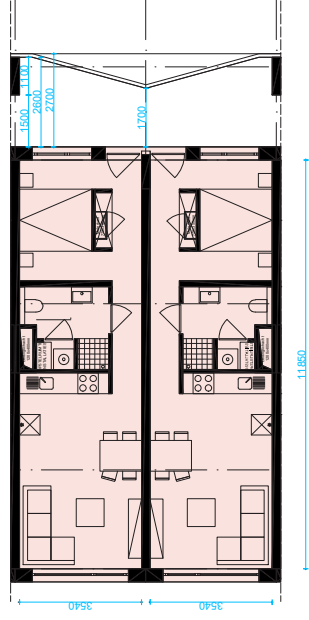
DOORSNEDE WOONBLOK KOP



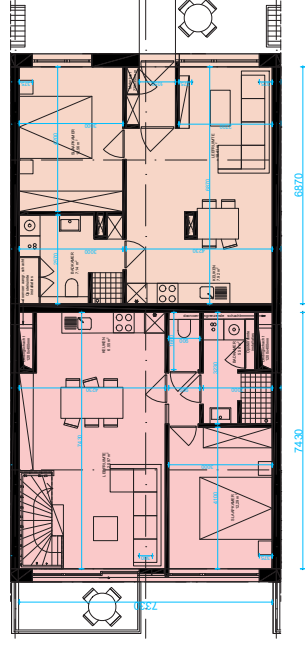
**TYPE 5**  
85 M<sup>2</sup>  
1E VERDIEPING  
NIEUWE KOOPMAN  
1 APPARTEMENT



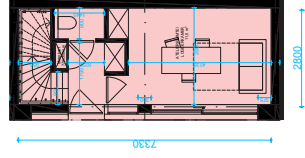
**TYPE 4**  
73 M<sup>2</sup>  
5E VERDIEPING  
8 APPARTEMENTEN



**TYPE 3**  
41 M<sup>2</sup>  
2E, 3E, 4E VERDIEPING  
48 APPARTEMENTEN



**TYPE 2**  
50 M<sup>2</sup>  
1E VERDIEPING  
8 APPARTEMENTEN



**TYPE 1**  
75 M<sup>2</sup>  
BEGANE GROND +  
1E VERDIEPING  
8 APPARTEMENTEN

De omsluiting en de buitenruimtes van een aantal appartementen wordt één dynamische ruimte. Hier is plek voor ontmoeting en ontspanning, samen of individueel, maar steeds met een zicht op de daktuin of de haven. In de achtergrond is ook de perforatie in de silogevel zichtbaar.





C4 in Prijsvraag KOP Havenkwartier



### **3.4. WOONKWALITEIT HET ONTWIKKELCONCEPT BIEDT BEWONERS EEN OVERHELDIGENDE WOONKWALITEIT.**



## CONTACTGEGEVENS

OMA | Apeldoorn

**OMA:** OntwikkelingsMaatschappij Apeldoorn B.V.  
Vosselmanstraat 508  
7311VX APELDOORN  
T 055-5330420  
E [info@oma-apeldoorn.nl](mailto:info@oma-apeldoorn.nl)  
W [www.oma-apeldoorn.nl](http://www.oma-apeldoorn.nl)

### NIJHUIS BOUW:

Nijhuis Bouw B.V.  
Molendijk Noord 92a  
7461 JE RIJSSEN  
T 0548-535445  
E [bouw@nijhuis.nl](mailto:bouw@nijhuis.nl)  
W [www.nijhuis.nl](http://www.nijhuis.nl)



### JDWA:

Johan De Wachter Architecten B.V.  
Crooswijkse singel 50-D  
3034 C-J ROTTERDAM  
T 010-2807032  
E [office@jdwa.nl](mailto:office@jdwa.nl)  
W [www.jdwa.nl](http://www.jdwa.nl)



## BEOORDELING (2) gunningfase 'KOP Havenkwartier'

### Gunningfase

<b>Datum Overleg</b>	Woensdag 10 februari 2021
<b>Plaats</b>	Teams (conference)
<b>Notulist</b>	Ivor Visser
<b>Jury</b>	Rob Beerkens (voorzitter, supervisor Havenkwartier, MAS Architectuur) Ivor Visser (secretaris, projectmanager Havenkwartier, gemeente Deventer) Rob Smetsers (stedenbouwkundige, gemeente Deventer) Gabriel Raúl Pena (architect, PEÑA architecture)
<b>Status</b>	Definitief

---

### Inleiding

"Kop Havenkwartier" is een kavel in gemeentelijk eigendom die gelegen is op de hoek Mr. H.F. de Boerlaan/Industrieweg. Het pand "De Koopman" met achtergelegen loods (gelegen aan de Scheepvaartstraat) is onderdeel van de uit te geven kavel. Het pand dient als "erfgoed" behouden te blijven en gaat onderdeel vormen van de gewenste ontwikkeling. Voor de te ontwikkelen kavel geldt een vaste grondprijs van € 1.150.000,-. 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 te selecteren partij weet de juiste balans te vinden tussen financiële haalbaarheid en stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

De procedure bestaat uit een selectie- en een gunningsfase waarvoor verschillende criteria zijn uitgewerkt. Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn was de enige inschrijver tijdens de selectiefase en scoorde voldoende punten om te worden toegelaten tot de gunningsfase. Hoewel de Inschrijving als voldoende beoordeeld werd, zijn door de jury nog enkele aandachtspunten meegegeven voor verdere uitwerking in de gunningsfase. Op 12 mei 2020 heeft het college besloten Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn te laten deelnemen aan de gunningsfase van de tender KOP Havenkwartier (nota 2020-000733).

Op woensdag 15 juli 2020 heeft Inschrijver de stukken ingediend voor de gunningsfase. Deze stukken zijn op woensdag 19 augustus en op vrijdag 28 augustus 2020 door de jury beoordeeld. De jury was van mening dat de inschrijving niet voldeed aan de voorwaarden om toegelaten te kunnen worden tot de procedure voor Voorlopige Gunning. In de schriftelijke beoordeling wordt onder andere opgemerkt dat het gekozen concept goed en eenvoudig is en voldoende mogelijkheden biedt voor een mooi project. De jury had echter de indruk dat er niet echt 'de diepte is ingegaan'. De vertaling naar het ontwerp was mager en er miste een technische uitwerking. Op verscheidende punten wordt er onvoldoende expliciet uitsluitsel gegeven wat het nu definitief zal worden, er ontbrak volgens de jury belangrijke informatie (b.v. materialisatie, goede afstemming tussen gevels en plattegronden, relevante technische doorwerking en detaillering). Een en ander is vastgelegd in een (eerste) beoordelingsverslag die na een mondelinge toelichting op 21 oktober 2020 is toegezonden.

Met de Inschrijver is afgesproken dat deze zou nagaan op welke punten het ontwerp verbeterd kon worden. Deze verbeteringen zijn in een 'schetssessie' besproken tussen indiener en jury op vrijdag 27 november. Hiervan is verslag opgesteld (verslag tussentijds overleg 2). Tijdens een overleg op 17

december heeft Inschrijver een uitwerking getoond van hetgeen in de schetssessie is besproken. Ook hiervan is verslag opgesteld (verslag tussentijds overleg 3).

Op 29 januari 2021 heeft Inschrijver opnieuw de stukken ingediend voor de gunningsfase. Deze stukken zijn op 10 februari door de jury besproken. Hiervan is onderstaand verslag opgesteld.

### **Beoordeling (blz. 25 - 27 van het Biedboek)**

#### **C Ontwikkelconcept**

##### **C1 7 punten (max. 10 punten)**

Er dient aangetoond te worden dat de businesscase sluitend is. De projectkosten die onderdeel zijn van de businesscase zijn voldoende in beeld gebracht. Hoewel niet echt gesproken kan worden van een onderhoudsplan worden in bijlage 9 kosten genoemd voor aanleg en onderhoud van de daktuin. Daarnaast is aangegeven hoe de organisatie vormgegeven wordt in de ontwikkelfase.

##### **C2 7 punten (max. 10 punten)**

Inschrijver dient aan te tonen dat het programma aansluit op de doelgroepen en de synergie uit de Visie op ontwikkeling. De doelgroepen zijn 'jonge uitstromers' en 'vitale ouderen'. Het wensbeeld van inschrijver is een gebouw waarin bewoners naar elkaar omzien en waar ruimte is voor ontmoeting tussen diverse doelgroepen. Op galerijniveau is de kans op ontmoeting (door toevoeging van de passerel) groter geworden. De passerel is nu als ontmoetingsplek ontworpen, de breedte en vorm geven daar invulling aan. De flexibiliteit van het ontwerp wordt (beter) onderbouwd, en er wordt duidelijk aangegeven dat bij de exploitatie van de Kop een professioneel beheerder betrokken zal worden, onder meer omdat deze een belangrijke rol speelt bij het mengen van de groepen.

##### **C3 17 punten (max. 20 punten)**

Conform de beoordelingstabel in het biedboek scoort de inschrijver 17 punten omdat het aantal sociale huurappartementen 15% van het totaal aantal woningen betreft (7 punten) en omdat het aantal sociale koopappartementen meer dan 25% van het totaal aantal woningen betreft (10 punten).

##### **C4 7 punten (max. 10 punten)**

In het biedboek wordt gevraagd om overweldigende woonkwaliteit. Woonkwaliteit in dit geval betekent dat het ook 'van-binnenuit' ontworpen is. Woonkwaliteit uit zich in m2 woonoppervlak (de woningen voldoen aan de minimaal vereiste m2), maar woonkwaliteit gaat ook om de plattegrond, relatie buitenruimte, flexibiliteit om goed en divers te kunnen indelen, voldoende daglicht toetreding, materiaalgebruik en aanvullend programma in de omgeving. De jury is van mening dat hier in voldoende mate in wordt voorzien. Zo zijn er extra ramen in de kopgevels geplaatst en krijgt elk appartement/studio een eigen buitenruimte. De penthouses en de woningen op de begane grond aan de Mr. De Boerlaan krijgen een balkon. De woningen aan de Mr. De Boerlaan krijgen tevens een grote schuifpui op de begane grond. Daarnaast is er een gemeenschappelijke daktuin en wordt hier op uitgekeken vanaf de galerijen/passerelles.

#### **C Totaal 38 punten van de 50 punten**

#### **D Architectonisch ontwerp**

##### **D1 8 punten (max. 10 punten)**

Gevraagd wordt een ontwerp te realiseren dat robuust, stoer en uniek is. De jury is van mening dat de bouwtechniek afleesbaar is en het een 'form follows function' ontwerp betreft. De jury is te spreken over de toepassing van de verschillende materialen: houten gevelkozijnen, baksteen, beton en metaal. Het geeft het gebouw een stoer uiterlijk, ook de

diepe negges dragen hier toe bij. Door toevoeging van de passerelles in staal en geperforeerd plaatmateriaal is het is het meer een alzijdig gebouw geworden en ontdoet het zich daarmee van het idee van een galerijflat. Door de extra aandacht voor de vormgeving van de kopgevels is de gevraagde kwaliteit in uitstraling geborgd. Het ontwerp krijgt hierdoor een stukje extra kwaliteit in haar uitstraling naar de omgeving toe. Niet alle technische details zijn geleverd, zoals bijvoorbeeld details van de geveltekeningen aan de Mr. De Boerlaan. Deze dienen definitief en beschikbaar te zijn op moment dat het ontwerp in de FrontOffice Havenkwartier besproken wordt. Dit geldt ook voor het bemonsteren van de relevante onderdelen. De jury heeft voldoende vertrouwen in het vervolgtraject.

**D2** 5 punten (max. 10 punten)

Gevraagd wordt aan te tonen dat het ontwerp duurzaam is. Dit begint bij het tonen van de energiehuishouding. Er is gerekend aan de energiehuishouding, de uitkomsten worden beschreven ten opzichte van de BENG-eisen (resultaat veel beter dan de BENG-drempel), maar een globale 'huishouding' wordt niet getoond. Verder wordt beschreven dat het ontwerp natuurinclusief wordt gerealiseerd, onder andere door in de daktuin water te bufferen en een bijenhotel en nestkastjes te realiseren. Er wordt een overzicht getoond hoe de daktuin wordt vormgegeven, waar water wordt gebufferd en hoeveel, en er wordt kort beschreven dat de daktuin een rol speelt bij de reductie van hittestress. Hoewel de Inschrijver meer informatie over de daktuin heeft opgenomen dan bij de eerdere indiening is de jury van mening dat de tuin veel meer kansen en mogelijkheden biedt dan die nu worden beschreven.

**D3** 3 punten (max. 5 punten)

In het biedboek wordt gevraagd aan de hand van onder andere een technisch ontwerp te laten zien dat De Koopman met bescheiden, goed gekozen ingrepen geschikt wordt gemaakt voor een nieuwe functie die past in het woon- en leefconcept. Daarbij dient te worden aangetoond dat de architectonische details met historische waarde behouden blijven. Hoewel in de tekst aangegeven wordt dat historische details behouden blijven, worden deze niet benoemd of getoond. Inschrijver voldoet aan de eis om de Koopman met bescheiden, goed gekozen ingrepen geschikt te maken voor een nieuwe functie die past in het woon- en leefconcept. Zo worden in de te behouden loods extra (te openen) openingen gemaakt om meer verbinding te creëren tussen binnen en buiten. De uitvraag vraagt om technische details waarin het monument met aandacht is meegenomen. Deze ontbreken en zullen aangeleverd moeten worden wanneer een uitgewerkt plan aan de FrontOffice wordt voorgelegd. Deze moeten dan ook definitief en beschikbaar zijn.

**D** Totaal 16 punten van de 25 punten

**E** Begane grond ontwerp

**E1** 7 punten (max. 10 punten)

In het biedboek wordt een ontwerp gevraagd dat bijdraagt aan een levendige Mr. De Boerlaan. Deze levendigheid dient te worden bereikt door de gevel voor minimaal 70% transparant te maken of buitenruimtes toe te voegen aan de woningen. Ook dient aangetoond te worden dat de begane grond nagenoeg volledig te openen is en dat woon- en/of werkfuncties direct grenzen aan het maaiveld. De jury is content met de toepassing van een aluminium-gevel, dit versterkt het robuuste karakter. Daarnaast heeft elk appartement een eigen buitenruimte gekregen in de vorm van een balkon. Door middel van een schuifpui aan de straat is er een duidelijke verbinding te maken tussen binnen en buiten. Wel heeft de jury nog vragen over de detaillering (niet bijgevoegd) en vraagt ze zich af of er bijvoorbeeld nog color-bell wordt toegepast in de zone boven de schuifpui en onder de verdiepingsvloer. Zoals het er nu naar uitziet wordt overal transparante beglazing toegepast wat overigens ook de voorkeur heeft van de jury. Er dient een geveldetail 1:20 met detaillering beschikbaar te zijn op moment dat het ontwerp in de FrontOffice Havenkwartier besproken wordt. In het geveldetail dient er goed gekeken te worden naar de onderverdeling van alle onderdelen. Nu is er bijvoorbeeld een extra onderverdeling zichtbaar bij aluminiumzone voor de verdiepingsvloer

tussen begane grond en verdieping. De extra zichtbare stijl in het midden is niet gewenst. Het definitieve ontwerpvoorstel dient aan de FrontOffice te worden voorgelegd. De jury heeft voldoende vertrouwen in het vervoltraject.

*E2 4 punten (max. 5 punten)*

Er dient aangetoond te worden dat het gebruik van de openbare ruimte aansluit bij de bewoners/gebruikers van Kop Havenkwartier. De gevel aan de Mr. De Boerlaan is middels een schuifpui voor een groot deel te openen en zal voor interactie kunnen gaan zorgen tussen binnen en buiten. In het te realiseren steegje komt levendigheid, er worden meerdere openingen in de loods van de Koopman gerealiseerd waardoor verbinding gecreëerd wordt tussen de loods en de steeg. Tekstueel wordt kort beschreven waar interactie plaatsvindt tussen bewoners onderling en tussen bewoners en gebruikers van de openbare ruimte. De jury heeft voldoende vertrouwen in het vervoltraject.

*E3 7 punten (max. 10 punten)*

De ontwikkeling van Kop Havenkwartier dient een impuls te vormen voor de ontwikkeling van het naastgelegen Vihamij-terrein. Er wordt aan de hand van verschillende scenario's aangetoond hoe de ontwikkeling anticipeert op de bebouwingsmogelijkheden op het Vihamij-perceel. Ook worden meerdere kansen benoemd met betrekking tot daktuin en parkeren. Door de positieve aanpassingen van het ontwerp is er geen sprake van belemmering, maar juist ontwikkelkansen voor de toekomst.

## **E Totaal 18 punten van de 25 punten**

### **Conclusie**

Door inschrijver worden er 38 punten van de 50 gescoord op het aspect 'Ontwikkelconcept' (min. 30 punten nodig), en er worden 34 van de 50 punten gescoord op de aspecten 'Architectonisch ontwerp' en 'Ontwerp begane grond' tezamen (min. 30 punten nodig). In totaal zijn er 72 van de 100 punten gescoord. Daarmee heeft de inschrijver een inschrijving gedaan die voldoet aan de voorwaarden om toegelaten te kunnen worden tot de procedure voor Voorlopige Gunning.

Op basis van de beoordeling stelt de jury het college van Burgemeester en Wethouders voor om de ontwikkeling Kop Havenkwartier te gunnen aan Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn en Nijhuis Bouw.

### **Enkele algemene opmerkingen**

Tijdens de beoordeling zijn er door de jury enkele aspecten opgemerkt die een positieve beoordeling van het ingediende plan niet in de weg staan, maar die ze graag alvast wil meegeven voor de verdere uitwerking van het plan en beoordeling hiervan in de FrontOffice Havenkwartier. Deze aspecten zijn benoemd in de bijlage 'enkele aandachtspunten bij verdere uitwerking'.

### *Bestemmingsplan*

De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Hierbij is geconstateerd dat de horecafunctie niet binnen de voorschriften past. Toegestaan is categorie 2b, dus restaurant, hotels en pensions zijn mogelijk, maar het Mobiliteitscafé lijkt te horen tot categorie 2a wat niet is toegestaan op de locatie. De jury staat positief tegenover het concept van een fietsrepaircafé. Hiervoor dient door Inschrijver echter wel een ontheffing aangevraagd te worden.

De balkons van de woningen aan de zijde van de Mr. H.F. de Boerlaan liggen buiten het bouwvlak. Jury staat positief tegenover realisatie van de balkons. Ook hiervoor dient Inschrijver een ontheffing aan te vragen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Het aantal bergingen wordt getoetst aan de hand van het bouwbesluit wanneer een vergunningaanvraag wordt gedaan.

### *Parkeertoets*

Tevens is getoetst op het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Inschrijver realiseert 43 parkeerplaatsen en geeft aan dat dit er ruim voldoende zijn. Indien alleen uitgegaan wordt van gebruik door bewoners dan klopt dit, mits de parkeerplaatsen toegankelijk zijn voor alle bewoners en dubbelgebruik mogelijk is. Uitgangspunt in de gemeentelijke toets is geweest dat parkeerplaatsen niet toegewezen worden aan specifieke woningen, of meeverkocht worden. Van de 71 woningen worden er 29 eenpersoons lofts gerealiseerd. In de toetsberekening is hiervoor een CROW parkeerkcijfer voor kleine eenpersoonswoningen gebruikt. De Inschrijver zal gevraagd worden een onderbouwing aan te leveren van de parkeerbehoefte van deze eenpersoonslofts om dit kencijfer definitief toe te kunnen passen.

Inschrijver heeft echter geen rekening gehouden met de parkeervraag van het fietsrepaircafé. Uit de Inschrijving blijkt dat deze voorziening vooral een buurtfunctie krijgt. Indien deze functie meegenomen wordt in de parkeerberekening blijkt er een tekort van 2 parkeerplaatsen te zijn, uitgaande van gebruik door bewoners en bezoekers/werknemers van het fietsrepaircafé. Omdat het een globale toets betreft en er enkele aannames zijn gedaan dienen hier vervolggesprekken met Inschrijver over gevoerd te worden. Inschrijver geeft zelf aan een autodeelconcept te willen toepassen. Dit is niet meegenomen in de toets en zal daardoor een positieve invloed hebben op de parkeerbalans.

### *Inschrijvingsdocumenten*

De inschrijfformulieren zijn beoordeeld en compleet. Indien en nadat het college heeft besloten tot voorlopige gunning volgt nog een BIBOB-toets.

### **Bijlagen:**

- aandachtspunten bij verdere uitwerking

## **Bijlage 1: Enkele aandachtspunten die bij verdere uitwerking opgelost dienen te worden**

- Blz. 17. Waarom worden er op de begane grond van de stallingsgarage 5 grote openingen gemaakt in de Zuidgevel? Kan dit beperkt worden, bijvoorbeeld door de openingen weg te laten bij het stalen Silo element? Indien deze niet nodig zijn dan heeft het de voorkeur deze niet toe te passen.
- Blz. 19 – 22. Worden de bloembakken die zijn ingetekend op de balkons van de penthouses mee ontworpen? Welke diepte krijgt de negge ter plaatse van de blinde terugliggende elementen in de kopgevels?
- Blz. 25 – 26. De jury geeft als overweging mee om de betonnen kolom naast de trappartij tussen de Kop en de Vihamij-locatie donker (metselwerk) te maken. Als de gaten in de gevel ter hoogte van de parkeergarage niet noodzakelijk zijn voor de natuurlijke ventilatie dan wordt voorgesteld deze achterwege te laten en dit in metselwerk te realiseren.
- Blz. 29 – 30. De balustrade dient goed ontworpen te worden. Laat het niet goedkoop ogen. Gevoelsmatig kijk je nu tegen de achterkant aan. Dit is alleen te tolereren als de constructie meer is dan het vasthouden van de buitengevel. De constructie moet van zichzelf voldoende kwaliteit hebben waardoor deze visueel aanvaardbaar is voor bewoners en bezoekers.
- Blz. 33 – 34. In bijlage 10 zijn abusievelijk 44 parkeerplaatsen ingetekend, dit dienen er 43 te zijn, een en ander conform de tekening op blz 33, 34 en zoals weergegeven in bijlage 5.
- Blz. 45 – 48. Hoe hoog wordt de dakrand, in relatie tot de hoogte van de te plaatsen installaties? Dakrand afstemmen op installatietechniek op het dak, of een architectonische gevel om de installatietechniek toe te passen.
- Er dient een verlichtingsplan gemaakt te worden voor onder andere buitenverlichting Mr. De Boerlaan, galerijen en daktuin.
- Blz. 63 – 64. Graag een detailtekening 1:20 van de gevels aan de Mr. De Boerlaan. Hierbij dient ook duidelijk gemaakt te worden welke delen bestaan uit transparant glas en color-bell. Rendering correspondeert niet met plattegronden. De afbeelding geeft een goed gevoel maar bij uitwerking dient de FrontOffice overtuigd te raken aan de hand van doorsneden (en details). Wordt er 1 pui over de gehele hoogte gerealiseerd? Aandacht voor verlichting, aandacht voor afwatering balkons en passerelles, naturel (grijze) betonkleur toe passen, geen wit beton.
- Blz. 69 – 74. De jury constateert dat indien de VIHAMIJ-locatie in de toekomst herontwikkeld gaat worden, er na sloop van het betreffende pand mogelijk (tijdelijk) een open garage ontstaat ter plaatse van de Kop. Dit wordt als aandachtspunt meegegeven aan Inschrijver.
- Blz. 71 – 72. Er zijn 2 kolommen nodig ter ondersteuning van de trappartij aan de zijde van de Industrierweg. De jury stelt voor deze kolommen de donkere kleur van de baksteen te geven zodat deze kolommen meer 'wegvallen' tegen de achtergrond.
- Blz. 87 – 88. Waar komen precies de dilataties van de galerijplaten en trappen die in het zicht komen? Wat wordt zichtbaar aan de onderzijde van de galerijen, een en ander conform afbeelding? Hoe wordt omgegaan met de HWA-afvoer?





HAVENKWARTIER  
DEVENTER

# KOP

Prijsvraag  
voor ontwerp,  
ontwikkeling en  
realisering

# Kop Havenkwartier

Havenkwartier Deventer

Gemeente Deventer  
mei 2019

Deventer



## 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, woningcorporaties, 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



## 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 2019

Langs de Mr. H.F. de Boerlaan zijn alle zelfbouwkavels 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 2019

De 51 meter hoge Grijs 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 2019

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 2019

Het Havenkwartier telt ruim 100 vernieuwende ondernemingen, variërend van ZZP-ers tot middelgrote bedrijven. Het stedelijk bedrijventerrein strekt van binnen tot buiten het plangebied.



## 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 2019

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: Kunstuileen Deventer

## 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

## 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.

## 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.



bron: Parool, Ivo van der Bent



bron: Lacaton & Vassal

## 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,-

## Sociale huurwoningen voor jongvolwassenen Amsterdam Nieuw-West

Naast 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%.



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

### € / M<sup>2</sup>

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 €424,44 per maand ligt.

Erfgoed als inspiratiebron

### One of a kind

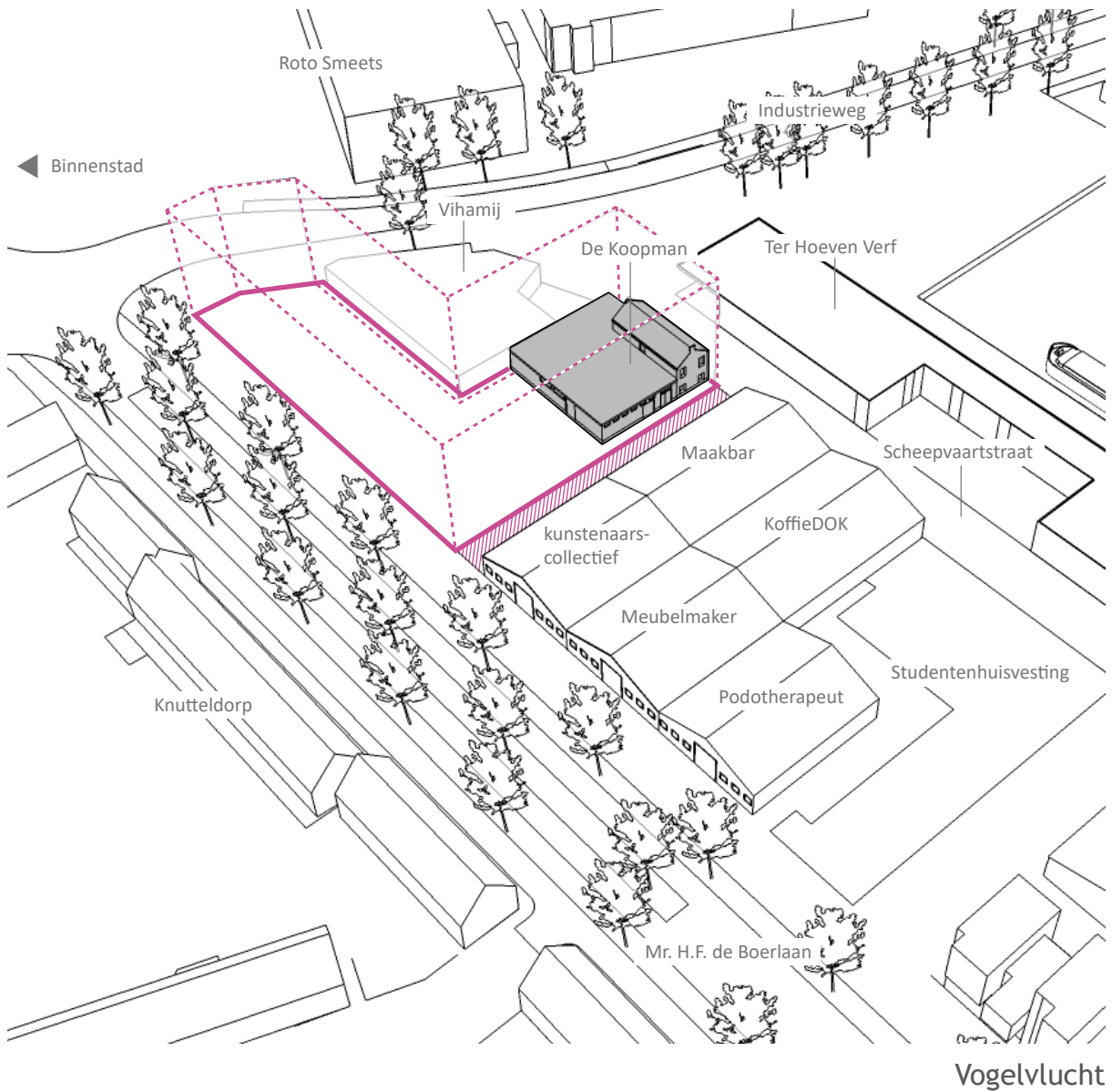
De te selecteren partij laat zien dat radicale betaalbaarheid geweldige architectuur op kan leveren. De Kop is letterlijk en figuurlijk de etalage van het Havenkwartier. Het weerspiegelt het experimentele karakter van het achterliggende gebied en vormt een welkome entree voor het aangrenzende Knutteldorp 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

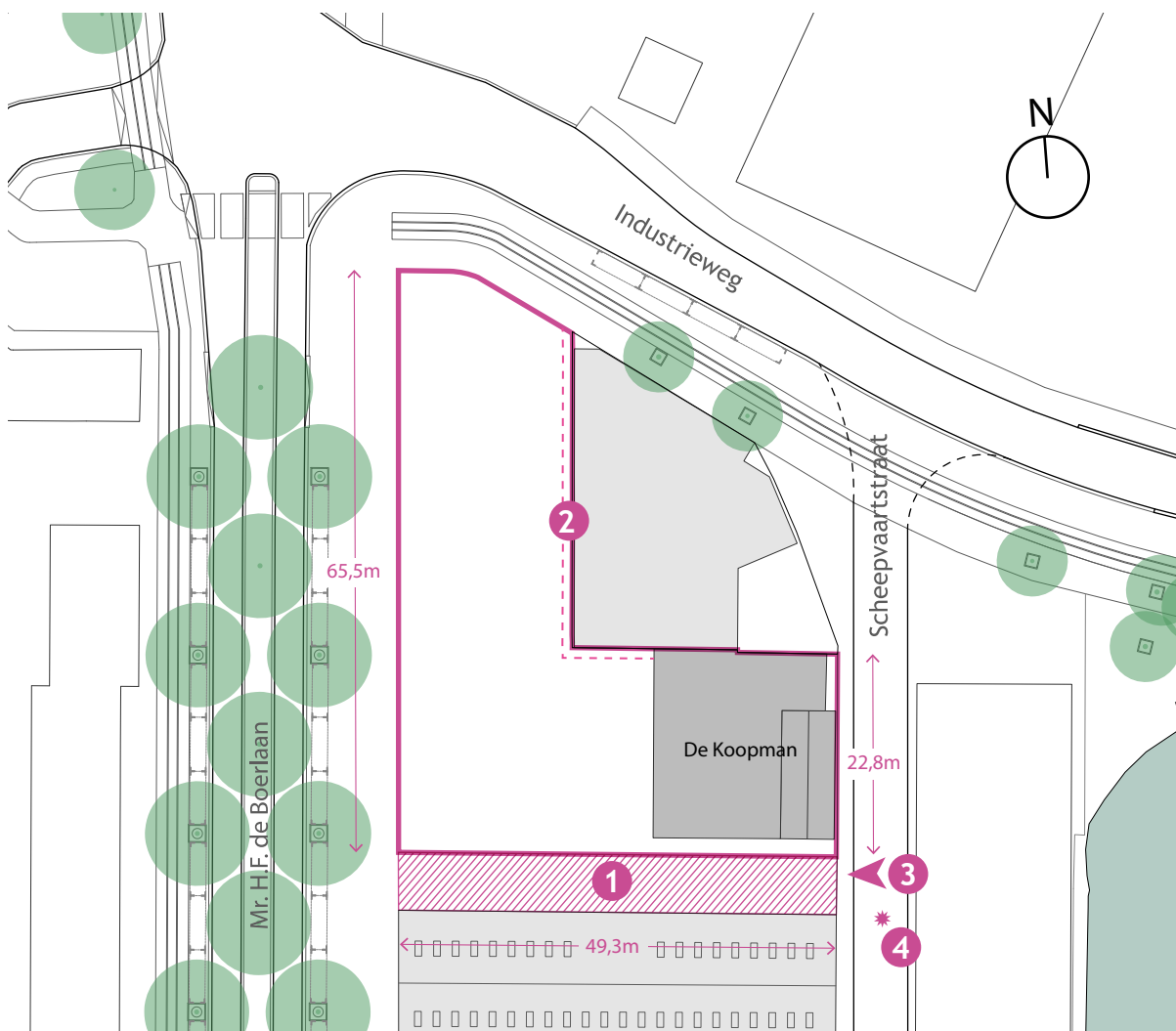
De te selecteren partij voorziet in een ontwerp dat bijdraagt aan een levendige Mr. H.F. de Boerlaan. Zij maakt het woonplezier beleefbaar door transparantie in de gevel, en woon- en/of werkfuncties die direct grenzen aan de stoep. De kwaliteiten van de Mr. H.F. de Boerlaan worden ingezet voor de bewoners 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

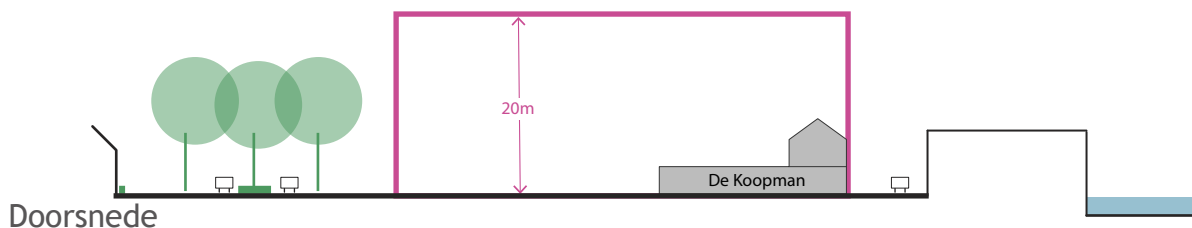





DE KOOPMAN



Locatie



Doorsnede

 bouwenvelop

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 Scheepvaartstraat
- 4** mogelijk toekomstige afsluiting Scheepvaartstraat vanaf hier \*

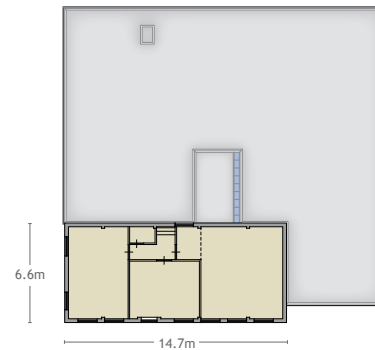
## De Koopman

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 spoelruimte, expeditie en verwarmingsruimte met kolenopslag. In de spoelruimte 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:

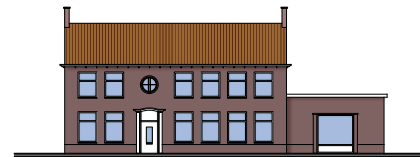
- na-oorlogs project van de architect F.H.J. Bodifée;
- typerend voor de wederopbouwperiode;
- de gaafheid van de gebouwen;
- goede mogelijkheden voor herbestemming.



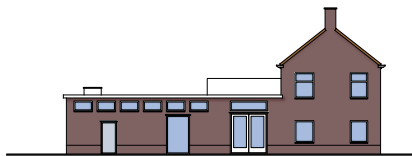
plattengrond verdieping



plattengrond 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 minimaal de helft van het programma hier uit bestaat. Voor de koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht. Bij alle woningen 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 Industrieweg 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 staat voorlopig gepland in 2021.

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 Industrierweg 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 Scheepvaartstraat. Ontsluiting via de Mr. H.F. de Boerlaan en de Industrierweg 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, woningcorporaties, 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 experts op het gebied van betaalbaarheid en stedelijke vernieuwing, met ambtelijke ondersteuning.

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**

Zie begeleidend schrijven.

## Selectieoverzicht

Criteria selectiefase	Criteria gunningsfase
top 3 op basis van score (max. 50 punten)	winnaar op basis van score (max. 100 punten)
<p>Gewild wonen / Zij willen ook</p> <p><b>A. Visie op de ontwikkeling</b></p> <p style="text-align: right;">max 25 punten</p> <p>A1. De inschrijver selecteert minimaal twee doelgroepen.</p> <p>A2. De inschrijver matcht doelgroepen en andere bewoners/gebruikers, en/of doelgroepen en gebied.</p> <p>A3. De inschrijver matcht doelgroepen en prijscategorie(ën).</p> <p>A4. De inschrijver beheerst het volledige proces en beschikt over de expertise om het concept te realiseren.</p>	<p>Vrijplaats voor ideeën / €/m2</p> <p><b>C. Ontwikkelconcept</b></p> <p style="text-align: right;">max 50 punten</p> <p>C1. Het ontwikkelconcept heeft een sluitende businesscase.</p> <p>C2. Het programma sluit aan op de doelgroepen en de synergie uit de Visie op ontwikkeling.</p> <p>C3. De prijs per unit sluit aan bij de doelgroep uit de Visie op ontwikkeling.</p> <p>C4. Het ontwikkelconcept biedt bewoners een overweldigende woonkwaliteit.</p>
<p>Vrijplaats voor ideeën / €/m2</p> <p><b>B. Referentieprojecten</b></p> <p style="text-align: right;">max 25 punten</p> <p>B1. De inschrijver was verantwoordelijk voor research &amp; ontwerp van één of meerdere projecten.</p> <p>B1. De inschrijver was verantwoordelijk voor realisering van één of meerdere projecten.</p> <p>B1. De inschrijver was verantwoordelijk voor research, ontwerp en realisering van een project.</p>	<p>Erfgoed als inspiratiebron / One of a kind</p> <p><b>D. Architectonisch ontwerp</b></p> <p style="text-align: right;">max 25 punten</p> <p>D1. Het ontwerp is robuust, stoer én uniek.</p> <p>D2. Het ontwerp is duurzaam.</p> <p>D3. De Koopman wordt op passende wijze herontwikkeld.</p>
	<p>Ontdekking van de haven / Van binnen naar buiten</p> <p><b>E. Ontwerp begane grond</b></p> <p style="text-align: right;">max 25 punten</p> <p>E1. Het ontwerp draagt bij aan een levendige Mr. de Boerlaan.</p> <p>E2. De levendigheid past bij de bewoners en gebruikers van Kop Havenkwartier.</p> <p>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 (jongeren 18-27 jaar)

*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 en/of alleenstaande 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 < € 424,44/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 de woonoppervlakten voor het sociale segment minimaal 40m<sup>2</sup> bedragen en voor het vrije marktsegment minimaal 50m<sup>2</sup>. 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 klimaatadaptief is, doordat het de hittestress in de omgeving verlaagd en/of met behulp van waterberging een positief effect heeft op de waterhuishouding in het gebied.*

*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*

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 maaiveld.*

*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.

### **Disclaimer**

Bij de inschrijving dient voor de ontwikkeling Kop Havenkwartier rekening gehouden te worden met de zonering rondom bestaande omliggende bedrijven als gevolg van vergunde rechten (Wro, Wet milieubeheer en Wabo) evenals de aanvullende eis in dit biedboek dat enkele gevels volledig doof dienen te worden uitgevoerd. Mogelijk ontstaat er gedurende de looptijd van de ontwikkelperiode (ook na voorlopige gunning) een andere situatie met betrekking tot de vergunde situatie ter plaatse van het bedrijf aan Hunneperkade 4. In overleg met gemeente wordt gedurende de looptijd bezien of een gewijzigde situatie ontstaat en of op dit punt kan worden afgeweken. Mochten er wijzigingen in deze situatie ontstaan, dan geldt dat voor alle inschrijvers. In juridische zin is in dat geval geen sprake van een gewijzigde inschrijving ten opzichte van de oorspronkelijke inschrijving, waarop andere inschrijvers zich kunnen beroepen.



HAVENKWARTIER  
DEVENTER

**Prijsvraag Kop Havenkwartier Deventer**

**WeLoveTheCity in opdracht van gemeente Deventer  
mei 2019**

Persbericht  
5 maart 2021

## **Kop Havenkwartier met veel sociale woningbouw**

**Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn is samen met Nijhuis Bouw de winnaar van het plan KOP Havenkwartier geworden. De jury heeft het plan voor 73 woningen waarvan 56 in het sociale segment positief beoordeeld. Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in Deventer. Daarnaast blijft het karakteristieke pand 'De Koopman' behouden en komt er een buurtfunctie.**

Verantwoordelijk wethouder Frits Rorink: "Dit is één van de laatste projecten van het Havenkwartier langs de Mr. de Boerlaan. Het is een gewilde buurt geworden op steenworp afstand van de binnenstad en de IJssel. Ik ben blij dat we hiermee woningen kunnen bieden aan bijvoorbeeld starters zodat wij jong talent in Deventer kunnen behouden."

### **Biedboek**

In 2020 is een prijsvraag uitgeschreven op basis van een biedboek met randvoorwaarden en wensen. Deventer wil op de locatie aan de Mr. De Boerlaan/Industrieweg betaalbaar wonen realiseren voor verschillende doelgroepen waarbij er veel kwaliteit geboden wordt voor een zo laag mogelijke prijs. De jury oordeelt positief over het plan van OMA/Nijhuis.

### **Plan**

Het ontwerp past binnen het vastgestelde bestemmingsplan. Het wordt een bakstenen gebouw aan de Mr. de Boerlaan. Aan de achterzijde van het gebouw is er parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Alle appartementen krijgen een eigen buitenruimte en er is een gezamenlijke groene daktuin. Aan de Scheepvaartstraat blijft het bestaande pand 'De Koopman' behouden. Deze wordt ingevuld met een voorziening voor de buurt en een woning.