

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Voorlopige gunning verkoop kavel appartementen De Tuinen van Zandweerd

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 12-07-2022
Notanummer	: 2022-575
Datum	: 12-07-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:

Parafering

06-07-2022: Wethouder06-07-2022: Teammanager

Agendering

* 06-07-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

13-07-2022

B & W d.d.: 12-07-2022

Besluit

1. In te stemmen met de voorlopige gunning aan Onis Vastgoed BV
2. de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van De vertrouwelijke memo en pas nadat de inschrijvers schriftelijk op de hoogte zijn gesteld over de voorlopige gunning.

Inleiding

Op 22 december 2021 is er ingestemd met de voorgestelde procedure voor de openbare verkoop van een kavel in De Tuinen van Zandweerd voor het ontwikkelen en realiseren van maximaal 35 koopappartementen aan de IJssel. (Nota 2021-361). Vervolgens is het biedboek gepubliceerd op deventerverkoopt.nl

De openbare verkoop heeft plaats gevonden via een inschrijving met een selectie- en een gunningsfase.

Op 16 februari 2022 was de sluitingstermijn voor de selectiefase. Er waren 10 inschrijvingen, die allen voldeden aan de ontvankelijkheidstoets. Allen waren akkoord om minimaal € 3.750.000,- excl. BTW te bieden voor de grond.

Alle inschrijvingen zijn beoordeeld door de selectiecommissie op de in het biedboek genoemde selectiecriteria.

Op basis van de gepresenteerde visie voor de ontwikkeling van de locatie en de bijbehorende referenties zijn 5 inschrijvers doorgedaan naar de gunningsfase. Na de beoordeling van de selectiefase krijgen de desbetreffende partijen een uitnodiging voor deelname. Partijen dienen binnen een in de brief gestelde tijd aan te geven of ze gaan inschrijven voor de gunningsfase. Partijen die meedoen in de gunningsfase krijgen voor deze fase een onkostenvergoeding van maximaal € 7.500,- per plan.

Na een vragenronde hebben alle 5 geselecteerde partijen tijdig hun documenten ingediend op 30 mei 2022.

De inschrijvingsdocumenten voor de gunningfase waren:

1. Een begeleidend schrijven
2. Digitaal boekje schetsontwerp
3. Planning op hoofdlijnen
4. Bieding aankoop (separaat ingediend)

Op 31 mei 2022 hebben alle partijen de gelegenheid gekregen om hun schetsontwerp tijdens een presentatie nader toe te lichten. Na controle van de stukken op compleetheit en correctheid heeft de gunningscommissie de plannen beoordeeld op de kwalitatieve gunningscriteria.

De plannen worden beoordeeld op de volgende gunningscriteria:

1. Programma: Luxe wonen aan de IJssel
2. Ruimtelijke kwaliteit: Onderdeel van de Tuinen van Zandweerd
3. Duurzaamheid: Energiezuinigheid, duurzame materialen en zichtbaar natuur inclusief.
4. Aansluiten op Slim warmtenet

Op bovengenoemde kwaliteitscriteria was maximaal 70 punten te behalen. Na de kwaliteitsbeoordeling is de financiële bieding beoordeeld (waarvoor maximaal 30 punten te behalen was) om uiteindelijk tot een eindoordeel te komen voor de voorlopige gunning.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het biedboek voor openbare verkoop is opgesteld om via een selectie- en gunningsprocedure de kavel te verkopen aan de inschrijver met het beste plan en bod voor de realisatie van luxe appartementen aan de IJssel, die aansluiten bij de kernwaarden en ambities van De Tuinen van Zandweerd. De verkoopprocedure is een openbare procedure.

Kader

- * Stedenbouwkundig plan
- * Beeldregie: De kernwaarden
- * Bestemmingsplan De tuinen van Zandweerd
- * Natuur inclusief bouwen
- * Vastgestelde grondexploitatie
- * Biedboek

Betrokken partijen en participatie

De plannen zijn niet openbaar gemaakt, evenals de financiële biedingen. Betrokken bij het verkoopproces is de beoordelingscommissie onder leiding van de inkoopadviseur. De ontvankelijkheidstoets is gedaan door de jurist en de gemeente makelaar.

Argumenten voor en tegen

Per 30 mei 2022 zijn er 5 geselecteerde inschrijvers voor de gunning binnen gekomen. Alle inschrijvingen waren voorzien van een schetsontwerp en een financieel bod binnen gekomen. Alle inschrijvingen waren ontvankelijk. De gunningscommissie heeft de plannen beoordeeld op de kwalitatieve gunningscriteria. Alle plannen zijn conform de uitvraag goed en gedetailleerd uitgewerkt zodat er een beoordeling op hoofdlijnen en in detail mogelijk was. Voor de kwalitatieve beoordeling was maximaal 70 punten te behalen. Bij de

kwalitatieve beoordeling is geen rekening gehouden met de financiële bieding. Deze is afzonderlijk beoordeeld aan de hand van de vastgestelde berekeningsmethodiek. De score op basis van de financiële bieding was maximaal 30 punten.

Alle plannen zijn ingediend met een projectnaam. Deze zijn:

- * De hangende tuinen van Zandweerd
- * Canvas
- * Het balkon
- * De hangende tuinen van Zandweerd 2
- * De Groene Meesters.

Uit de kwalitatieve beoordeling is de volgorde als volgt:

1. Canvas :
2. De hangende tuinen van Zandweerd 2:
3. De Groen Meesters:
4. De hangende tuinen van Zandweerd 1:
5. Het balkon:

Na de kwalitatieve beoordeling met het resultaat zoals hierboven aangegeven zijn de financiële biedingen beoordeeld conform de in het biedboek aangegeven methode. De hoogsteieder krijgt 30 punten. De inschrijvers doen een bindende bieding voor de locatie, deze dient minstens de hoogte te hebben van €3.750.000,- excl. BTW. De bieding die door de inschrijver(s) wordt gedaan is onherroepelijk, zonder voorbehouden en geldt tot afronding van de uitvraag c.q. tot eventuele eigendomsoverdracht aan de partij aan wie definitief gegund wordt. De hoogsteieder krijgt 30 punten. een bod gelijk aan de minimale grondwaarde krijgt 0 punten.

Bij de financiële biedingen is er een bod gedaan met voorbehouden, waardoor deze ongeldig is verklaard.

Na beoordeling van de biedingen is de uiteindelijke winnaar op basis van kwaliteit van het plan en het bod het plan: De hangende tuinen van Zandweerd 1. Een plan van Onis Vastgoed uit Zwolle met architectenburo Space & Matter uit Amsterdam.

Financiële consequenties en dekking

De kavel maakt onderdeel uit van de lopende (actieve) grondexploitatie Tuinen van Zandweerd. De gemeente geeft de gronden bouwrijp uit en verzorgt het bouwen en woonrijp maken van het gebied.

De potentiële grondopbrengst die volgt uit het biedboek is afhankelijk van het toekomstige programma wat de ontwikkelende partijen indienen. Hierbij is een bodemprijs gesteld van € 3.750.000. De gestelde bodemprijs is bij de actualisatie van de grondexploitatie bij de jaarrekening 2021 als opbrengst in de grondexploitatie opgenomen.

Uiteraard zal na gunning het daadwerkelijke bod in de grondexploitatie worden verwerkt.

Openbaarmaking en communicatie

Pas nadat alle inschrijvers schriftelijk zijn geïnformeerd wordt de voorlopige gunning met bijbehorend plan openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering



Na besluitvorming omtrent de voorgenomen gunning worden alle inschrijvers schriftelijk geïnformeerd over de resultaten van de procedure. Na de voorlopige gunning zal met de gekozen partij een koopovereenkomst gesloten worden. Na ondertekening door de partij en na afronding van het Bibob-onderzoek zal het College van B&W een besluit tot definitieve gunning nemen.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Voorlopige gunning verkoop kavel appartementen De Tuinen van Zandweerd	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Mededelingnummer	2022-575	Datum B en W besluit	12-07-2022
Team	DEV-PRO		

Inleiding: waarom deze mededeling

In december 2021 is er een raadsmededeling (2021-361) geweest waarin melding is gemaakt dat gestart zou worden met de openbare verkoop van een kavel aan de IJssel in De Tuinen van Zandweerd voor de ontwikkeling en realisatie van een appartementencomplex. Deze kavel is via een openbare verkoop bij inschrijving aangeboden aan de markt. Voor deze verkoop is een biedboek opgesteld met daarin de procedure die moet leiden tot de verkoop van deze kavel aan degene met het beste plan en bod. De openbare verkoop heeft plaats gevonden via een openbare inschrijving met een selectie- en een gunningsfase.

Na publicatie van het biedboek op deventerverkoopt.nl zijn er 10 inschrijvingen ontvangen voor de selectiefase. In de selectiefase zijn er vijf partijen geselecteerd voor de gunningsfase. Alle vijf inschrijvingen waren ontvankelijk en zijn kwalitatief beoordeeld. Vervolgens is gekeken naar de financiële bieding, het bod moest voldoen aan een minimaal bod voor de kavel.

De verhouding tussen kwaliteit van het ontwerp en het financieel bod is 70 -30.

Met deze raadsmededeling informeren we u over het resultaat van de uiteindelijke beoordeling op basis waarvan er een voorlopige gunning voor verkoop van de kavel kan plaats vinden.

Kader

- * Stedenbouwkundig plan
- * Beeldregie: De kernwaarden
- * Bestemmingsplan De tuinen van Zandweerd
- * Natuur inclusief bouwen
- * Vastgestelde grondexploitatie
- * Biedboek

Kern van de boodschap

Het biedboek voor openbare verkoop is opgesteld om via een selectie- en gunningsprocedure de kavel te verkopen aan de inschrijver met het beste plan en bod voor de realisatie van luxe appartementen aan de IJssel, die aansluiten bij de kernwaarden en ambities van De Tuinen van Zandweerd. De verkoopprocedure is een openbare procedure.

Nadere toelichting

Op 30 mei 2022 hebben alle 5 geselecteerde partijen tijdig hun documenten ingediend.

De inschrijvingsdocumenten voor de gunningfase waren:

1. Een begeleidend schrijven
2. Digitaal boekje schetsontwerp
3. Planning op hoofdlijnen
4. Bieding aankoop (separaat ingediend)

Op 31 mei 2022 hebben alle partijen de gelegenheid gekregen om hun schetsontwerp

tijdens een presentatie nader toe te lichten. Na controle van de stukken op compleetheid en correctheid heeft de gunningscommissie de plannen beoordeeld op de kwalitatieve gunningscriteria.

De plannen worden beoordeeld op de volgende gunningscriteria:

1. Programma: Luxe wonen aan de IJssel
2. Ruimtelijke kwaliteit: Onderdeel van de Tuinen van Zandweerd
3. Duurzaamheid: Energiezuinigheid, duurzame materialen en zichtbaar natuur inclusief.
4. Aansluiten op Slim warmtenet

Op bovengenoemde kwaliteitscriteria was maximaal 70 punten te behalen. Na de kwaliteitsbeoordeling is de financiële bieding beoordeeld (waarvoor maximaal 30 punten te behalen was) om uiteindelijk tot een eindoordeel te komen voor de voorlopige gunning.

Na zowel de kwalitatieve beoordeling als de financiële bieding is er een voorlopige winnaar bekend: Onis Vastgoed uit Zwolle met architectenburo Space & Matter uit Amsterdam, met het plan “de hangende tuinen van Zandweerd”.

Na besluitvorming omtrent de voorgenomen gunning worden alle inschrijvers schriftelijk geïnformeerd over de resultaten van de procedure. Na de voorlopige gunning zal met de gekozen partij een koopovereenkomst gesloten worden. Na ondertekening door de partij en na afronding van het Bibob-onderzoek zal het College van B&W een besluit tot definitieve gunning nemen.

BIEDBOEK

Ontwikkeling appartementenlocatie, de Tuinen van Zandweerd

Openbare verkoop bij inschrijving voor ontwikkeling en realisatie van een appartementengebouw aan de IJssel.



Versie: Definitief November 2021

Voorwoord

Voor u ligt het biedboek voor de openbare verkoop van de prachtige locatie aan de IJssel bij het project De Tuinen van Zandweerd. Op deze locatie is het mogelijk om 30-35 appartementen te bouwen met een fantastisch uitzicht over de IJssel. Appartementen die passen bij de ambitie van de wijk: Duurzaam en natuur inclusief met een bijzondere architectuur.

Om tot de meest geschikte koper te komen wordt er een procedure doorlopen. Er is hierbij geen sprake van een formele aanbesteding. Het definitieve besluit om tot gunning over te gaan wordt uiteindelijk genomen door het College van Burgemeester en Wethouders.

In dit biedboek, met de bijbehorende bijlagen, vindt u de informatie die noodzakelijk is voor het uitbrengen van een bieding.

Wij zijn er trots op dat we als gemeente Deventer een woonwijk als de Tuinen van Zandweerd kunnen realiseren en we zien uw inschrijving met plezier tegemoet!

Wij wensen u veel succes!

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

Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.1 Algemene informatie locatie.	4
1.2 De Verkoopprocedure.....	5
2. Locatie.....	6
2.1 Locatie en stedenbouwkundige context.....	6
2.2 De locatie aan de IJssel	7
3. Randvoorwaarden en Ambities	8
3.1 Randvoorwaarden.....	8
3.2 Ambities	9
4 Verkoopprocedure.....	11
4.1 Algemeen	11
4.2 Beschrijving Procedure	11
4.3 Minimale eisen procedure	12
5 De Selectiefase.....	14
5.1 Inschrijvingsvereisten selectiefase:.....	14
5.2 Beoordeling op kwaliteit.....	14
5.3 Definitieve deelname gunningsfase.....	15
6 De Gunningsfase	16
6.1 Inschrijving gunningsfase.....	16
6.2 Beoordeling kwaliteit en bod gunningsfase.....	17
6.3 Voorlopige Gunning	19
6.4 Koopovereenkomst.....	19
6.5 Overige mededelingen.....	20
7 Bijlagen.....	21

1. Inleiding

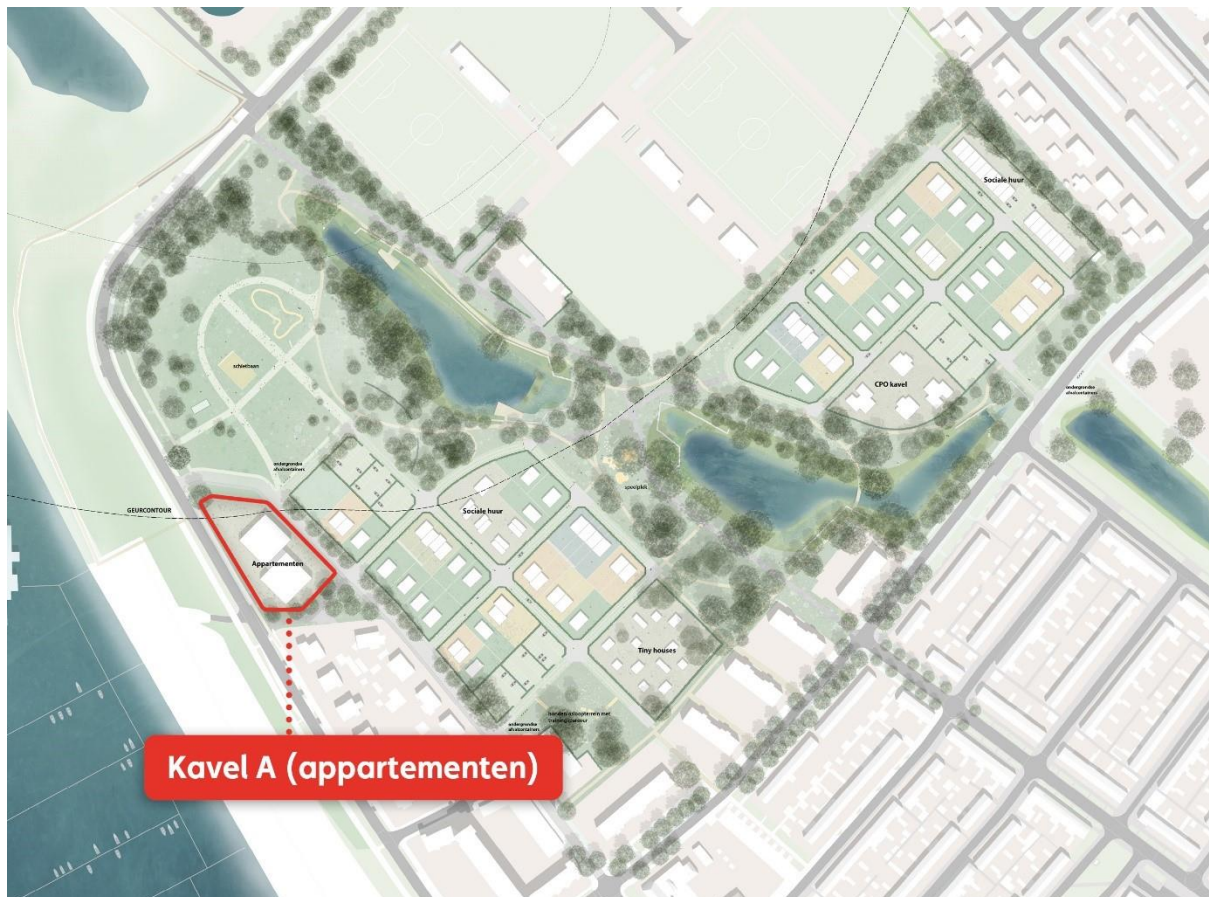
De gemeente Deventer biedt via verkoop bij inschrijving de locatie gelegen aan de Rembrandtkade aan de IJssel in de wijk De Tuinen van Zandweerd te koop aan voor de bouw van luxe appartementen met uitzicht over de IJssel. Een unieke kans!

Uitgangspunt voor de gemeente is het selecteren van een koper met het beste plan in combinatie met het beste bod voor deze unieke plek, passend bij de randvoorwaarden en ambities voor deze plek.

1.1 Algemene informatie locatie.

Op een unieke plek, dicht bij de IJssel aan de stadsrand van Deventer is ruimte voor het nieuwe wonen. Duurzaam, ontspannen en gezond wonen in een tuinenlandschap. De gemeente ontwikkelt hier een nieuwe toekomstbestendige woonbuurt met respect voor natuur en landschap genaamd de Tuinen van Zandweerd. Onderdeel van deze nieuwe wijk is deze appartementenlocatie, gelegen aan de IJssel, waar ruimte is voor een hoogwaardig appartementengebouw.

De locatie ligt tegen de dijk van de Rembrandtkade. De kavel is 2.901m² groot.



Figuur 1. Plankaart van de Tuinen van Zandweerd met hierin aangegeven de appartementenlocatie (weergegeven als kavel A). De bebouwing aangegeven op deze kaart is indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

1.2 De Verkoopprocedure

Voor de ontwikkeling van deze locatie is de Gemeente Deventer op zoek naar een partij, of een combinatie van partijen, die voor eigen rekening en risico dit appartementengebouw met parkeervoorzieningen wenst te ontwikkelen en te realiseren.

De gemeente kiest ervoor om de locatie via een openbare verkoopprocedure te verkopen. De informatie is verkrijgbaar via www.deventerverkoopt.nl

De verkoopprocedure kent 2 fasen: een selectiefase en een gunningsfase. In hoofdstuk 5 van dit document staat beschreven wat de voorwaarden zijn voor de inschrijving van de selectiefase.

Voor de geselecteerden, die mee mogen doen aan de gunningsfase staat in hoofdstuk 6 beschreven wat daarvoor gevraagd wordt.

2. Locatie

2.1 Locatie en stedenbouwkundige context

De Tuinen van Zandweerd

In de Tuinen van Zandweerd is ruimte voor in totaal 150 woningen die inspelen op het groene karakter van de locatie en de duurzaamheidsambities voor het gebied. Deze plek, met de voormalige ijsbaan en sportvelden, vormt de schakel tussen de stad en het buitengebied van de IJssel. De gemeente ontwikkelt hier een nieuwe toekomstbestendige woonbuurt met respect voor natuur en landschap.

De nieuwe woonbuurt vraagt om een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten, spelen, sporten en tuinieren. Ook speelt de gemeente in op kleine huishoudens, de vergrijzing, energietransitie en de tendens van langer zelfstandig wonen. Dit vraagt om nieuwe innovatieve woonconcepten. Denk aan levensloopbestendige woningen, EPC-0-woningen, wonen gecombineerd met zorg en zelfbouw.

Niet alleen de woningen, maar ook tuinen, water en groen staan centraal. Diepe, groene voortuinen en tuinpaden zorgen voor de identiteit. Vandaar de naam: de Tuinen van Zandweerd. Dit zorgt voor een ontspannen, vrije en collectieve woonsfeer.



Figuur 2. Sfeerbeeld van de Tuinen van Zandweerd. In de Tuinen woon je aan een tuinpad en is er veel ruimte voor groen, ontmoeten en bewegen.

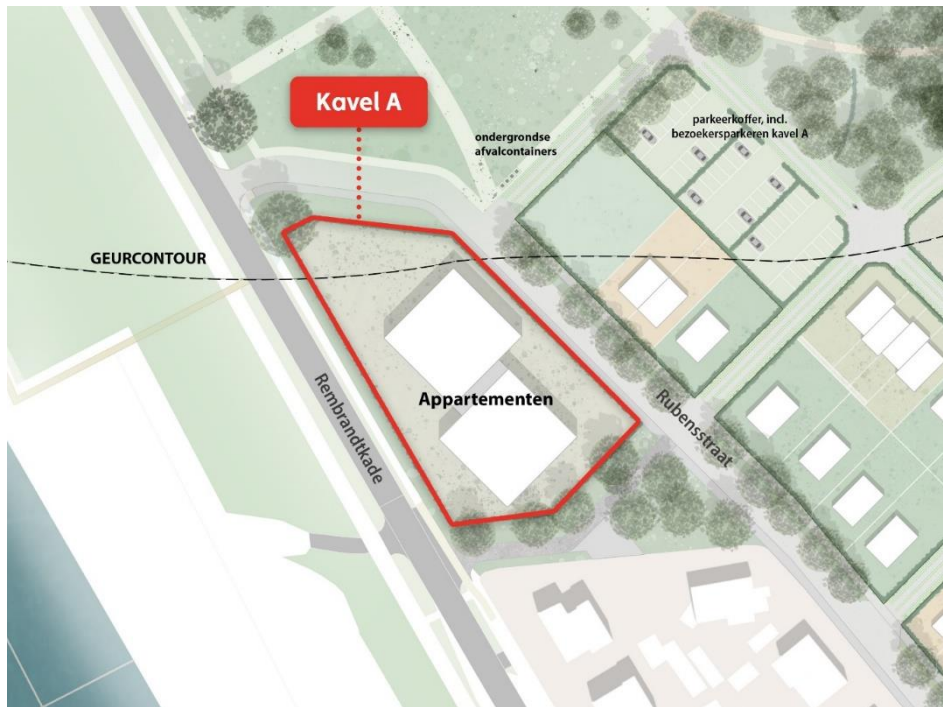
Naast de 69 kavels voor zelf- en samen-bouwers zijn er verschillende specials: de kavels voor sociale woningbouw (14 grondgebonden sociale huurwoningen en 8 sociale Tiny House huurwoningen), een locatie voor 11 Tiny Houses, een perceel voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) (verwacht worden ca. 9-10 woningen) en als laatste de kavel waar deze uitvraag betrekking op heeft: een kavel voor een appartementencomplex aan de IJssel. **Er is nog ruimte voor maximaal 35 appartementen.**

Meer informatie over de ontwikkelingen in de Tuinen van Zandweerd kunt u vinden op de website www.opjstek.nl. Het bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijskeplannen.nl.

2.2 De locatie aan de IJssel

De appartementenlocatie is gelegen aan de IJssel. De kavel wordt aan de westzijde begrensd door de IJsseldijk (Rembrandtkade) en aan de oostzijde door de (verlengde) Rubensstraat met kavels voor zelfbouw woningen. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de nieuwe toegangsweg van de wijk (in het verlengde van de Rubensstraat). Aan de zuidzijde grenst de kavel aan een groenstrook met fietsroute naar de dijk en de woningen aan de Rembrandtkade.

Een uitgiftetekening van het perceel van de appartementenlocatie is opgenomen in bijlage 4.



Figuur 3. Ingezoomd beeld van de plankaart van de Tuinen van Zandweerd ter plaatse van de appartementenlocatie. De bebouwing aangegeven op deze kaart is indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden

3. Randvoorwaarden en Ambities

Er gelden voor een inschrijving voor het plan een aantal randvoorwaarden en ambities. De randvoorwaarden zijn hard en bevatten de minimale eisen waaraan het plan moet voldoen. Door invulling te geven aan de ambities kan een plan zich onderscheiden van andere plannen. De weging van de ambities vindt plaats in de gunningsfase van het verkoopproces aan de hand van gunningscriteria.

3.1 Randvoorwaarden

De harde randvoorwaarden waar het plan aan moet voldoen zijn:

1. Het plan past in het bestemmingsplan (ook verwerkt in de bouwenvelop figuur 4)
2. Het plan past in de programmatische eisen m.b.t. woningaantal en woninggrootte
3. Het plan voldoet aan de eisen omtrent architectonische kwaliteit
4. Het plan voldoet aan de inrichtingseisen voor de kavel
5. Het plan voldoet aan de parkeereisen
6. In het plan is rekening gehouden met de aanwezige kabels en leidingen
7. In het plan is rekening gehouden met de eisen van het Waterschap en de ligging ten opzichte van de IJssel

Het bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd is het geldende bestemmingsplan voor de locatie van de appartementen en is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. De Bouwenvelop (Figuur 4) is een uitwerking van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan. De harde randvoorwaarden zijn leidend bij de beoordeling van de schetsplannen in de gunningsfase en staan nader uitgewerkt in bijlage 5.



Figuur 4. Bouwenvelop voor de appartementenlocatie

3.2 Ambities

Naast de randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan gelden ambities waarop het plan zich kan onderscheiden van andere plannen en waarop wordt beoordeeld in de gunningsfase. De ambities voor het plan zijn:

1. Programma: Luxe wonen aan de IJssel
2. Ruimtelijke kwaliteit: Onder deel van Tuinen van Zandweerd
3. Duurzaamheid: Een voorloper op duurzaamheid
4. Aansluiten op Slim Warmtenet

1. *Luxe wonen aan de IJssel*

Het appartementengebouw aan de IJssel biedt straks ruimte aan luxe en ruime appartementen die optimaal gebruik maken van het mooie uitzicht over de IJssel. De appartementen hebben ieder een fijne buitenruimte en ook de collectieve ruimtes dienen hoogwaardig te zijn, zoals een aantrekkelijke entree en een ruim en aantrekkelijk trappenhuis dat bewoners uitnodigt de trap te nemen. Aanvullend dienen er goede voorzieningen voor het parkeren van de fiets en auto te zijn, te denken aan een collectieve fietsenberging en een prettige parkeergarage met (dag) licht en (natuurlijke) ventilatie.



Figuur 5. Referentiebeelden ambitie 1 'luxe wonen aan de IJssel'

2. *Onderdeel van de Tuinen van Zandweerd*

Het appartementengebouw aan de IJssel is onderdeel van de Tuinen van Zandweerd. De positie van het gebouw als entree van de stad én entree van de wijk, vraagt om een hoogwaardige en herkenbare verbijzondering van de Tuinen van Zandweerd. De architectuur is van hoge kwaliteit en excelleert in de kernwaarden van de Tuinen: natuurlijk, ingetogen en vakmanschap (zie bijlage 6 kernwaarden architectuur). Het bouwvolume en de uitstraling van het gebouw houden rekening met de aansluiting op de tegenovergelegen laagbouw en heeft een aantrekkelijke plint. Parkeerplaatsen voor auto en fiets worden goed ingepast en een hoogwaardige buitenruimte is onderdeel van het ontwerp, alsmede een goede aansluiting op de dijk.



Figuur 6. Referentiebeelden ambitie 2 'onderdeel van de Tuinen van Zandweerd'

3. Een voorloper op het gebied van duurzaamheid

Het appartementengebouw aan de IJssel is een voorloper op het gebied van duurzaamheid, een echt icoon. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen, bijvoorbeeld door circulair te bouwen of te bouwen in hout. Energiezuinigheid staat hoog in het vaandel, te denken aan energie neutrale woningen of misschien zelfs energieleverend. Ook een duurzaam mobiliteitsconcept en sociale duurzaamheid horen hierbij, bijvoorbeeld door gemeenschappelijke voorzieningen aan te bieden of een (dak)tuin die het contact tussen bewoners kan stimuleren. Het duurzaam omgaan met water en afval wordt gestimuleerd, denk aan het duurzaam hergebruiken van regenwater. Daarnaast wordt extra aandacht gevraagd aan natuur-inclusief bouwen.



Figuur 7. Referentiebeelden ambitie 3 'voorloper op het gebied van duurzaamheid'

4. Slim warmtenet

De wijk Tuinen van Zandweerd wordt voorzien van een Slimwarmtenet (hierna te noemen SWZ): een duurzame laagtemperatuur warmtevoorziening die slim gebruik maakt van de restwarmte van de nabijgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het afvalwater uit de woningen van de Tuinen van Zandweerd wordt door de rioolwaterzuiveringsinstallatie gereinigd. Uit het gereinigde warme afvalwater wordt warmte onttrokken die vervolgens weer teruggebracht wordt naar de wijk, zodat daarmee op een duurzame wijze water verwarmd kan worden. Door middel van een warmtepomp in de woningen worden deze woningen vervolgens duurzaam verwarmd.

De gemeente Deventer heeft de voorkeur dat ook het te bouwen appartementengebouw wordt aangesloten op het Slimwarmtenet. Een aansluiting is niet verplicht, maar wel een mooie kans om het gebouw duurzaam te verwarmen met lokale energie. Bij aansluiting op het SWZ zal bij de levering van de grond een opstalrecht worden gevestigd voor de installatie- met toebehoren. Zie bijlage 9 voor meer informatie over de technische specificaties.

4 Verkoopprocedure

4.1 Algemeen

De uitvraag voor de verkoop van de grond ten behoeve van het realiseren van een appartementengebouw is een openbare inschrijving (niet zijnde een formele aanbesteding). Iedereen kan zich inschrijven mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Indien niet aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan bij de inschrijving, wordt de inschrijving niet geaccepteerd en wordt de inschrijver uitgesloten van de verdere procedure.

4.2 Beschrijving Procedure

De verkoopprocedure kent 2 fasen:

1. De selectiefase
2. De gunningsfase

Het verloop van het proces staat beschreven in hoofdstuk 5 de Selectiefase en hoofdstuk 6 de Gunningsfase.

Vragenrondes

Tijdens elke fase is er de mogelijkheid om schriftelijk vragen te stellen. De vragen kunnen ingezonden worden naar inschrijvingtvz@deventer.nl. Voor het stellen van vragen wordt het format uit bijlage 3 gebruikt. De geanonimiseerde vragen en de antwoorden hierop worden verzameld en gepubliceerd op: www.deventerverkoopt.nl

Voor de selectiefase dienen de vragen uiterlijk op **19-1-2022** binnen te zijn en voor de gunningsfase zal dit nog worden gecommuniceerd. Vragen die na deze data binnen komen, worden door de gemeente Deventer niet meer beantwoord

Selectie- en gunningscommissie

De commissie die de referenties en ingezonden plannen gaat beoordelen bestaat uit:

- Architectonisch supervisor
- Stedenbouwkundige gemeente Deventer
- Projectmanager Tuinen van Zandweerd gemeente Deventer
- Planeconoom gemeente Deventer
- Adviseur duurzaamheid gemeente Deventer
- Adviseur wonen gemeente Deventer
- Adviseur natuur-inclusief bouwen gemeente Deventer
- Civieltechnisch projectleider
- Jurist en/of makelaar

Planning procedure

Publicatie uitvraag	23-12-2021(data ter indicatie)
Vragenronde 1 (schriftelijk)	19-1-2022
Publiceren vraag- en antwoordenlijst 1	24-1-2022
Indienen documenten selectiefase	2-2-2022 om 12.00 uur

Selectie: inclusief besluitvorming college en eventuele loting	Week 6/7/8 2022
Communicatie resultaat selectie/ partijen uitnodigen voor gunningsfase	02-03-2022
Vragenronde 2 (schriftelijk)	7-3-2022
Publiceren vraag- en antwoordenlijst	18-3-2022
Indienen documenten gunningsfase	06-04-2022 om 12.00 uur
Beoordeling plannen	Week 14/15/16
Voorlopige Gunning: besluitvorming college B&W	April / Mei 2022
Ondertekenen overeenkomst en insturen documenten t.b.v. Bibob toets	Mei/Juni 2022
Na afronding Bibob onderzoek collegevoorstel voor tot definitieve gunning college	

De gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enige schadevergoeding verplicht te zijn het recht voor om:

- De verkoopprocedure tussentijds (of tijdelijk) stop te zetten;
- De tijdsplanning van de verkoopprocedure te wijzigen;
- Geen van de inschrijvers de appartementenlocatie te gunnen;

4.3 Minimale eisen procedure

De openbare inschrijving biedt een unieke kans om een prachtig iconisch appartementencomplex te ontwikkelen op een unieke locatie aan de IJssel.

De openbare inschrijving kent een selectie- en een gunningsfase. Iedere inschrijving moet voldoen aan onderstaande eisen:

1. *Indienen documenten*

Voor elke fase in de procedure dienen de gevraagde documenten zoals opgenomen in hoofdstuk 5 voor de Selectiefase en hoofdstuk 6 voor de Gunningfase, volledig en op tijd aangeleverd te worden. Alleen inschrijvingen die voldoen aan de indieningsvereisten worden meegenomen in de procedure. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen, zijn niet ontvankelijk en doen dus niet mee met de verkoopprocedure

2. *Minimale kavelprijs*

De minimale kavelprijs is **€ 3.750.000,-** exclusief B.T.W. Door in te schrijven voor deelname aan de openbare inschrijving stemt u er mee in dat uw bieding in de gunningsfase tenminste ter hoogte is van deze minimale kavelprijs. Alle inschrijvingen lager dan deze prijs worden

uitgesloten voor deelname in de verdere procedure. Inschrijvingen onder voorbehoud van financiering zijn toegestaan tot maximaal 6 maanden na de definitieve gunning.

3. *Financiële draagkracht*

De partijen die deelnemen aan deze procedure dienen over voldoende financiële middelen te beschikken om het bedrag ter hoogte van de bieding en alle verplichtingen betreffende de ontwikkeling en realisatie van de locatie na te komen. Met de ondertekening van het inschrijfformulier in de selectiefase verklaart de inschrijver over voldoende financiële middelen te beschikken of te kunnen beschikken om de ontwikkeling en realisatie van het project mogelijk te maken.

Indien uw plan wordt geselecteerd in de selectiefase houdt u dan in de gunningsfase rekening met de hierna genoemde punten:

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. De partij aan wie de bouwlocatie voorlopig wordt gegund, zal bij het terugsturen van de ondertekende overeenkomst ook het Bibob-vragenformulier en de daarbij behorende bijlagen moeten indienen. Na afronding van het Bibob-onderzoek zal door het College een besluit tot definitieve gunning worden genomen.

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

Uitvoering conform ingediend plan

De inschrijver dient garant te staan voor de volledige uitvoering van de ontwikkeling, realisatie en financiering van het project, conform de hoofduitgangspunten en ruimtelijke principes van het door hem ingediende plan tijdens de gunningsfase. Indien een combinatie van partijen inschrijft, aanvaarden alle aan de combinatie deelnemende partijen hiervoor gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid. Op het inschrijfformulier kan worden aangegeven welke rol elke partij heeft bij de ontwikkeling, realisatie, financiering van de ontwikkeling van het plangebied, waarbij deze rolverdeling niet afdoet aan de hoofdelijke aansprakelijkheid van iedere partij.

5 De Selectiefase

In de selectiefase worden alle inschrijvingen getoetst en beoordeeld op ontvankelijkheid. Alleen inschrijvingen die voldoen aan de indieningsvereisten worden meegenomen in de procedure. Als hieraan niet wordt voldaan zal de inschrijver niet verder beoordeeld worden.

5.1 Inschrijvingsvereisten selectiefase:

Alle inschrijvingen uit de selectiefase worden eerst beoordeeld op ontvankelijkheid door te beoordelen of alle stukken compleet zijn en correct zijn ingevuld. Deze ontvankelijkheidstoets wordt gedaan door een jurist en makelaar.

Daarvoor moeten onderstaande stukken compleet zijn en voorzien zijn van handtekening:

1. Een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier selectiefase Bijlage 1.
De inschrijver moet op het formulier duidelijk de bedrijfsgegevens aangeven en het formulier moet ondertekend worden door een daartoe bevoegde persoon. Met ondertekening van inschrijfformulier verklaart men:
 - a. Kennis te hebben genomen van de minimale kavelprijs;
 - b. Akkoord te zijn met meewerken aan het Bibob onderzoek in geval van gunning;
 - c. Dat inschrijver over voldoende financieel/economisch draagkracht beschikt voor de aankoop en realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen.
2. Uittreksel KvK (bij een combinatie van partijen dienen alle partijen te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel).
3. Een beschrijving van de beoogde teamleden/betrokken partijen voor dit project met overzicht van rol en taakverdeling.
4. Een begeleidend schrijven waarin wordt aangegeven wat de visie is op de planontwikkeling in relatie tot de gestelde ambities (in deze fase wordt geen schetsontwerp verwacht).
5. Het begeleidend schrijven met de visie wordt aangevuld met maximaal 3 referentieprojecten. De referentieprojecten zijn eigen projecten van (één van) de inschrijver(s). Geef per referentie een toelichting waarom deze referenties passend zijn voor de locatie en wat wordt beoogd te gaan realiseren.

Indien niet is voldaan aan de ontvankelijkheidstoets worden de inschrijvingen uitgesloten van de verdere procedure.

De inschrijvers, die niet voldoen, ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de inschrijvingsvereisten en er dus een niet ontvankelijke inschrijving is gedaan.

5.2 Beoordeling op kwaliteit

De inschrijvingen in de selectiefase die ontvankelijk zijn worden door de selectiecommissie beoordeeld op kwaliteit van de ingezonden referenties en de daarbij behorende toelichting visie op het plan en de bijbehorende referenties.

Beoordeling op kwaliteit

De selectiefase is bedoeld om het aantal geschikte inschrijvers, die niet zijn uitgesloten, te beperken tot een maximum van 5 inschrijvers. De selectie om tot maximaal 5 partijen te komen voor de gunningsfase wordt gedaan op basis van de kwaliteit van de ingezonden referenties en de daarbij gegeven toelichting.

De selectiecommissie beoordeelt de referenties en de visie van de inschrijvers in relatie tot de gestelde ambities zoals beschreven in hoofdstuk 3. De selectiecommissie waardeert de referenties en de visie aan de hand van de volgende criteria:

- Architectonische uitstraling (passend bij de kernwaarden van de Tuinen van Zandweerd), (max 30 punten)
- Kwaliteit van de appartementen (max 5 punten) en
- De mate waarin het referentieproject een voorloper is op het gebied van duurzaamheid (max 15 punten).

Indien er meer dan 5 partijen voldoen aan de inschrijvingsvereisten en als gelijk worden beoordeeld op de kwaliteit van de toelichting en referenties zal er tussen de inschrijvers worden geloot door een notaris.

De inschrijvers ontvangen bericht over de beoordeling en of ze wel/niet meedoen aan de loting.

5.3 Definitieve deelname gunningsfase

Na de selectie en eventuele loting ontvangen alle inschrijvers bericht over de uitslag van de selectiefase.

De uitslag van de beoordeling van de selectiefase en de eventuele loting (bij meer dan 5 inschrijvers) is bepalend voor de inschrijvers die mee mogen doen aan de gunningsfase. De geselecteerde inschrijvers ontvangen een uitnodiging voor deelname aan de gunningsfase. Hierbij wordt tevens medegedeeld wanneer de stukken voor de gunningsfase uiterlijk ingediend moeten worden.

Een geselecteerde inschrijver kan binnen een bepaalde termijn (aangegeven in de brief voor uitnodiging voor de gunningsfase) alsnog afzien van verdere deelname. Indien een inschrijver zich afmeldt, kan de gemeente ervoor kiezen de eerstvolgende van de loting uit te nodigen voor deelname aan de gunningsfase. In de brief zal staan tot welk moment dit mogelijk zal zijn.

Indien er minder dan drie inschrijvers zijn die aan de beoordelingscriteria voldoen en mee willen doen aan de gunningsfase, kan de gemeente besluiten tot intrekken van de uitvraag.

6 De Gunningsfase

In de selectiefase worden maximaal 5 inschrijvers geselecteerd (eventueel via loting) om deel te nemen aan de gunningsfase. Na de beoordeling van de selectiefase krijgen de desbetreffende partijen een uitnodiging voor deelname.

Partijen dienen binnen een in de brief gestelde tijd aan te geven of ze gaan inschrijven voor de gunningsfase. Partijen die meedoen in de gunningsfase krijgen voor deze fase een onkostenvergoeding van maximaal € 7.500,- per inschrijving. De vergoeding wordt overgemaakt nana alle stukken compleet te hebben ontvangen voor de gunningsfase.

6.1 Inschrijving gunningsfase

Om deel te nemen aan de gunningsfase maakt de inschrijver een schetsontwerp voor de locatie. Tevens doet de inschrijver een bieding voor de aankoop van de locatie.

Alle inschrijvingen uit de gunningsfase worden eerst beoordeeld op ontvankelijkheid door te beoordelen of alle stukken compleet zijn en correct zijn ingevuld. Deze ontvankelijkheidstoets wordt gedaan door een jurist en makelaar.

Inschrijvingsdocumenten gunningsfase:

1. Een begeleidend schrijven
2. Digitaal boekje schetsontwerp
3. Planning op hoofdlijnen
4. Bieding aankoop (via formulier, bijlage 2)

De documenten 1 tot en met 3 dienen verstuurd te worden naar:

inschrijvingtvz@deventer.nl

Document 4 (financieel bod) dient verstuurd te worden naar:

inkoop@dowr.nl

o.v.v. inschrijving De Tuinen van Zandweerd.

Toelichting documenten:

Schetsontwerp

Het schetsontwerp laat in tekeningen en een schriftelijke toelichting zien hoe voldaan wordt aan randvoorwaarden en ambities voor deze locatie zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

De documenten worden aangeleverd in een digitaal boekje in A3-formaat van maximaal 20 pagina's. De documenten worden verzonden naar: inschrijvingtvz@deventer.nl. In het boekje komt minimaal aan bod:

- Conceptschets, waarin duidelijk wordt hoe het ontwerp bijdraagt aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving
- Situatietekening, waarop het bouwblok, de terreininrichting en aansluiting omliggende omgeving te zien is, schaal 1:500/ 1:200
- Doorsnede van dijk tot aan de woningen aan de Rubensstraat schaal 1:500/ 1:200
- Vier gevelaanzichten schaal 1:200, met vermelding van kleur en materiaaltoepassingen
- Plattegrond van de begane grond schaal 1:200

- Plattegrond welke het principe van de woonverdiepingen laat zien, indien nodig om het concept duidelijk te maken zijn meer plattegronden toegestaan schaal 1:200
- Minimaal één doorsnede schaal 1:200
- Uitwerking voorbeeld woningplattegrond 1:100/ 1:50
- Uitwerking gevelfragment 1:20
- Twee sfeerimpressies vanaf maaiveldniveau
- Toelichting in woord en beeld op de drie categorieën programma, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. De toelichting op het programma wordt onderbouwd met een ruimtestaat met aantal appartementen, type en grootte. De toelichting op ruimtelijke kwaliteit geeft inzicht in de wijze waarop de drie kernwaarden voor tuinen van Zandweerd vertaald zijn in het schetsontwerp, de aansluiting op de dijk en naastgelegen kavels wordt, de interne logistiek, het materiaalgebruik, het kleurgebruik en de wijze waarop materialen verouderen. De toelichting op duurzaamheid geeft inzicht in de te behalen duurzaamheidsambities; circulariteit (evt. ondersteund met materialenpaspoort) en energieverbruik.

Bieding

De inschrijvers doen een bindende bieding voor de locatie, deze dient minstens de hoogte te hebben van €3.750.000,- excl. BTW. De bieding die door de inschrijver(s) wordt gedaan is onherroepelijk, met voorbehoud van financiering en geldt tot afronding van de uitvraag c.q. tot eventuele eigendomsoverdracht aan de partij aan wie definitief gegund wordt. Voorbehoud van financiering is mogelijk tot zes maanden na de definitieve gunning.

Ontvankelijkheid toets

Indien niet is voldaan aan de ontvankelijkheidstoets worden de inschrijvingen uitgesloten van de verdere procedure. De inschrijvers die niet voldoen ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de inschrijvingsvereisten en er dus een niet ontvankelijke inschrijving in deze gunningsfase is gedaan.

6.2 Beoordeling kwaliteit en bod gunningsfase.

De inschrijvingen in de gunningsfase die ontvankelijk zijn worden door de gunningscommissie beoordeeld op kwaliteit en bod.

Beoordeling op kwaliteit

Alle inschrijvingen in de gunningsfase die ontvankelijk zijn worden in twee stappen verder beoordeeld.

Stap 1. Beoordeeld wordt of de schetsplannen voldoen aan randvoorwaarden die staan beschreven onder hoofdstuk 3. De inschrijvingen die niet aan de eisen voldoen, vallen af. Alle inschrijvingen die aan de eisen voldoen worden door de gunningscommissie verder beoordeeld en maken kans op de voorlopige gunning.

De randvoorwaarden, waar het plan aan moet voldoen zijn (voor verdere uitwerking zie bijlage 5):

1. Het plan past in het bestemmingsplan (ook verwerkt in de bouwenvelop figuur 4)
2. Het plan past in de programmatische eisen m.b.t. woningaantal en woninggrootte
3. Het plan voldoet aan de eisen omtrent architectonische kwaliteit
4. Het plan voldoet aan de inrichtingseisen voor de kavel

5. Het plan voldoet aan de parkeereisen
6. In het plan is rekening gehouden met de aanwezige kabels en leidingen
7. In het plan is rekening gehouden met de eisen van het Waterschap en de ligging ten opzichte van de IJssel

Stap 2. De ingediende schetsplannen worden beoordeeld aan de hand van de gestelde ambities, zoals beschreven in hoofdstuk 3 en de daaruit voortvloeiende gunningscriteria. Het schetsontwerp wordt kwalitatief beoordeeld en voorzien van een score. De gunningscommissie heeft geen kennis van het financiële bod.

De plannen worden beoordeeld op de volgende gunningscriteria:

1. Programma: Luxe wonen aan de IJssel
2. Ruimtelijke kwaliteit: Onderdeel van de Tuinen van Zandweerd
3. Duurzaamheid: Energiezuinigheid, duurzame materialen en zichtbaar natuur inclusief.
4. Aansluiten op Slim Warmtenet.

Criteria	Sub criteria	Punten
<ul style="list-style-type: none"> ○ Luxe wonen aan de IJssel (programma) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aantal woningen ○ Plattegronden en buitenruimte ○ Uitzicht op IJssel 	0-5
<ul style="list-style-type: none"> ○ Onderdeel van de Tuinen van Zandweerd (ruimtelijke kwaliteit) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bijzondere en hoogwaardige architectuur (iconisch gebouw als entree van de stad) ○ Kernwaarden: <i>Natuurlijk</i> <i>Ingetogen</i> <i>Vakmanschap</i> 	0-35
<ul style="list-style-type: none"> ○ Een voorloper op het gebied van duurzaamheid 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Materiaalgebruik ○ Energiezuinigheid ○ Natuur inclusief 	0-20
<ul style="list-style-type: none"> ○ Aansluiten op Slim Warmtenet 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aansluiten op Slim Warmtenet is een pré 	0/10
Subtotaal Kwaliteit		0-70

Voor de kwaliteit zijn maximaal 70 punten te behalen.

Beoordeling bod

Nadat de gunningscommissie dit eindoordeel op kwaliteit heeft gevormd worden de financiële biedingen beoordeeld door projectmanager, planeconoom, makelaar en jurist.

Na de kwalitatieve beoordeling wordt de bieding beoordeeld en voorzien van een score. De financiële bieding wordt naar rato van de hoogte van het bod beoordeeld. De hoogste bieding krijgt het maximaal aantal punten van 30, het bod dat gelijk is aan de minimale grondwaarde krijgt 0 punten, de overige aanbidders worden als volgt beoordeeld:

Financiële bieding	Puntenaantal = verschil bieding ten opzichte van minimale bieding/ verschil hoogste bieding ten opzichte van minimale bieding X 30	0-30
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

De behaalde punten voor kwaliteit en prijs worden bij elkaar opgeteld, deze som bepaalt de totaalscore. De inschrijving met hoogste totaalscore komt in beginsel in aanmerking voor gunning van de ontwikkeling.

6.3 Voorlopige Gunning

Beide puntenaantallen voor kwaliteit en prijs worden bij elkaar opgeteld, deze som bepaald de totaalscore.

Totaal	Score kwaliteit + Score bieding	0-100
--------	------------------------------------	-------

De inschrijving met hoogste totaalscore wordt met een positief advies voor voorlopige gunning voorgedragen aan het college van burgemeesters en wethouders. De gemeente (het College van B&W) besluit of er al dan niet over gegaan wordt op verkoop van de grond aan de geselecteerde partij. In geval van een gelijke totaalscore, wordt van de gelijk scorende plannen het plan voorgedragen voor gunning welke het hoogst aantal punten op kwaliteit heeft behaald.

In het geval beide plannen ook gelijk scoren op het totaal aantal punten op kwaliteit, komt het plan in beginsel in aanmerking dat hoger scoort op het criterium "Onderdeel van de Tuinen van Zandweerd". Mochten beide plannen dan nog gelijk scoren, wordt de hoogste bieding bepalend.

Alle inschrijvers van de gunningsfase worden geïnformeerd over de uitslag van de gunningsfase.

6.4 Koopovereenkomst

Na de voorlopige gunning zal met de gekozen partij een koopovereenkomst gesloten worden. Na ondertekening door de partij en na afronding van het Bibob-onderzoek zal het College van B&W een besluit tot definitieve gunning nemen.

Zowel de gunning als de daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door College van B&W. De inschrijver aan wie de gemeente voornemens is te verkopen, heeft kennisgenomen van de bijgevoegde concept modelkoopovereenkomst en door inschrijving is er instemming over dit model. Aan de hand van het schetsontwerp worden mogelijk nadere bepalingen opgenomen. Na het sluiten van de koopovereenkomst zal de juridische levering van de gronden plaatsvinden door het tekenen van een notariële akte. Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid voor realisatie van het plan zijn voor rekening en risico van de koper. In de te sluiten

koopovereenkomst zal een realisatieplicht van het ingediende plan worden opgenomen. De levering van het object vindt plaats na gunning. Eventuele benodigde omgevingsvergunning(en) voor de (ver)bouw hebben geen opschortende werking op de leveringsdatum.

6.5 Overige mededelingen

- De verkoop betreft geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht. Derhalve is de aanbestedingswet niet van toepassing.
- Gemeente Deventer houdt te allen tijde het recht om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken of te herstarten.
- Inschrijvers in de selectiefase komen niet in aanmerking voor enige vergoeding. In de gunningsfase krijgen inschrijvers een vergoeding van €7.500,- per inschrijving. Deze wordt betaald na indienen van de gunningsdocumenten.
- Iedere inschrijver verklaart door het doen van een inschrijving in te stemmen met het voorgestelde verkoopproces.
- Verkoop van de gronden vindt plaats in de huidige staat, vrij van huur en gebruik.
- De gemeente legt rondom het perceel een haag aan, waarvan het onderhoud en beheer ten laste komt van de koper.
- Alle risico's ten aanzien van de exploitatie en eventuele ontwikkeling van de gronden zijn voor rekening en risico van de koper. Voor zover er beschikbare informatie is bij de gemeente wordt deze beschikbaar gesteld. Deze informatie is toegevoegd in de bijlagen.
- Er kunnen geen inschrijvingen gedaan worden onder voorwaarden. Uitsluitend inschrijvingen onder voorbehoud van financiering zijn toegestaan. Voorbehoud van financiering is mogelijk tot zes maanden na de definitieve gunning. Deze voorwaarden meegenomen bij de beoordeling van de gunning van de inschrijving.
- Alle in het kader van de inschrijving gedane voorstellen gelden als onherroepelijk juridisch bod. De inschrijving kan niet zonder toestemming van de gemeente worden gewijzigd of ingetrokken.
- De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling noodzakelijk acht.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.
- Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouw moet worden voldaan aan de indieningsvereisten (Wabo) de wettelijke vereisten op het gebied van milieuregelgeving (bodemonderzoek, gevelisolatie wegverkeerslawaaai, geluidseisen warmtepompen en airco's, BENG en minimale MPG).
- Het plan moet worden beoordeeld door de Planadviesraad (PAR – Welstand)

7 Bijlagen

- 1) Inschrijfformulier selectiefase
- 2) Inschrijfformulier gunningsfase
- 3) Format vragenformulier
- 4) Uitgiftekaart
- 5) Randvoorwaarden
- 6) Kernwaarden architectuur
- 7) Checklist natuur-inclusief bouwen (NIB)
- 8) A] Waterschap “Bouwen in en nabij waterkeringen”
B] Waterschap algemeen
- 9) Slim warmtenet
- 10) A] Bodemrapport
B] beoordeling bodemonderzoek
- 11) A] Model koopovereenkomst
B] Grondverkooptekening

Bijlagen voor gunningsfase: (volgen later)

- Tekening huidige situatie incl. maaiveldhoogtes
- Tekening te handhaven bomen
- Tekening kabels en leidingen



De Hangende Tuinen van Zandweerd

space&matter

arcon
HOUTCONSTRUCTIES



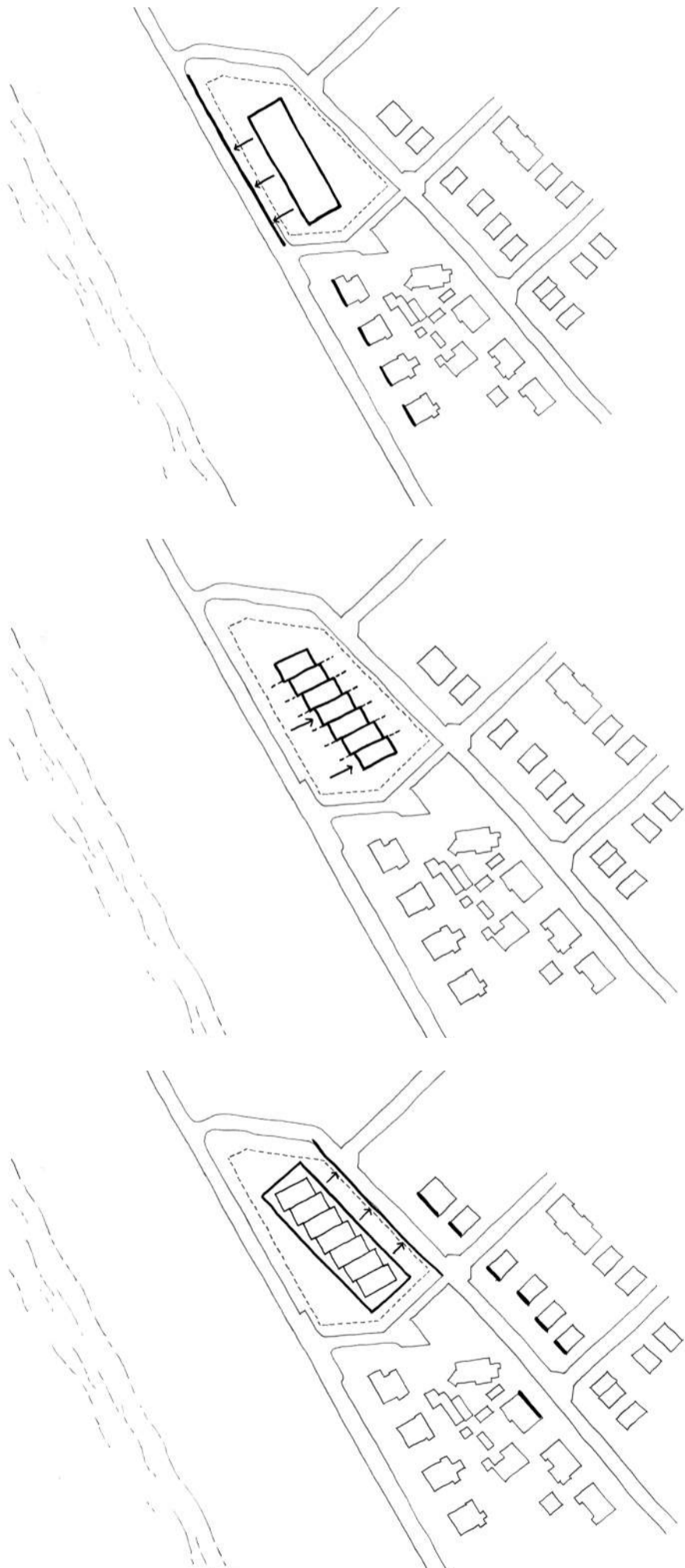
De Hangende Tuinen van Zandweerd

Een gestapelde tuin met woningen die door het groen heen uitkijken over de IJssel. De Hangende Tuinen is een bouwwerk dat de natuur omhoog draagt en het landschap waarop zij staat vermenigvuldigt.

De tijd dat gebouwen hun iconische status ontlene enkel aan hun vorm is voorbij. Nu we weten hoe urgent we moeten werken aan het klimaat moeten gebouwen verwonderen met inhoud; met de manier waarop ze de cycles van de natuur ondersteunen. Hoe hoog we kunnen bouwen maakt niet uit. Wat uitmaakt is hoe veel bomen

we kunnen planten, hoe veel bijen en vogels we kunnen accommoderen, hoe veel CO2 we kunnen absorberen.

Het concept van de Hangende Tuinen is eenvoudig; de tuinen worden gedragen door horizontale vlakken en verticale vlakken dragen de horizontale vlakken. De verticale vlakken scheiden tevens de woningen. De vlakken zijn gemaakt van hout dat op verantwoorde manier is gekapt uit bossen die opnieuw worden aangeplant. Het is een concept dat iedereen begrijpt wanneer men het ziet.



Stap 1

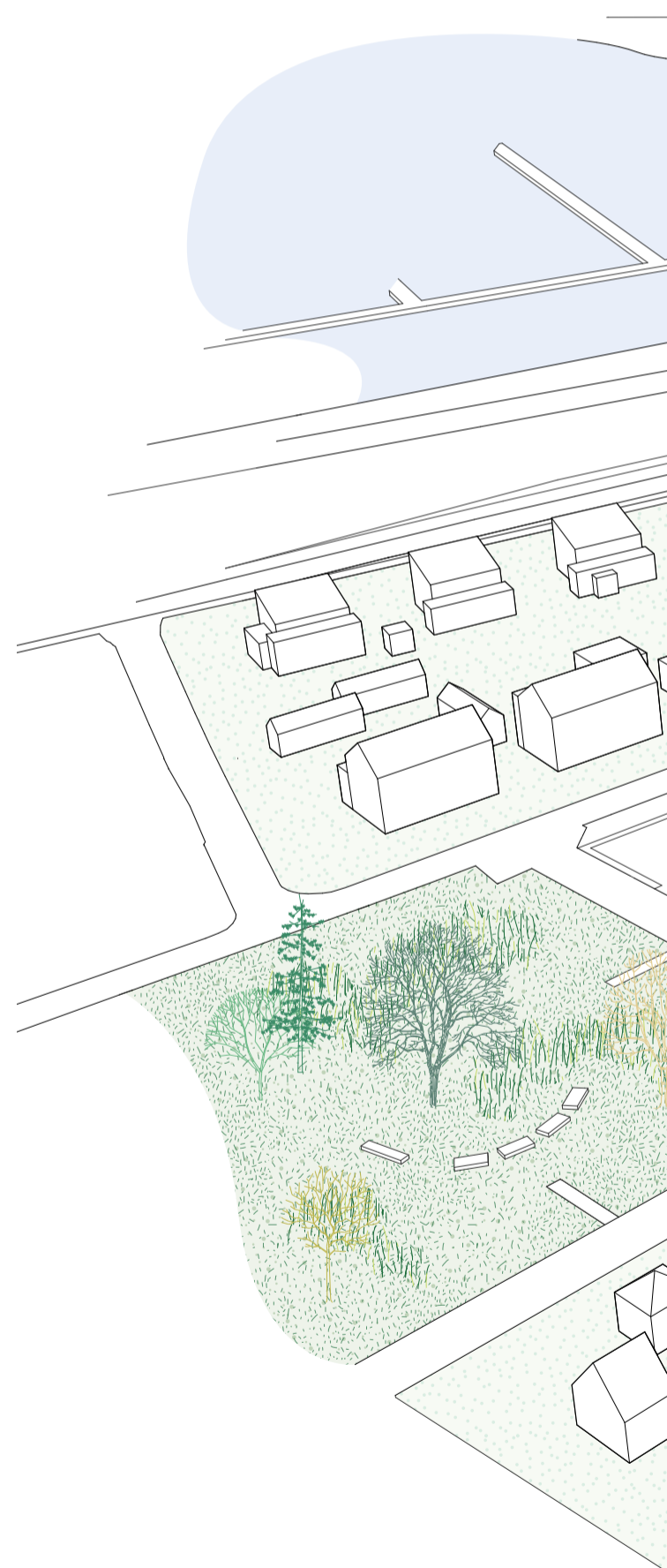
Het bouwvolume staat parallel aan de IJssel georiënteerd op het uitzicht.

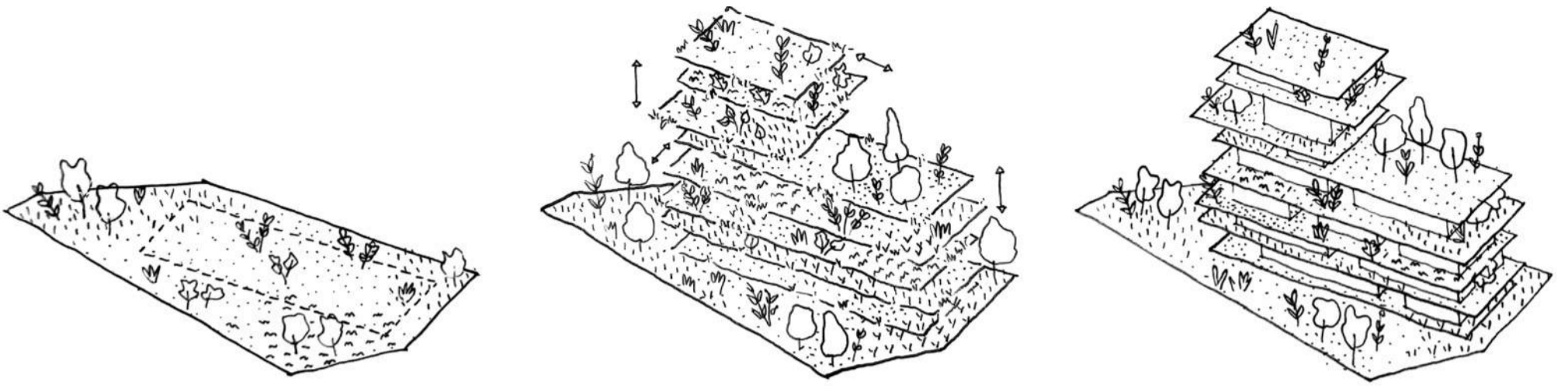
Stap 2

Het volume is gefragmenteerd om overeen te komen met de schaal van de aangrenzende gebouwen.

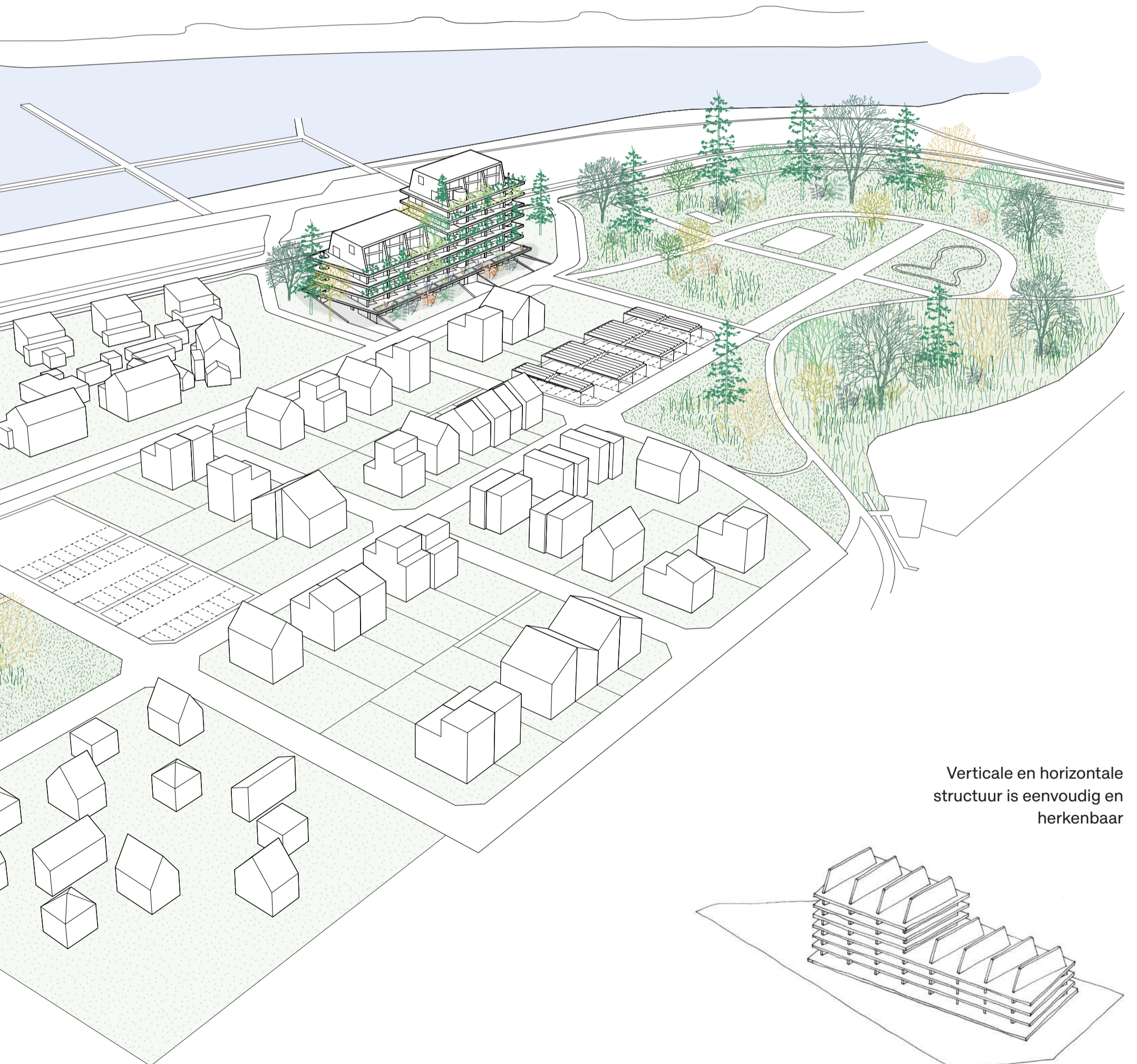
Stap 3

Opgetilde tuinen rondom het gebouw bieden alle woningen buitenruimte, voor en achter, en maken het gebouw alzijdig.

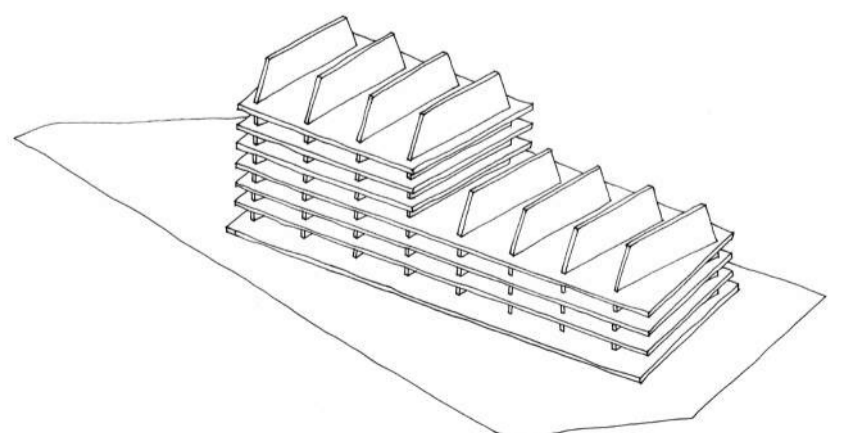




Conceptvisie:
hangende tuinen



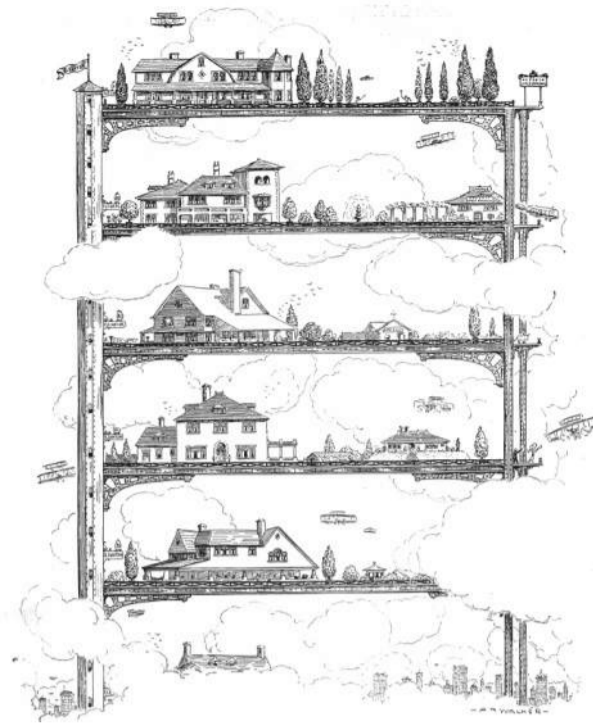
Verticale en horizontale
structuur is eenvoudig en
herkenbaar



Ruimtelijke kwaliteit

Bijzondere en hoogwaardige
architectuur





< Inspiratie: verticaal dorp
Life magazine 1909

De Hangende Tuinen is bijzonder in haar eenvoud. Haar iconische kwaliteit komt voort uit de logische en praktische manier waarop de tuinen worden gestapeld. De kunst is om niet te veel te doen en de natuur voor zich te laten spreken. De hangende tuinen is symbolisch voor de manier waarop mens en natuur elkaar kunnen versterken.



Natuurlijk

De tuin is het concept waarop het ontwerp is gebaseerd. Het gebouw is duurzaam en in harmonie met de natuur. Natuurlijk is de manier waarop de tuin en het gebouw, de architectuur en de natuur zijn geïntegreerd.

Voor de architectuur betekent natuurlijk dat er zo veel mogelijk met materialen wordt gewerkt die hernieuwbaar of anders herbruikbaar zijn. Bij alle materialen wordt gekeken naar de footprint die het heeft op de lange termijn en hoe het binnen en circulaire materiaalstroom kan blijven. En op iedere schaalniveau wordt bekeken of er niks overbodigs wordt gebruikt. Voor het grootste gedeelte bestaat het gebouw uit CLT; cross-laminated-timber. Het parkeerdek maakt gebruik van ge-recycled beton en de uitkragende

balkons worden ondersteund door hergebruikte stalen liggers. De kozijnen zijn van hout met aan de buitenkant aluminium afdek strips om ervoor te zorgen dat ze zo lang mogelijk mee gaan. Het gebouw is aan de buitenkant afgedekt met verduurzaamd hout in haar natuurlijke kleur gelaten. Dit materiaal gaat lang mee en wordt mooi oud. De uitkragende balkons bieden bescherming aan de gevel en maken het onderhoud eenvoudig.

De natuur in en rondom het gebouw is geïntegreerd in het ontwerp. In de balkons zitten bakken met daarin een substraat diep genoeg voor inheemse planten om te groeien. Bewoners worden aangemoedigd om een diverse mix van planten te zaaien waar bijen en andere dieren op

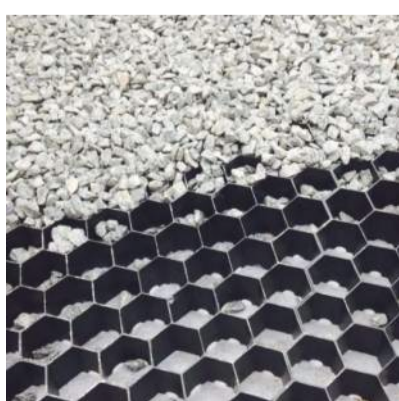


Situatietekening

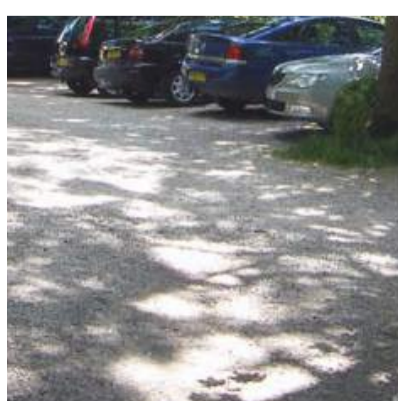
1:500



Gebakken klinker



Grindmat met grind

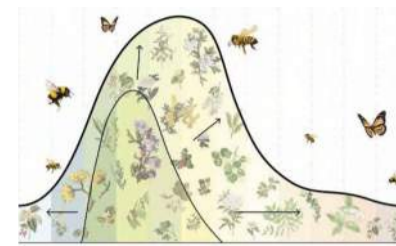


Verstevigde bosgrond

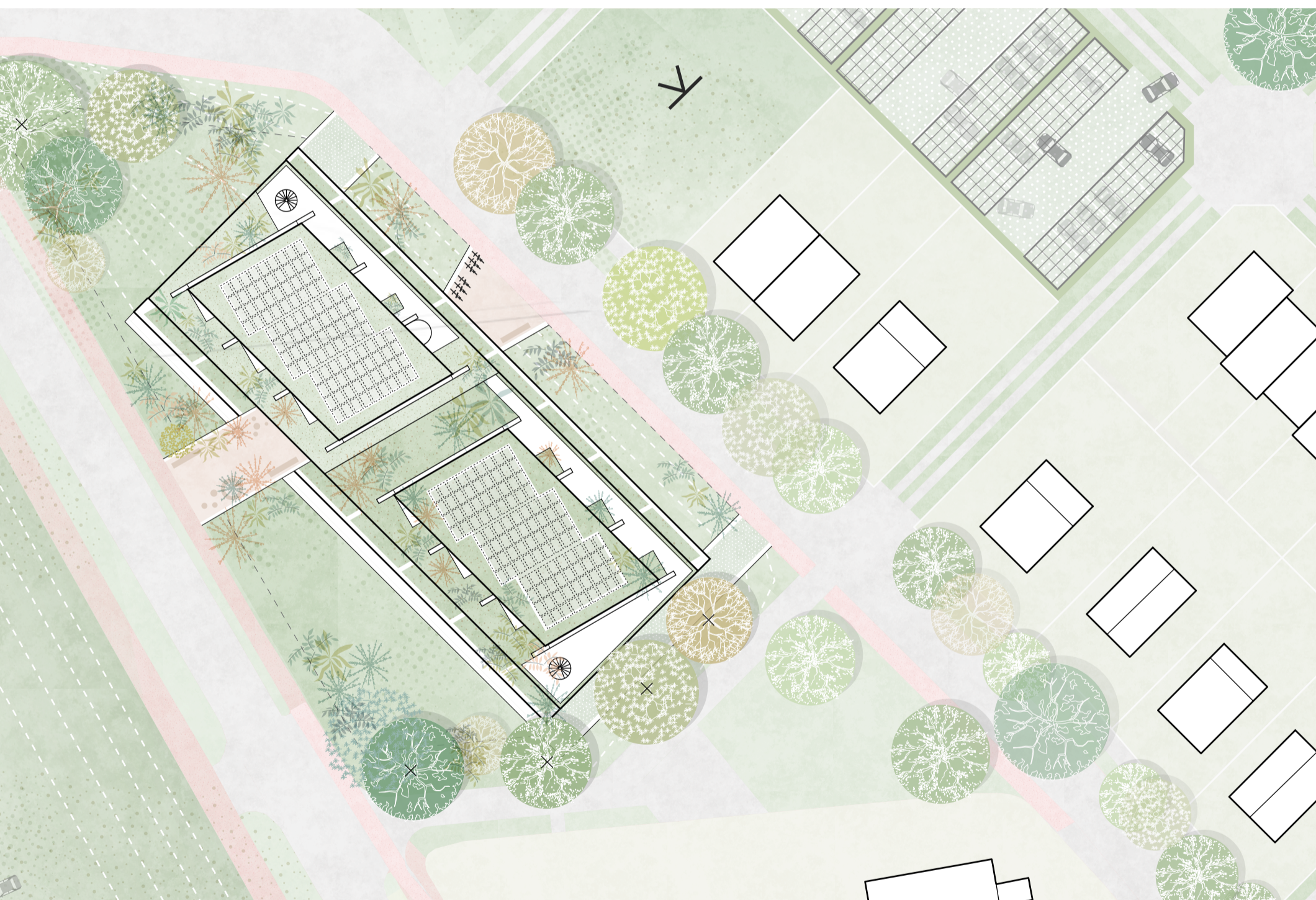


Doorsnede van dijk tot aan de woningen aan de Ru
1:500

af komen. De balkons vangen water op en houden het gedeeltelijk vast om de planten van water te voorzien. Extra restwater wordt opgevangen in tanks onder het opgetilde landschap aan de voet van het gebouw. De inrichting van de tuinen wordt in overleg met de bewoners tot stand gebracht. De balkons bieden genoeg draagkracht voor grote potten met planten en boompjes. Het zal niet lang duren of de Hangende Tuinen zal schitteren van het groen. Met de seizoenen zal de uitstraling van het gebouw geleidelijk veranderen. Vogels en vleermuizen kunnen een plek vinden in de nesten die zijn geïntegreerd in de randen van de balkons. Rondom het gebouw is de verharding tot een minimum gehouden zodat water makkelijk de grond in kan en de omgeving koel blijft in de zon.



Goed plan voor mens én dier!
Bijen hebben niet alleen een plek nodig om te verblijven en zich te nestelen, maar ook dichtbij voeding. Vandaar zorgen wij voor nectar dichtbij huis!"

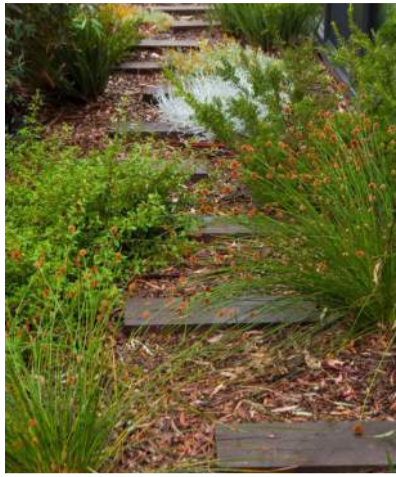


Ingetogen

De helderheid en eenvoud van het concept wordt versterkt door de minimalistische detaillering. Er is niks overbodigs aan het gebouw. De beeldbepalende horizontale vlakken hebben een praktische reden; ze dragen de natuur en de buitenruimte. Daarbij bieden ze schaduw en bescherming. Het gebouw lijkt boven de grond te zweven doordat het onderste vlak uitsteekt boven de dijk waar het parkeerdek

in is geïntegreerd. De uitkragende horizontale vlakken maken het gebouw licht en open. De open hoeken geven het gebouw dynamiek wanneer men er langs loopt of vaart. De horizontale lijnen refereren naar het vlakke landschap van de weert. De verschoven woningen maken de schaal van het huis voelbaar en refereren naar de woningen in het achtergelegen gebied.

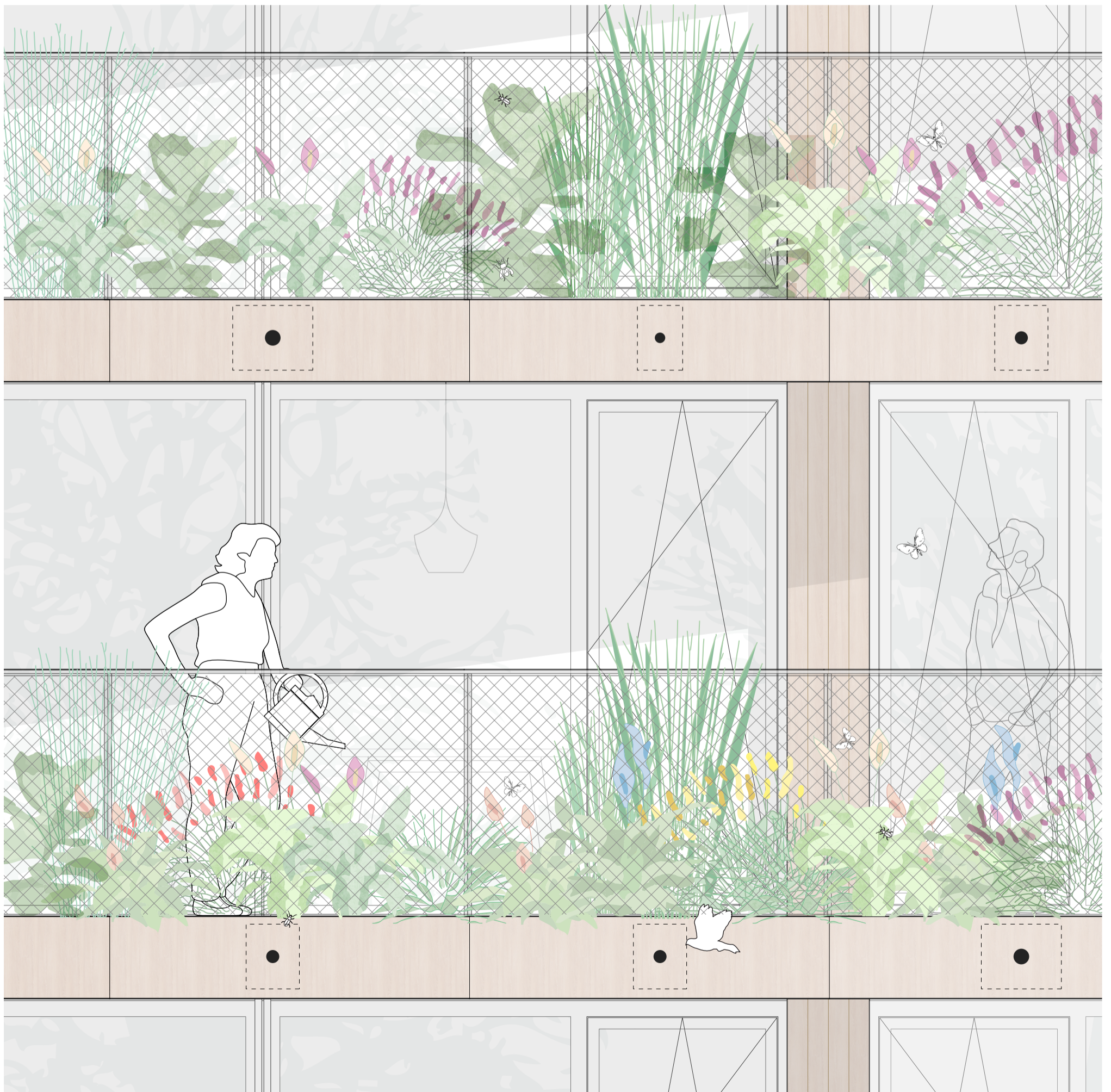


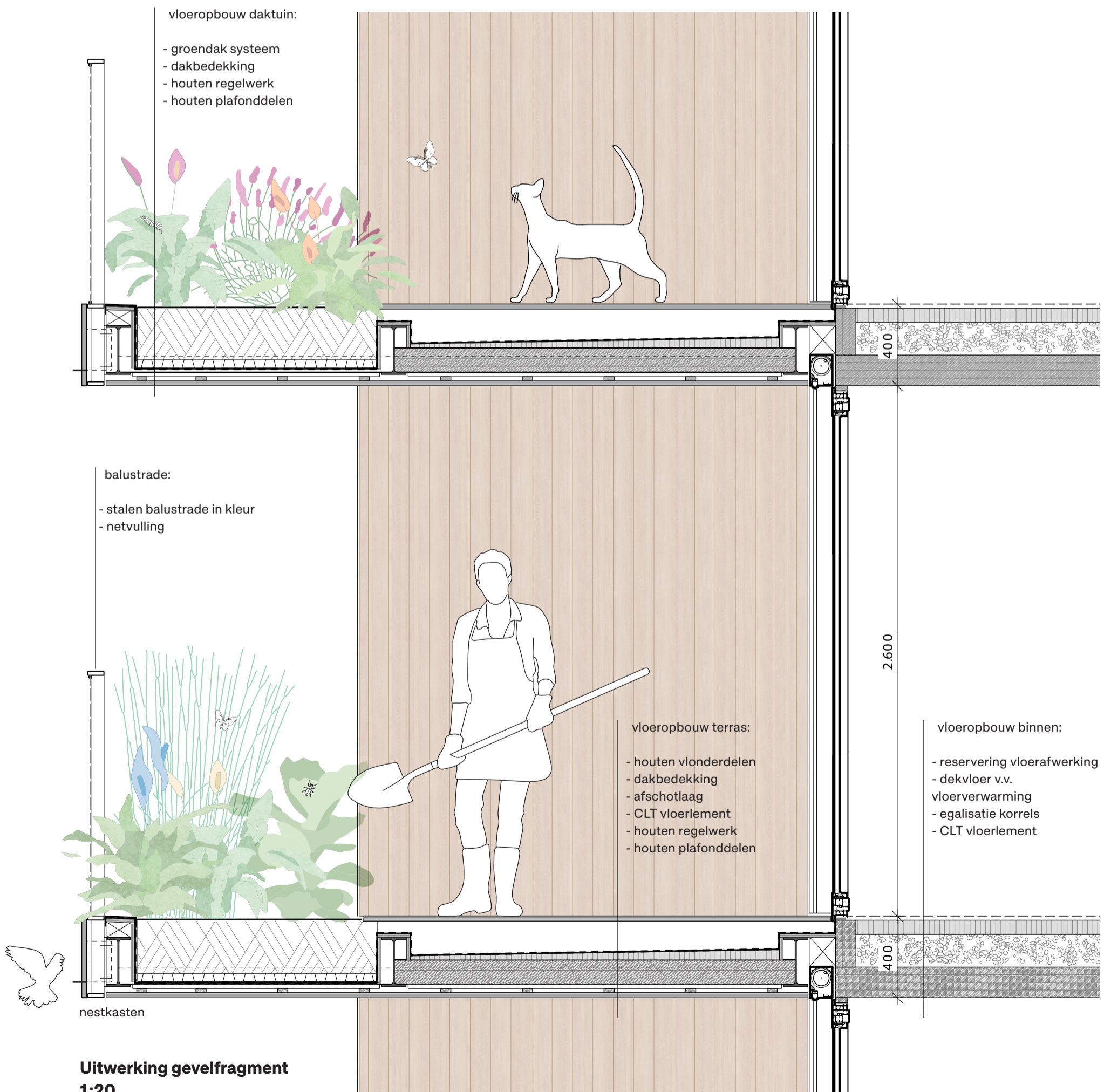
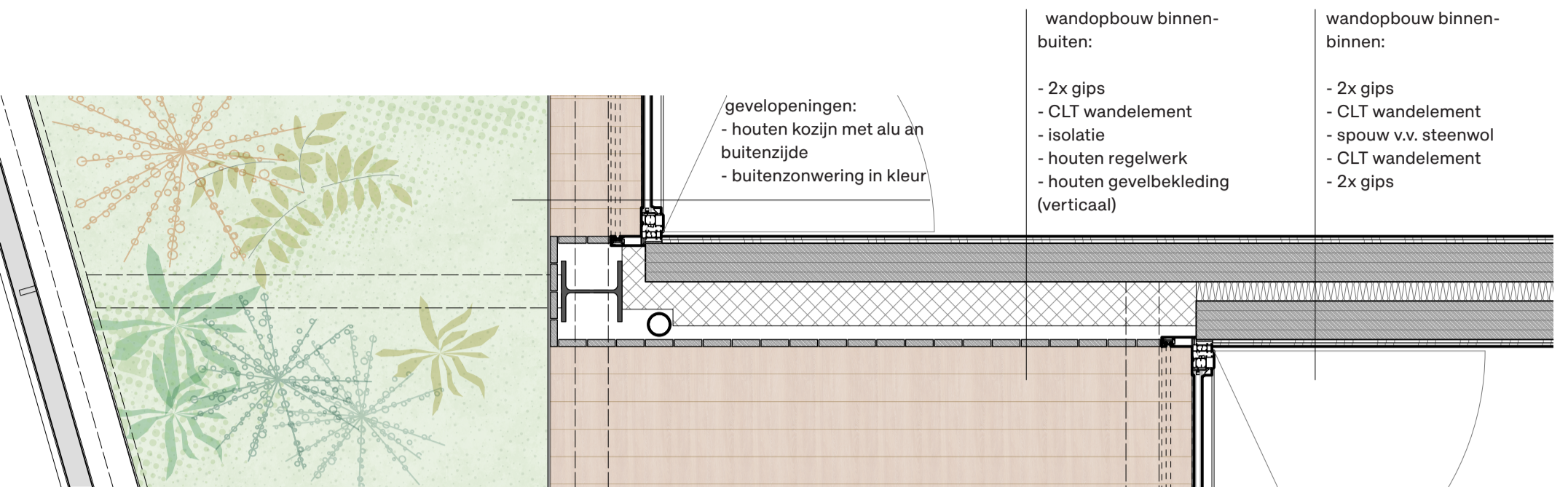


Vakmanschap

Om de minimalistische detaillering maximaal tot zijn recht te laten komen is het essentieel dat er met vaklieden wordt gewerkt die de intentie van de architectuur goed snapt en haar kennis kan bijdragen in het ontwerpproces. Om die reden zit er van het begin af aan een bouwer aan tafel die een passie heeft voor bouwen met hout; Arcon Houtconstructies uit Neunen. Op basis van hun kennis en ervaring hebben we een concept bedacht dat bijzonder is maar heel goed te bouwen. Ze hebben de ervaring met gebouwen op dezelfde schaal en gevoel voor detail. Een constructeur heeft in ieder stadium meegekeken hoe we de constructie konden optimaliseren om materiaal te bespreken en ingewikkelde details te kunnen vermijden. Dit maakt het mogelijk om het concept te versterken. De details vallen op door hun onopvallendheid. Alles is

netjes en zorgvuldig geïntegreerd zodat de natuur op de voorgrond kan treden. In overleg met landschap architecten en verschillende bedrijven is er een praktisch concept bedacht voor de integratie van tuinen in de balkons. In dit component is er nog ruimte voor ontwikkeling. Deels is dit afhankelijk van de uitwerking van de regelgeving. Met een klein beetje overmaat kan dit concept nog veel meer bieden. Er wordt gedacht aan diepere plantenbakken en planten langs alle randen. Gespannen draden en netten kunnen planten naar boven helpen groeien. Voor de biodiversiteit in het geheel wordt een gedetailleerd zaai plan uitgewerkt waar bewoners desgewenst aan kunnen participeren. Het team zal in het proces verder groeien met de verschillende expertises die aan boord komen. Voor dit stadium zijn de zaden gelegd voor een veelbelovende samenwerking.





Materiaal en kleurgebruik



Noordgevel in de zomer
1:200



De uitstraling van het gebouw volgt de bouwstructuur. Aangezien CLT het belangrijkste bouw materiaal is, wordt er hout gebruikt voor de gevel. Lichte en prachtig verouderde houten bekledingen werken als achtergrond voor weelderige tuinen. Het groen wordt zorgvuldig geselecteerd om het gebouw er in de seizoenen anders uit te laten zien. Hout is het leidende materiaal, andere zijn ondersteunend. Net als metaal op de balustrade van de wenteltrap, lost het dankzij het reflecterende oppervlak op in de natuur. Een balustrade met gaasvulling ondersteunt het groen en laat het door het net groeien.



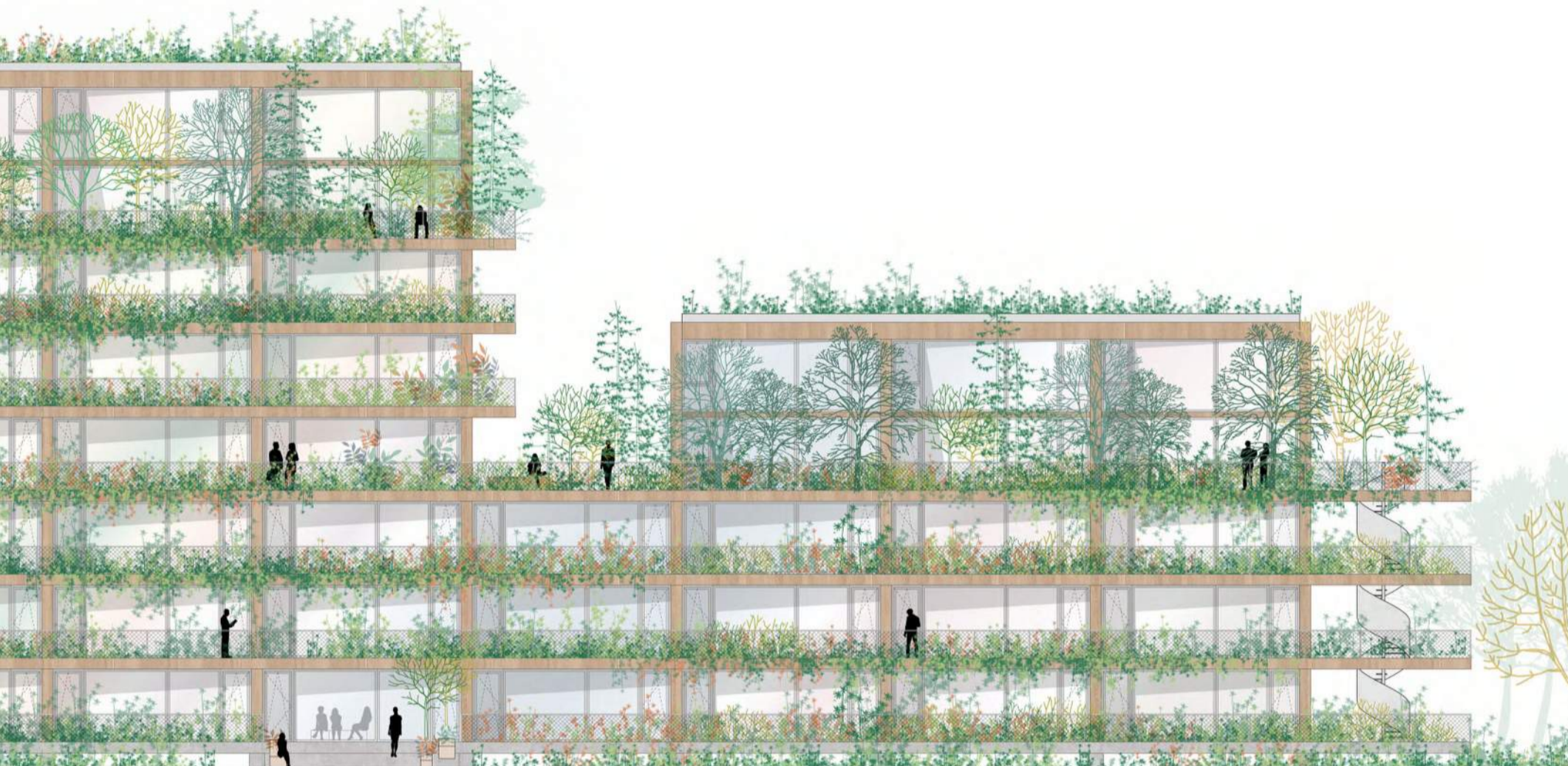
reflecterend metaal



stalen balustrade met netvulling



thermisch gemodificeerde open houten bekleding, geborsteld oppervlak



West gevel in de lente
1:200



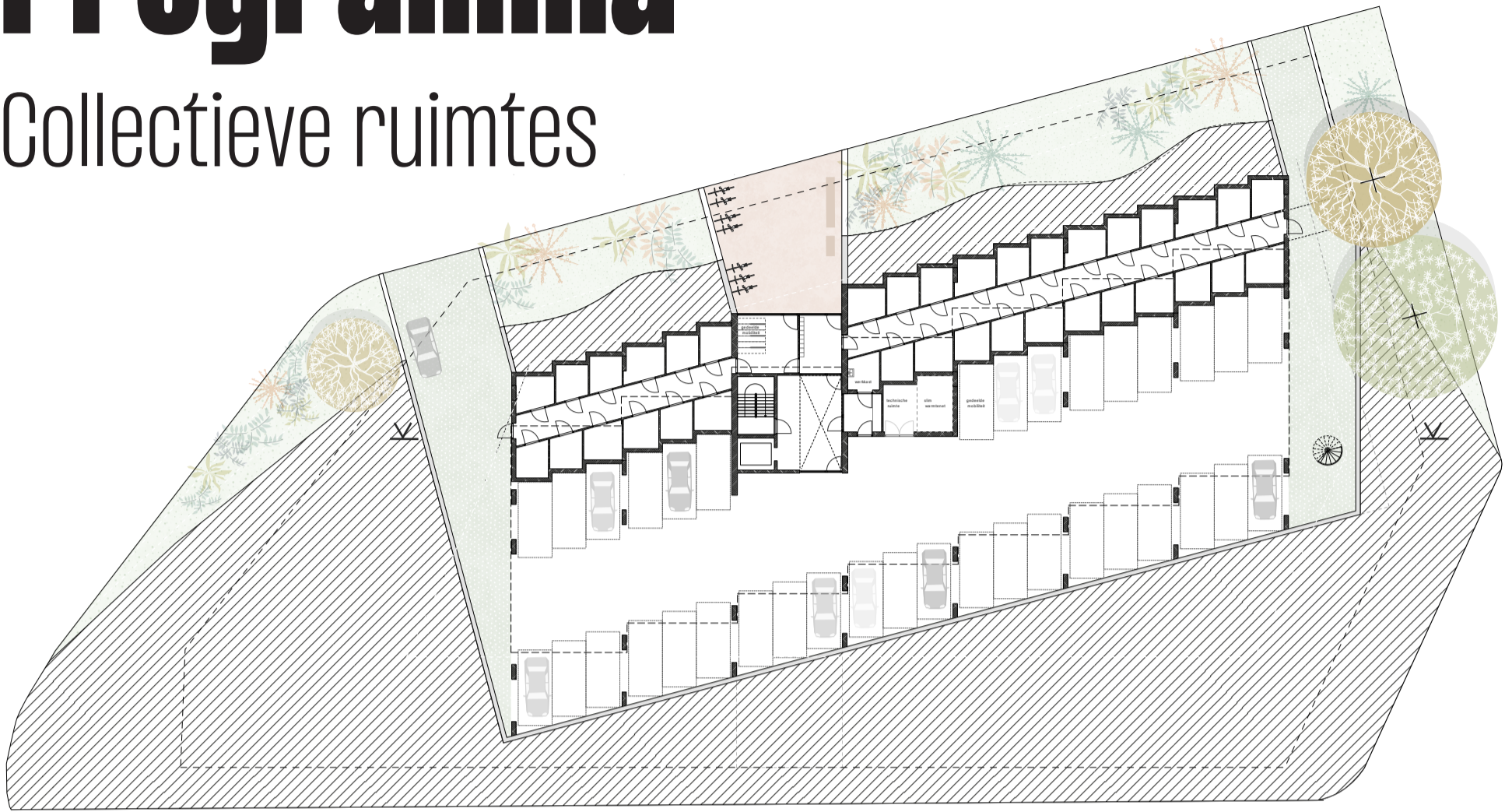
Oostgevel in de herfst
1:200



Zuidgevel in de winter
1:200

Programma

Collectieve ruimtes



Begane grond

Notitie : schaal 1:200 staat in Bijlage 1



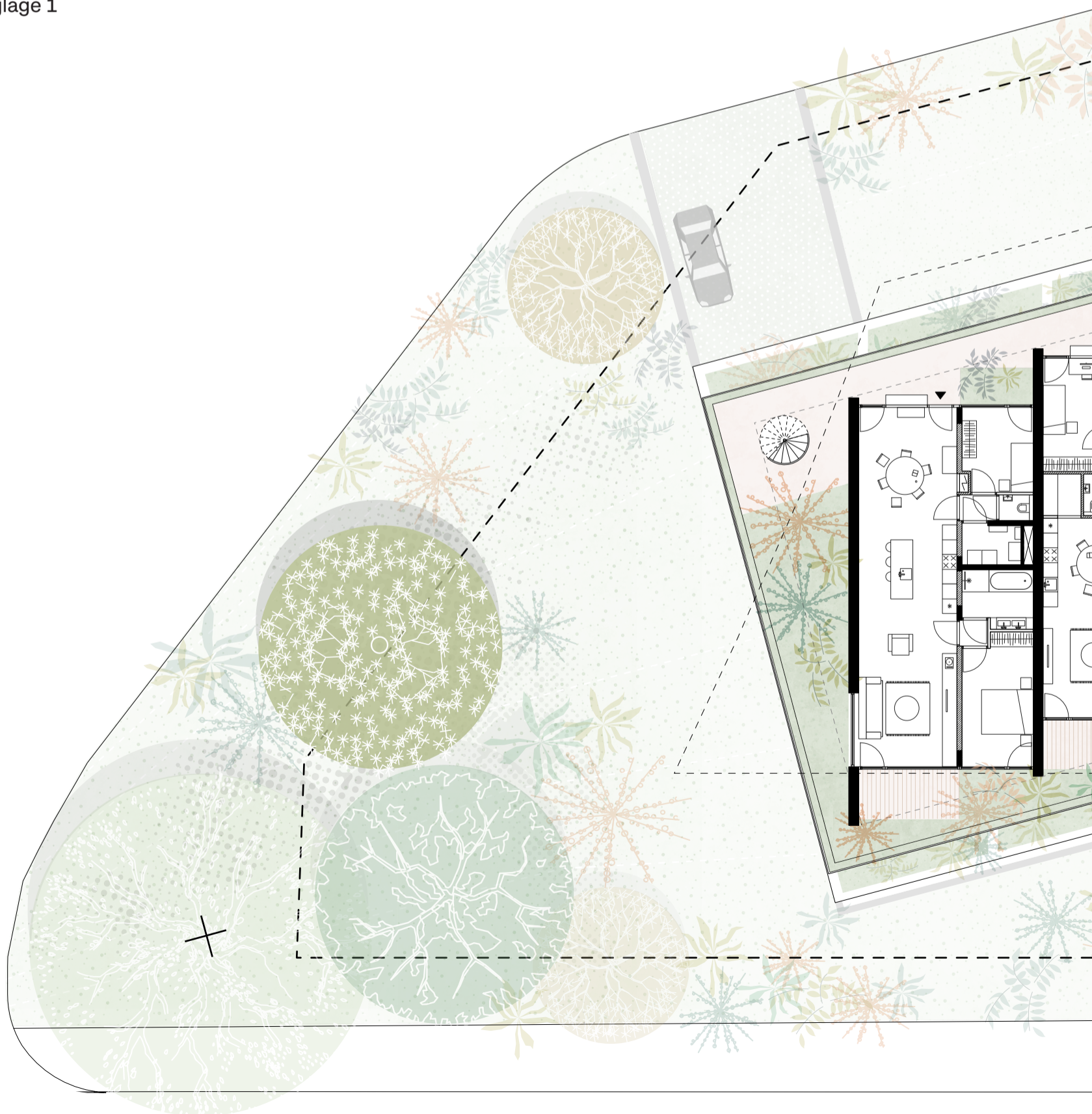
1. delftse stoep



2. buurtkamer



3. collectieve tuin
(volgende pagina)

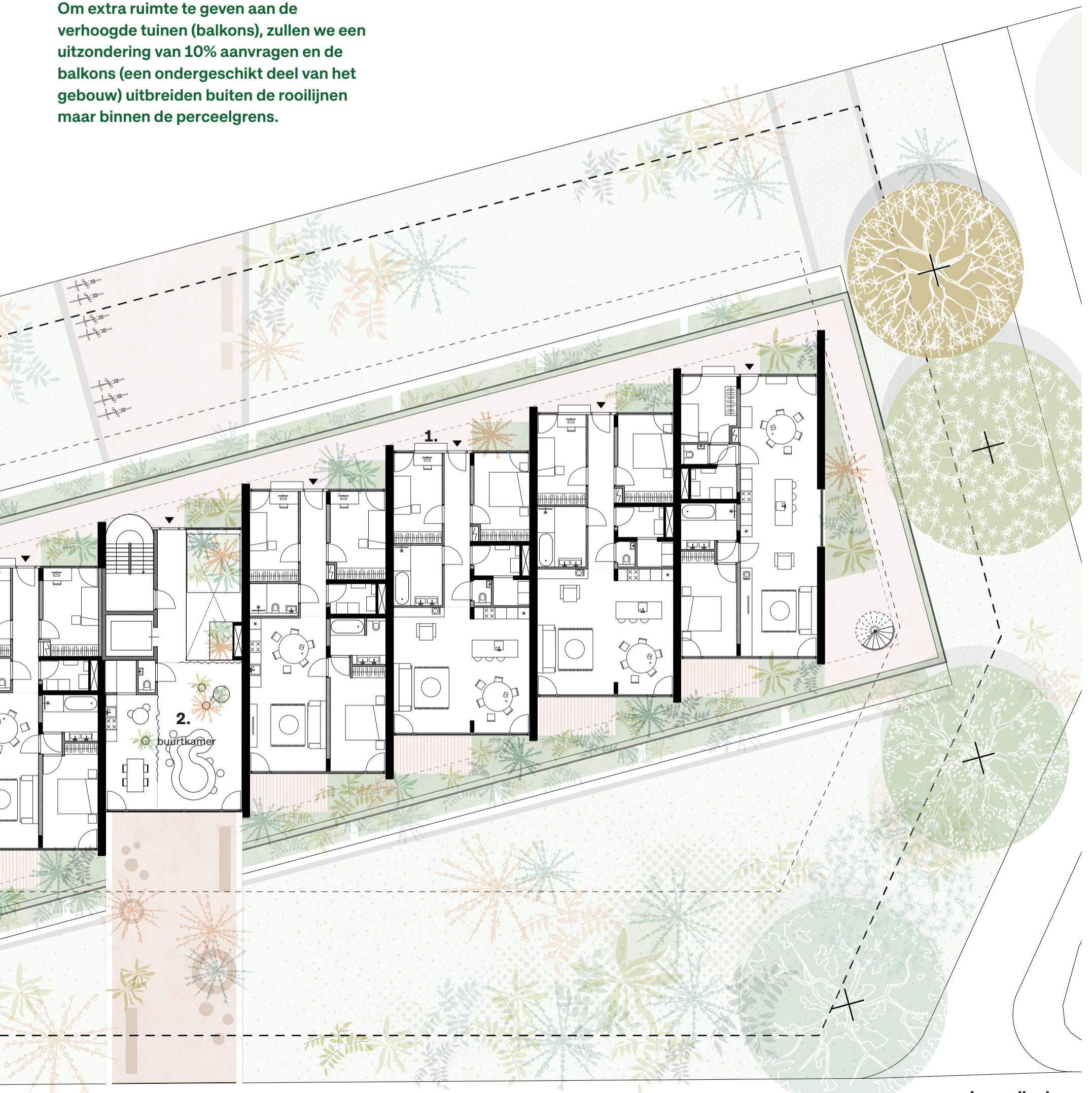


De Hangende Tuinen is eigenlijk een verticale buurt. Een gedeeld dakterras op de vierde verdieping en een ruime entree met gemeenschappelijke ruimte dragen bij aan het buurtgevoel. De entree, die de dijk en de Rembrandtkade straat met elkaar verbindt, is ruim genoeg om een feestje in te houden, of een gezamenlijk diner. Overdag kan men er met de laptop aan een tafel werken of gewoon even rustig zitten. Men kan er gebruik van maken maar het hoeft niet; zonder invulling is het gewoon een ruime entree. Het dakterras is het gezamenlijke balkon met uitzicht op de IJssel. Hier kan men bij lekker weer een borrel organiseren of met de burens een groentetuin onderhouden.

De randvoorwaarden

Om extra ruimte te geven aan de verhoogde tuinen (balkons), zullen we een uitzondering van 10% aanvragen en de balkons (een ondergeschikt deel van het gebouw) uitbreiden buiten de rooilijnen maar binnen de perceelgrens.

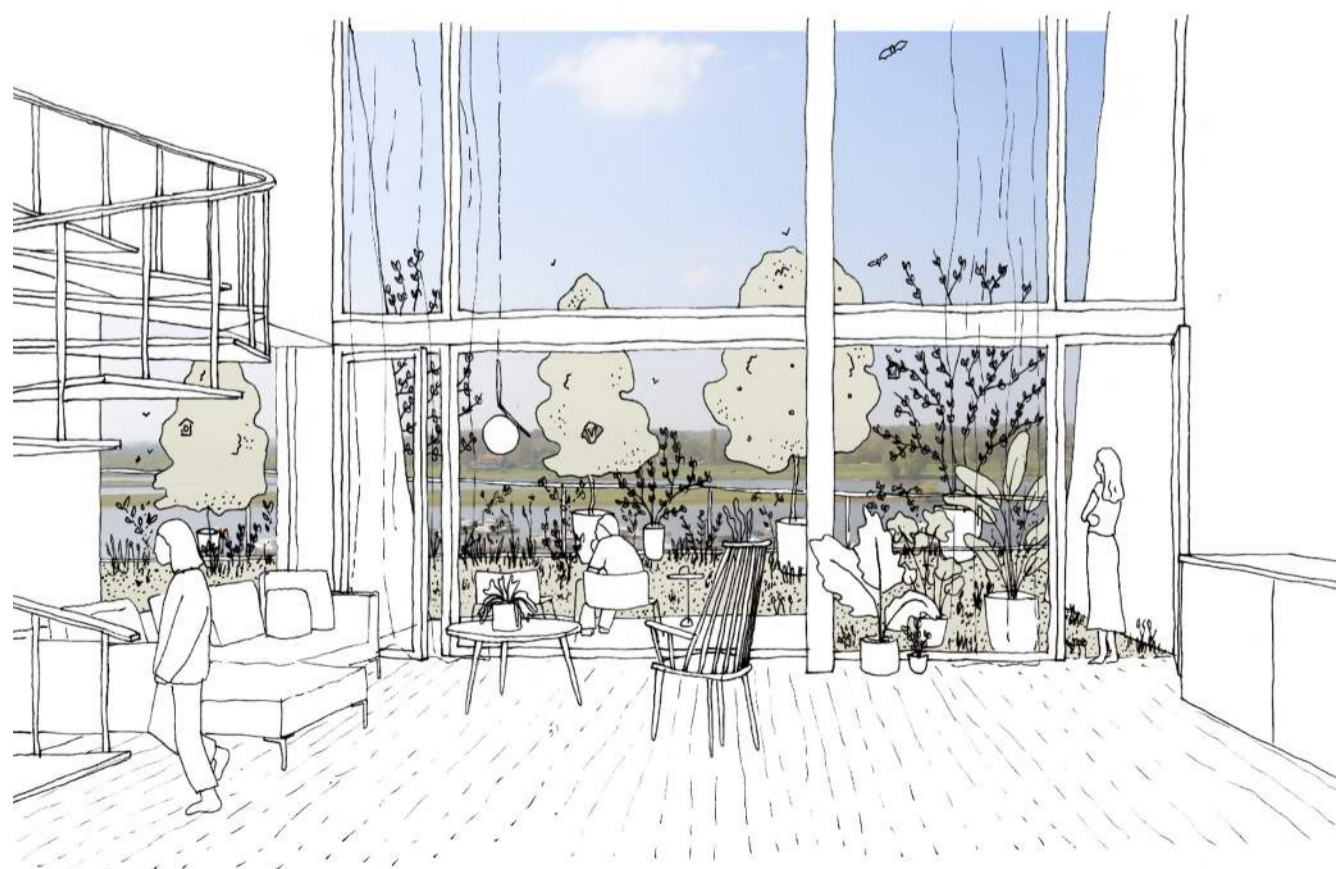
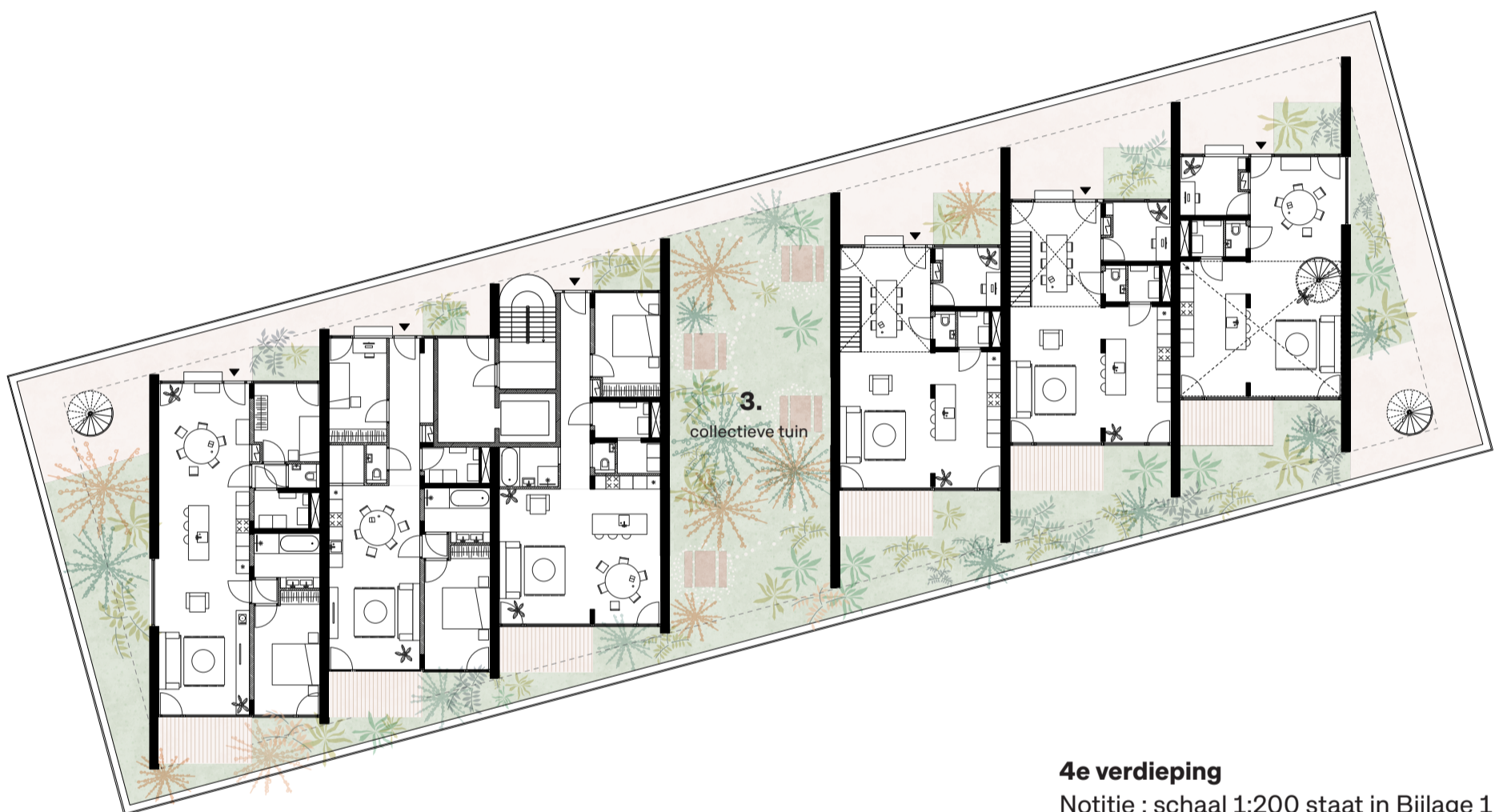
De auto's en de opslag onder het gebouw zijn onzichtbaar achter een opgetild landschap dat het best is te beschrijven als een plaatselijke verbreding van de dijk. Vanuit de beleving van de bewoner die met haar auto of fiets het gebouw binnenkomt is deze ruimte een volwaardige entree; de parkeergarage is natuurlijk geventileerd en heeft ook natuurlijk daglicht vanaf de zijkanten. Deze ruimte mag gezien worden en is met een glazen wand gescheiden van de hoofdentree. Voor iedere woning is een parkeerplek en iedere parkeerplek heeft een aansluiting voor een elektrische auto. De intentie is om een deelauto / mobiliteit plan aan de bewoners aan te bieden waardoor de milieu impact van de bewoners verder omlaag kan.



Kwaliteit van de appartementen

De Hangende Tuinen zoeken een balans tussen luxe, ruime privé ruimtes en aantrekkelijke, levendige gedeelde ruimtes. Ieder van de 35 appartementen heeft een voor- en een achtertuin. De voortuin, aan de oostzijde, is een buffer tussen de woning en de woonstraat via welke men de woningen bereikt. Drie afzonderlijke trappen verbinden de verschillende verdiepingen en zijn zo gepositioneerd dat ze uitzicht bieden op de tuinen en de omgeving. Op deze manier nodigen ze de bewoners uit om de trap te nemen in plaats van de lift. Ruimte voor beweging is ruimte voor ontmoeting. Alle woningen zijn breed (7,1 m), waardoor ze ruim uitzicht hebben op de IJssel en op veel verschillende

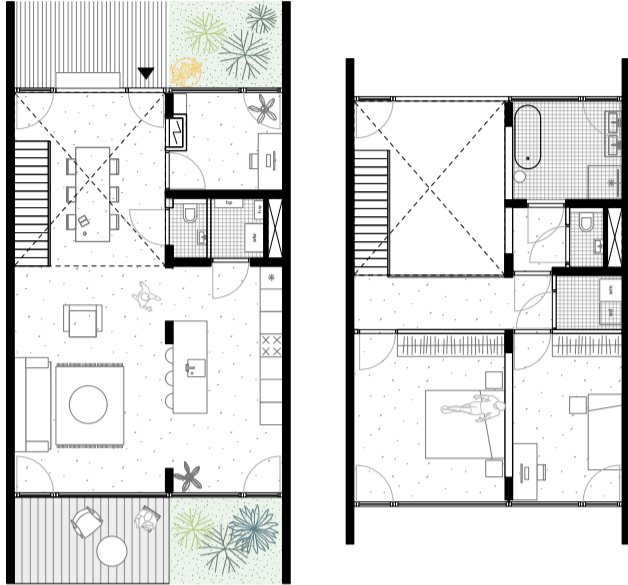
manieren zijn in te delen. De bewoners kunnen zelf in grote mate hun indeling bepalen of hun woning aanpassen op hun wisselende behoeftes. De grote mate van flexibiliteit maakt dat het gebouw lang mee kan gaan. De glazen gevels liggen in de schaduw van de balkons waardoor de woningen niet onnodig opwarmen. Omdat de vloer van de woning overloopt in de vloer van het balkon voelt het alsof er toch veel licht binnen in de woning valt. Binnen en buiten lopen in elkaar over. Alle woningen kunnen aan twee zijden geventileerd worden. De woningen onder de kap zijn dubbel hoge lofts waar indien gewenst mezzanines in kunnen worden gehangen.



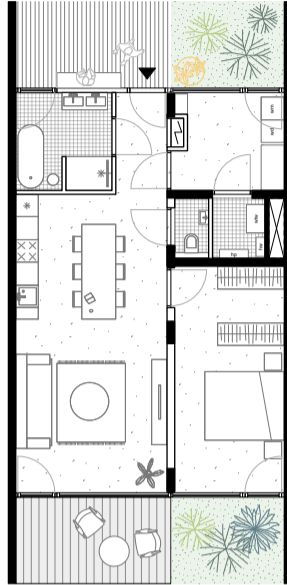
Appartement	Type	BVO	GO	Aantal
Apt 01	2 slaapkamers	111m2	102m2	0-19
Apt 02	2 slaapkamers	111m2	102m2	0-19
Apt 03	3 slaapkamers	111m2	102m2	0-19
Apt 04	1 slaapkamer	93m2	83m2	5
Apt 05	2 slaapkamers	100m2	90m2	5
Loft 01	1 slaapkamer	85m2	73m2	0-4
Loft 02	1 slaapkamer + mezzanine	124m2	104m2	1-5
Loft 03	2 slaapkamers + mezzanine	148m2	128m2	1-5

De randvoorwaarden

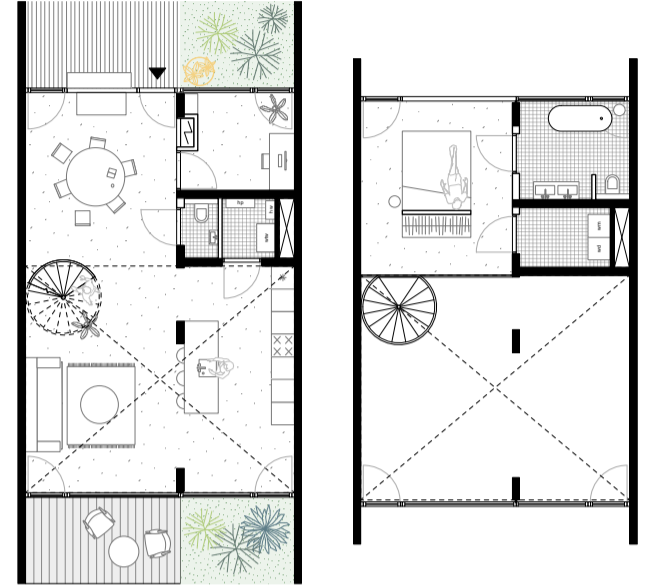
Om verticale circulatie in het gebouw te integreren en tegelijkertijd het structurele systeem flexibel te houden, werden sommige appartementen kleiner dan 100 m2. Dit zorgt voor differentiatie en vermindert niet de kwaliteit.



Kap Loft: Type 3



Kap Loft: Type 1



Kap Loft: Type 2

Begane grond	452 m2 BVO	*exclusief buitenparkeerplaats
Entree hal		57 m2 GO
Berging		336 m2 BVO
Technische ruimte/werkkast		34 m2 BVO

Open plattegrond:

- flexibele structuur
- diverse en aanpasbare plattegronden
- binnenwanden zijn verstelbaar om ze toegankelijk te maken voor mindervaliden

1e verdieping	770 m2 BVO	
Gemeenschappelijke ruimte	66 m2	
Woning 01	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 02	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 03	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 04	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 05	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 06	102 m2 GO	2-3 slaapkamers

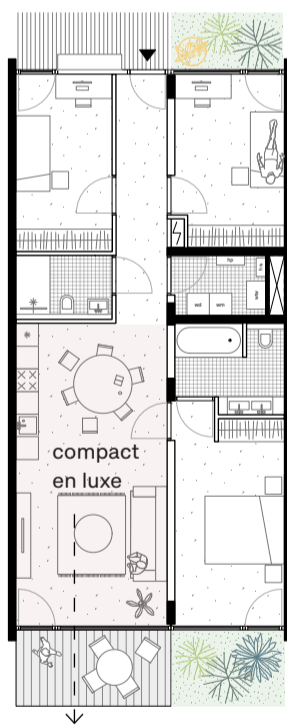
2e-3e verdiepingen	788 m2 BVO	
Woning 07 / 14	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 08 / 15	90 m2 BVO	2 slaapkamers
Woning 09 / 16	83 m2 BVO	1 slaapkamer
Woning 10 / 17	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 11 / 18	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 12 / 19	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 13 / 20	102 m2 GO	2-3 slaapkamers

4e verdieping	598 m2 BVO	
Woning 21	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 22	90 m2 BVO	2 slaapkamers
Woning 23	83 m2 BVO	1 slaapkamer
Woning 24	Min 73- max 128 m2 GO	1-2 slaapkamers
Woning 25	Min 73- max 128 m2 GO	1-2 slaapkamers
Woning 26	Min 73- max 128 m2 GO	1-2 slaapkamers

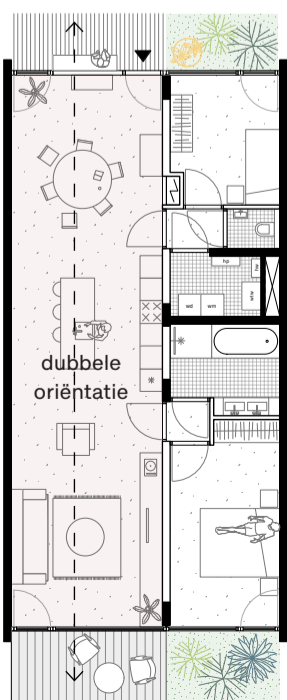
5-6e verdiepingen	339 m2 BVO	
Woning 27 / 30	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 28 / 31	90 m2 BVO	2 slaapkamers
Woning 29 / 32	83 m2 BVO	1 slaapkamer

7e verdieping	259 m2 BVO	
Woning 33	Min 73- max 128 m2 GO	1-2 slaapkamers
Woning 34	97 m2 GO	1 slaapkamer loft
Woning 35	120 m2 GO	2 slaapkamer loft

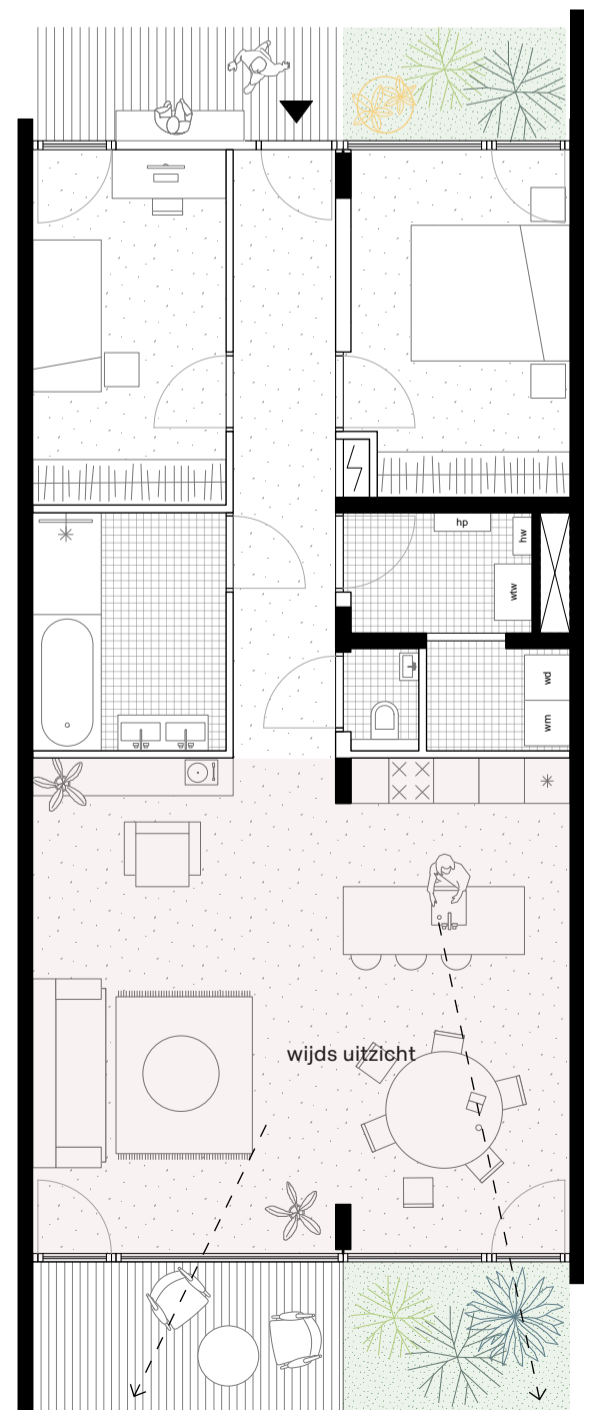
Totaal	4333 M2 BVO	
---------------	--------------------	--



Type 3



Type 2



Woningplattegrond 1:100

Type 1

Duurzaamheid

Circulariteit is een integraal onderdeel van ons ontwerpproces en architectonisch concept. We streven ernaar duurzame innovatie te implementeren door de behoeften van de toekomstige gebruiker te begrijpen en het best mogelijke kader te ontwerpen voor hun duurzame dagelijkse leven, binnen de gegeven sociale, ecologische en financiële beperkingen. Luxe appartementen ontwerpen betekent voor ons een veeleisende en bewuste toekomstige bewoner. Hoogwaardige bouwmaterialen, isolatie en installaties, om het hoogste wooncomfort en duurzame bouwtechnologieën te garanderen. Bovendien willen we voldoen aan de hoogste BENG-standaard, terwijl we deze uitdagen met een focus op zowel het verlagen van het operationele energieverbruik als de belichaamde koolstof in de bouw.

Energie

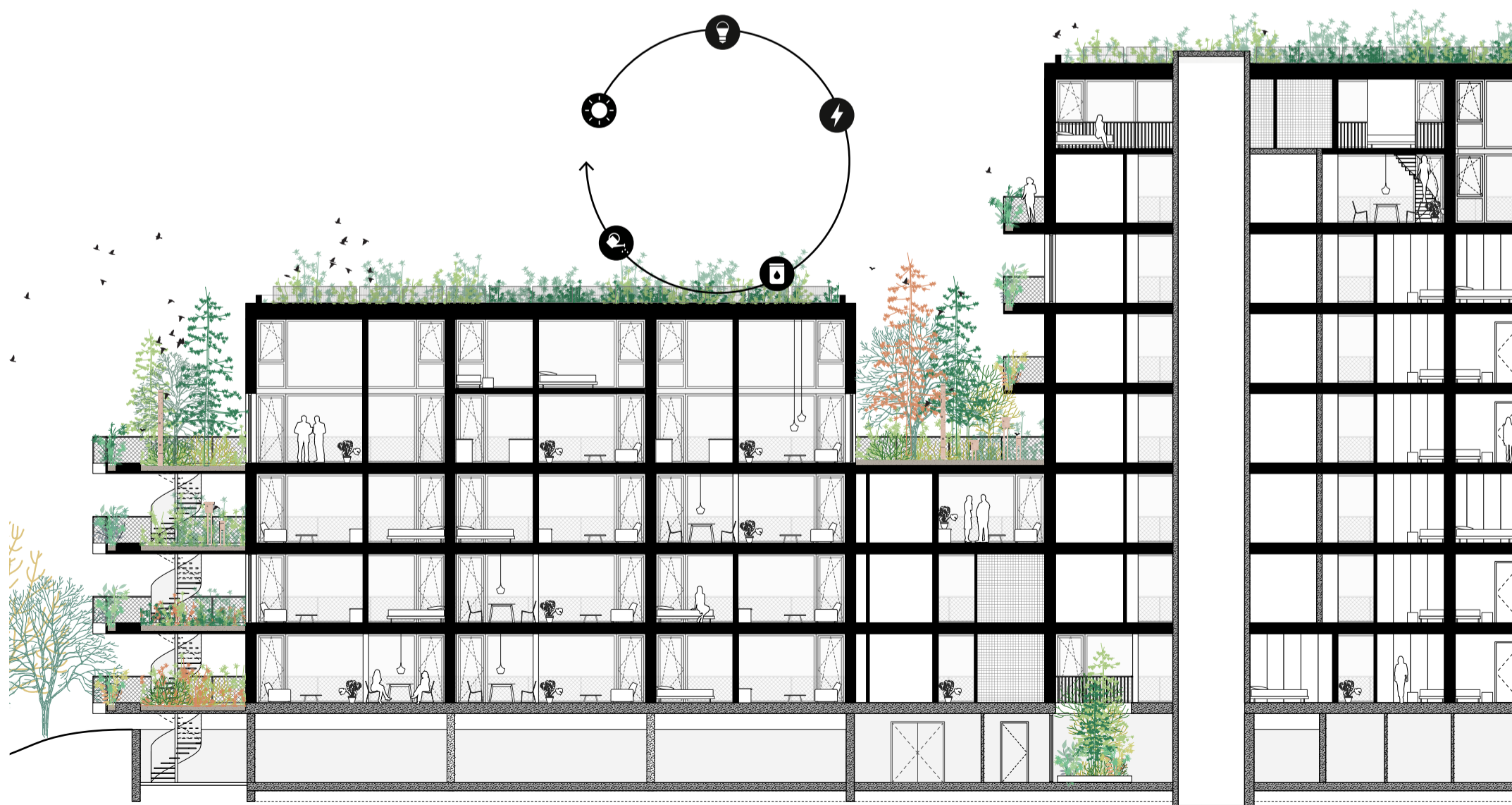
De Hangende Tuinen van Zandweerd zijn energie neutraal. De compact manier van woningen combineren maakt een effectieve warmte isolatie van de woningen mogelijk. Hoogwaardig isolatie materiaal en isolerend vacuümglas reduceren de vraag voor energie voor verwarming. De schaduw van de balkons en de planten reduceert de vraag voor koeling. Zonnepanelen op het dak zorgen voor elektriciteit. De hoeveelheid licht die de woningen binnen

krijgen reduceert de vraag naar verlichting. Woningen kunnen een groot deel van het jaar natuurlijk ventileren door de ramen open te zetten. Wanneer het kouder is zorgen warmtewisselaars voor een efficiënte energiehuishouding. Warmtewisselaars op de douche kunnen bijdragen aan extra reductie op energieverstopping. Naast de on-site fotovoltaïsche modules, willen we toestemming vragen om de nabijgelegen openbare parkeerplaats uit te rusten met pergola's met geïntegreerde PV's. Het zal niet alleen auto's beschermen tegen zon en regen, maar ook de parkeerplaats nuttig maken voor energieproductie, die dienst doet als zonnepark.

Door het gebruik van energie inzichtelijk te maken voor de bewoners van het gebouw kunnen ze samen werken aan de energie balans. Te overwegen technologieën om te integreren in het concept zijn een gezamenlijke biogester.

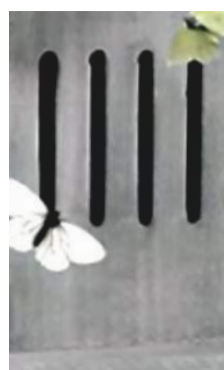
Aansluiten op het Slim Warmtenet

Het spreekt voor zich dat de Hangende Tuinen worden aangesloten op het slim warmtenet. Extra warmte pompen kunnen bijstaan indien noodzakelijk maar zo veel mogelijk energie wordt lokaal opgewekt. De Hangende Tuinen van Zandweerd buigt de lineaire manier van bouwen om naar een circulaire en zal als voorbeeld dienen voor een gezonde toekomst.





Solitaire bijen



Vlinders



Vogels



Vleermuizen



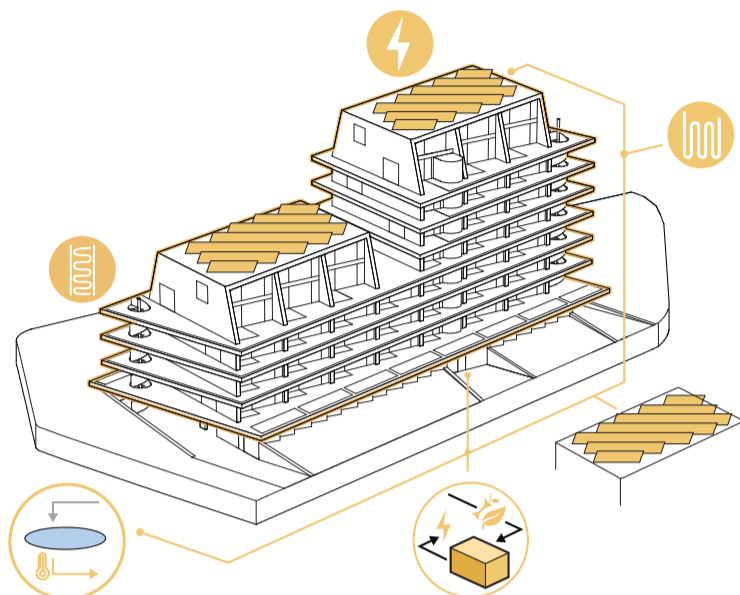
Groene P gevel



Groene dak

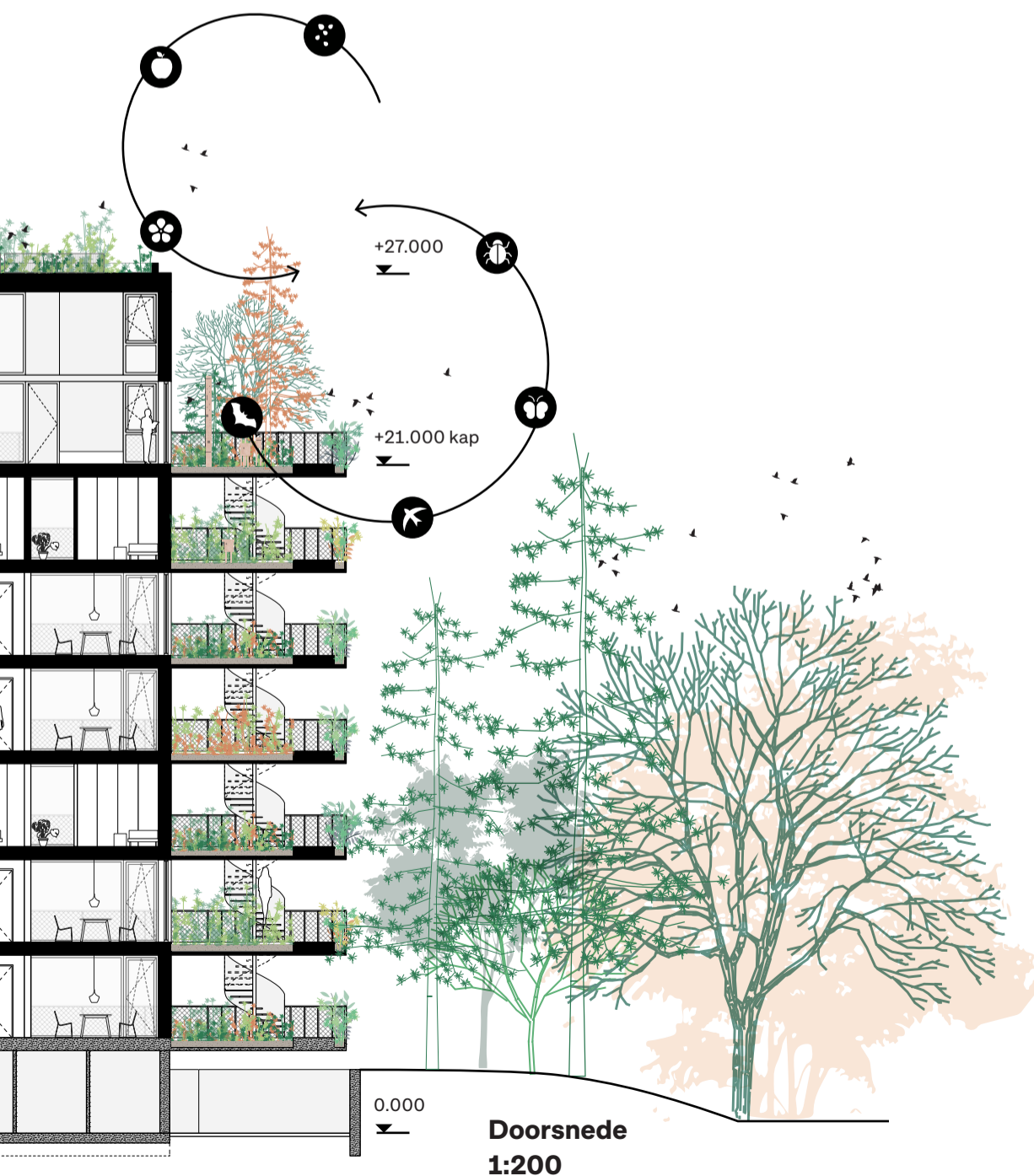


Balkon tuin



Collectiviteit

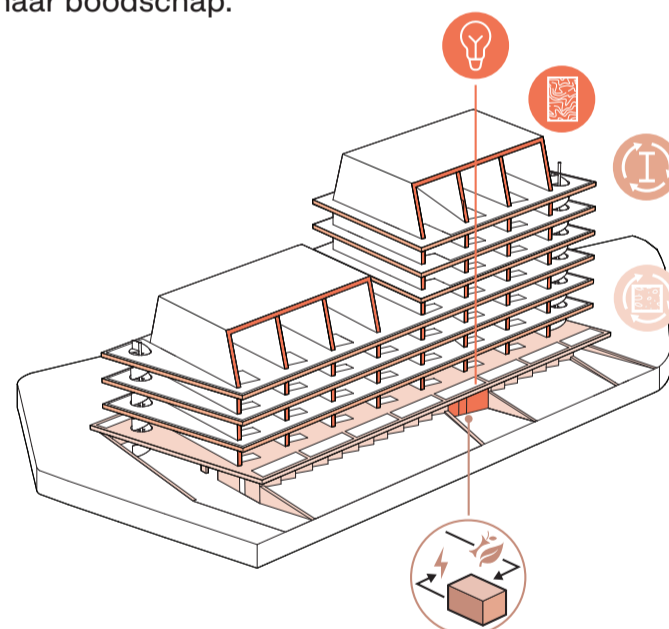
De Hangende Tuinen zijn een buurt. Daarbij hoort ruimte voor de buurt. De uitgebreide entree, de buurtkamer, de daktuin en de ruim bemeten circulatie ruimtes dragen bij aan een sociale cohesie in deze buurt. Hoe ver je daar aan wil bijdragen kun je zelf bepalen maar in ieder geval is er de ruimte voor. Ruimte voor ontmoeting en interactie is wat een gemeenschap bindt.



Materiaalgebruik

Het hoofdmateriaal van de Hangende Tuinen is duurzaam en gecertificeerd gekapt hout. CLT is een prachtig materiaal waar zeer precies mee gewerkt kan worden. Het levert minder onregelmatigheden op doordat het preciezer wordt bewerkt. Als puzzelstukjes past het in elkaar. Leidingen kunnen worden geïntegreerd maar omdat het hout is zijn aanpassingen altijd nog te overzien. Waar mogelijk laten we dit materiaal zien. Het is gezond omdat het ademt en omdat het natuurlijk is. Hout is een manier om CO2 op te slaan zolang als de bossen worden aangeplant op een duurzame manier.

Het staal en beton dat nodig is als ondersteuning voor de houtconstructie komt van gerecyclede bronnen. Het totale gewicht van alle materialen en het gewicht van het transport naar de bouwplaats wordt meegenomen in de calculatie van de totale impact van het gebouw over haar hele leven. Een materialen paspoort houdt bij welke materialen zitten opgeslagen in De Hangende Tuinen. Een houten gevel en houten kozijnen bedekken de constructie. Door zo veel mogelijk met hout te doen houden we de impact laag en de uitvoering ingetogen maar krachtig in haar boodschap.



Natuurinclusief

De Hangende Tuinen is proactief op het gebied van biodiversiteit. De ruime gelegenheid voor beplanting zal zorgen voor een diversiteit aan planten en gewassen. De bodem van grond die is geïntegreerd in het ontwerp zal een stevige basis vormen voor een sterke natuur. Nesten in de randen van de balkons brengen dieren naar die bijzondere biotoop. Het ontwerp voldoet niet alleen aan de hoeveelheid natuurinclusieve elementen die voor het gebied zijn voorgeschreven (Checklist Natuur inclusief bouwen, B), maar verdubbelt het. Bij landschapsonwerp wordt prioriteit gegeven aan lokale planten die lokale soorten aantrekken. Verschillende ruimtes zijn juist ontworpen om de hoeveelheid groen in de omgeving te vergroten: de heuveltuin rondom het gebouw, gestapelde privétuinen op verschillende niveaus, het groendak en de collectieve tuin op de 4e verdieping. De collectieve tuin is niet zomaar een openbare ruimte, het is een moestuin waar bewoners gezamenlijk eetbare groenten en kruiden kunnen verbouwen.

Een voorloper op het gebied van duurzaamheid

Materialen en afval

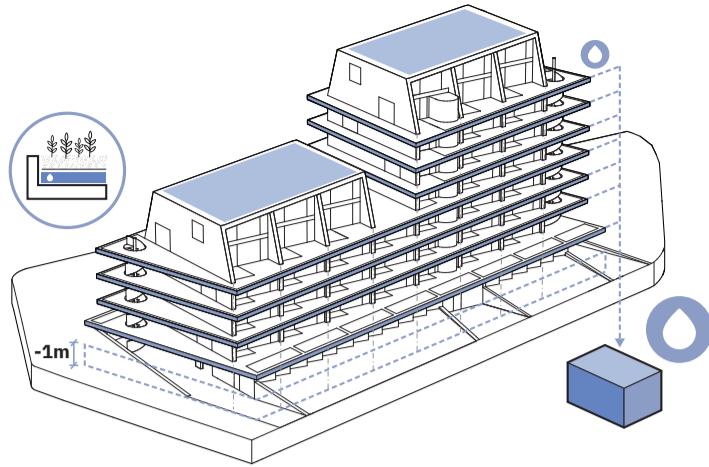
De bewoners worden bewust gemaakt dat ze veel afval kunnen beperken en lokaal kunnen recyclen.

Recycling van het organische afval, zoals voedselresten en bladeren uit de tuinen, wordt naar de biovergister geleid om kunstmest en biogas te produceren. De meststof kan vervolgens worden gebruikt voor eigen verbruik in tuinen en biogas wordt gebruikt voor verwarming en als extra energiebron.

Plastic afval kan lokaal worden gerecycled door het om te smelten en verder te gebruiken in 3D-printers. Bewoners kunnen ervoor kiezen om het zelf te doen in de collectieve ruimte of gebruik te maken van de dichtstbijzijnde bestaande werkruimte in Apeldoorn (CODA Precious Plastic).

De Buurtkamer is een belangrijke ruimte om verstandig afvalbeheer te bevorderen. Bewoners kunnen besluiten om de openbare Zero Waste-avonden te openen om het bewustzijn over afvalbeheer en de mogelijkheden van recycling en herbestemming van producten te vergroten. Tweedehands delen kan op die avonden niet alleen in de Buurtkamer maar ook dagelijks via de community app. Ook het voorkomen van verspilling is een belangrijk doel. Via Reparatiedagen in de Buurtkamer kunnen buurtbewoners hun kapotte apparaten laten repareren door andere buurtbewoners. Deze vorm van dienstverlening draagt bij aan het versterken van de sociale verbinding in een wijk en maakt mensen trots en bewust van elkaars talenten. Terwijl er minder wordt weggegooid. Het is een integraal onderdeel van de transitie naar een afvalloze toekomst.



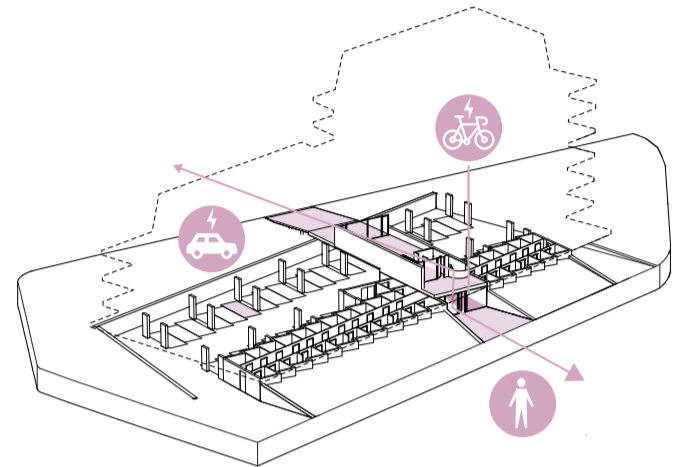


Water

Door beplanting en waterhuishouding een wezenlijk onderdeel te maken van de architectuur kan het gebouw een bijdrage leveren aan haar omgeving. Gezamenlijk werkt Deventer aan een duurzame toekomst. Het water dat wordt opgevangen wordt gebruikt om de planten water te geven. Iedere woning krijgt haar eigen aansluiting op dit aparte waternet.

Mobiliteit

Mobiliteit is onderdeel van de energie balans van de Hangende Tuinen van Zandweerd. Fysieke beweging wordt vooropgesteld. De wandeling naar de woning wordt met de prominente trappen aangemoedigd en alle ruimtes voor circulatie zijn ontworpen voor interactie tussen de bewoners. Elektrische fietsen kunnen veilig worden gestald in de ruimte onder het gebouw. Het plan is om in overleg met de bewoners een deel van alle voertuigen in het gebouw deelbaar te maken.



30 mei 2022

Dr. Van Deenweg 13
Postbus 40233
8004 DE Zwolle
T. +31 38 455 29 80

M. +31 6 31 50 50 13
Ragnar Hoek

De Hangende Tuinen van Zandweerd

space&matter

arcon
HOUCONSTRUCTIES

