

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Definitief biedboek Havendame

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 28-11-2023
Notanummer	:	2023-1061
Datum	:	28-11-2023
Programma	:	06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	:	

Parafering

21-11-2023: Wethouder21-11-2023: Senior projectmanager

Agendering

* 22-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 23-11-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

B & W d.d.: 28-11-2023

Besluit

1. Het biedboek Havendame vast te stellen
2. Het verkoopproces voor de ontwikkeling van de Havendame te starten
3. Als onderdeel van het verkoopproces het biedboek eerst aan te bieden aan de twee partijen die nog een toezegging hebben om als eerste te mogen inschrijven op een dergelijke kaveluitgifte in het Havenkwartier

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

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

Voor de uitgifte van een gemeentelijke kavel in het Havenkwartier is een nieuw biedboek opgesteld: Havedame. De kavel is direct gelegen aan de haven tegenover de Grijsze Silo. Vlak naast de uit te geven kavel staat het Elevatorgebouw welke onderdeel is van het ensemble aan silo's en om die reden behouden blijft. De procedure bestaat uit een selectie- en een gunningsfase waarvoor verschillende criteria zijn uitgewerkt. Om te kunnen worden geselecteerd voor de gunningsfase dient in de selectiefase een minimaal aantal punten te worden gescoord om de kwaliteit van de plannen te garanderen.

Nadat het college het concept biedboek op 17 oktober jl. heeft vrijgegeven voor consultatie zijn er aan het definitieve biedboek nog enkele verduidelijkende bijlagen toegevoegd en tekstuele aanpassingen gedaan. Ook is de puntenverdeling

van de verschillende onderdelen waarop een inschrijver kan scoren iets aangepast.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het definitief maken van het biedboek en het starten van het verkoopproces om daarmee te komen tot woningbouw op de kavel.

Kader

- * Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier
- * Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan stad en dorpen deel B
- * Grondexploitatie Silogebied
- * Collegebesluit 2023-891 (concept)Uitvraag Havendame 17 oktober 2023

Betrokken partijen en participatie

Het biedboek is tot stand gekomen met projectgroep Havenkwartier en FrontOffice Havenkwartier en opgesteld om de kavel te verkopen. Op 2 november 2023 is de buurt geïnformeerd door middel van een informatieavond en zijn reacties opgehaald. Op deze avond is één reactie binnengekomen over het biedboek Havendame waarin aangegeven werd dat de uitvraag niet realiseerbaar of betaalbaar lijkt. De gemeente heeft door een externe partij echter een businesscaseberekening laten uitvoeren die aantoont dat de gestelde voorwaarden wel haalbaar lijken.

De ontwikkelaar aan wie de kavel uiteindelijk wordt gegund moet het bouwplan vormgeven en opstellen binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan (vanaf jan '24 Omgevingsplan). De ontwikkelende partij moet ook invulling geven aan participatie over dat bouwplan.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

VOOR ontwikkeling Havendame

- Een van de vijf ambities voor de ontwikkeling van het Havenkwartier is "gewild wonen". Daaraan voldoet de beoogde ontwikkeling. Het biedboek voorziet in de bouw van een gebouw waar naar verwachting maximaal 25 vrije sector koopappartementen gerealiseerd kunnen worden.
- Met de geraamde opbrengsten is rekening gehouden binnen de GREX Havenkwartier. Voor de te ontwikkelen kavel geldt een vaste grondprijs van € 960.000,- waarbij de partij die de kavel gaat ontwikkelen op eigen kosten ook de kadeconstructie zal vernieuwen.
- Er wordt een partij geselecteerd op kwaliteit. Het biedboek geeft richting aan de gewenste ontwikkeling en de opgave. In het biedboek wordt ingezet op Architectuur en Biobased bouwen. Het gebouw moet een baken in de haven worden met een stoere, industriële uitstraling dat past in het gebied met een levendige begane grond. Daarnaast moet het gebouw een koploper in Nederland worden op het gebied van Biobased bouwen. De ontwikkelende partij moet het gebouw voor minimaal 50% uit hernieuwbare grondstoffen laten bestaan en hij wordt uitgedaagd

om dat percentage nog hoger te krijgen en om de grondstoffen lokaal te verkrijgen.

TEGEN ontwikkeling "Havendame"

Enkele partijen in het Havenkwartier hebben aangegeven tegen verdere woningbouw te zijn omdat het de levendigheid in het Havenkwartier zou aantasten.

Financiële consequenties en dekking

De voorbereiding, uitwerking en realisatie van plannen komen voor rekening en risico van ontwikkelaars. Met de opbrengsten is rekening gehouden in de GREX.

Openbaarmaking en communicatie

Na het collegebesluit op 17 oktober 2023 is al een persbericht verstuurd. Een nieuw persbericht is niet nodig.

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling van het biedboek door het college zal het biedboek aangeboden worden aan de twee resterende partijen die nog een toezegging hebben om als eerste te mogen inschrijven op een dergelijke kaveluitgifte in Havenkwartier. Zij zullen in de gelegenheid worden gesteld een inschrijving te doen. In het geval dat beide partijen besluiten geen inschrijving te doen, of indien de inschrijving niet voldoet aan de minimum eisen, zal het biedboek aan de markt aangeboden worden. In beide gevallen zal eerst een selectiefase en vervolgens een gunningsfase doorlopen worden. Een jury beoordeelt de inschrijvingen en legt zowel de beoordeling van de selectiefase als de beoordeling van de gunningsfase ter besluitvorming voor aan het college.

Havenkwartier Deventer

Selectiecriteria biedboek Havendame

Ontwerp, ontwikkeling en realisering

NIEUW



Inhoudsopgave

Inleiding	3		
1. Waarden	4		
2. Opgave	5		
3. Plangebied	6		
3.1 Bestaande situatie			
3.2 Inrichtingsplan			
4. Randvoorwaarden	8		
4.1 Bestemmingsplan / Omgevingsplan			
4.2 Beeldkwaliteitsplan			
4.3 Financiële randvoorwaarden			
4.4 Opgave openbare ruimte, kade, parkeren			
4.5 Stedenbouwkundig concept			
4.6 Stedenbouwkundige randvoorwaarden			
4.7 Kavelpaspoort (per bouwlaag)			
5. Ambities	16		
5.1 Doelgroep			
5.2 Duurzaamheid & Circulariteit			
5.3 Architectuur			
6. Selectieproces	22		
6.1 Eisen & combinaties			
6.2 Selectiefase			
6.3 Gunningsfase			
6.4 Overzicht			
6.5 Criteria selectiefase			
6.6 Criteria gunningsfase			
		7. Bijlagen	31
		7.1 Bijlage 1 - Inschrijving en voorwaarden	
		7.2 Bijlage 2 - Impressie omgeving	
		7.3 Bijlage 3 - Ontwikkelingen	
		7.4 Bijlage 4 - Industrieel ensemble	
		7.5 Bijlage 5 - Profielen	
		7.6 Bijlage 6 - Verbeelding maximaal bouwvolume	
		7.7 Bijlage 7 - Referenties	
		7.8 Externe bijlagen	
		Colofon	41



Inleiding

Het Havenkwartier in Deventer is volop in ontwikkeling. Na een pioniersfase vanuit particuliere opdrachtgevers en de reeds gerealiseerde, gevarieerde woon- en werkruimtes zijn er actueel ook initiatieven in het gebied waarbij specialistische know-how nodig is.

Combinaties van ontwikkelaars, architecten, bouwbedrijven en andere vernieuwers krijgen hierbij de kans om hun meerwaarde te bewijzen. Havendame is een dergelijke, specifieke opgave.

Zonder het experiment te schuwen is de voorliggende opgave een oproep aan partijen om met de reeds vastgestelde uitgangspunten zoals het nu geldende bestemmingsplan (na 1 jan 2024 het omgevingsplan), beeldkwaliteitsplan en bouwvelop te komen tot een vernieuwend, circulair en duurzaam ontwerp. Een creatieve omgang met het programma wordt hierin erg gewaardeerd.

Fact sheet

adres	Noordzeestraat
eigendom	Gemeente Deventer
oppervlakte kavel	ca. 462 m ²
bestemmingsplan	ja
beeldkwaliteitsplan	ja
ambitie	ja



1. Waarden

Gewild wonen	Vrijplaats voor ideeën	Erfgoed als inspiratiebron	Werken in de stad	Ontdekking van de haven
<p>Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan</p> <p>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 ondernemende karakter van het gebied. - Stand van zaken 2023 -</p> <p>Alle zelfbouw kavels en het industrieel erfgoed zijn verkocht. Op de Oostzeestraat is een levendig complex met 139 studentenwoningen gerealiseerd. Er wordt in het gebied gebouwd aan de ontwikkelingen KOP en Bella Macchina, oplevering eind 2023. Het project 'Havenhuis' heeft op 1 november 2022 de Deventer Architectuurprijs gewonnen.</p>	<p>Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan</p> <p>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 2023 -</p> <p>De "herijking" van de kansen in de openbare ruimte binnen de uitgangspunten creëren meer ruimte voor groen en/of natuurinclusiviteit zonder onder andere de robuustheid en stoere karaktereigenschappen uit het oog te verliezen. Ontwikkelingen zoals de uitbreiding van de foyer van het theaterschip zijn ondertussen voltooid.</p>	<p>Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan</p> <p>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 2023 -</p> <p>Alle historische gebouwen tussen 1e Haven en Mr. de Boerlaan hebben een nieuwe bestemming, al dan niet in combinatie met een renovatie. Zelfs de eenvoudige Van de Bergloodsen zijn behouden en kwalitatief hoogwaardig opgeknapt door de nieuwe eigenaren. Ook De Koopman blijft voor het Havenkwartier behouden en krijgt een nieuwe invulling als onderdeel van de ontwikkeling KOP Havenkwartier. De ontwikkeling Havendame dient te anticiperen op het ensemble Silocomplex.</p>	<p>Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan</p> <p>Na decennia van zoning kan er eindelijk weer een attractief en veelzijdig vestigingsmilieu ontstaan. Het Havenkwartier als stedelijk bedrijventerrein, de schakel tussen binnenstad en Bergweide. - Stand van zaken 2023</p> <p>Het Havenkwartier telt ruim 100 vernieuwende ondernemingen, variërend van ZZP-ers in de creatieve en leisure sector tot (ambachtelijke) bedrijven op het grensvlak van engineering, productie en verkoop. Het stedelijk bedrijventerrein strekt van binnen tot buiten het plangebied.</p>	<p>Uitdaging volgens het ontwikkelingsplan</p> <p>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! - Stand van zaken 2023 -</p> <p>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. Havendame zal de haven optimaal beleven. De kade van 200 meter beschikt over walstroom voor binnenvaartschepen, zodat de overlast van dieselgeneratoren beperkt wordt.</p>



2. Opgave

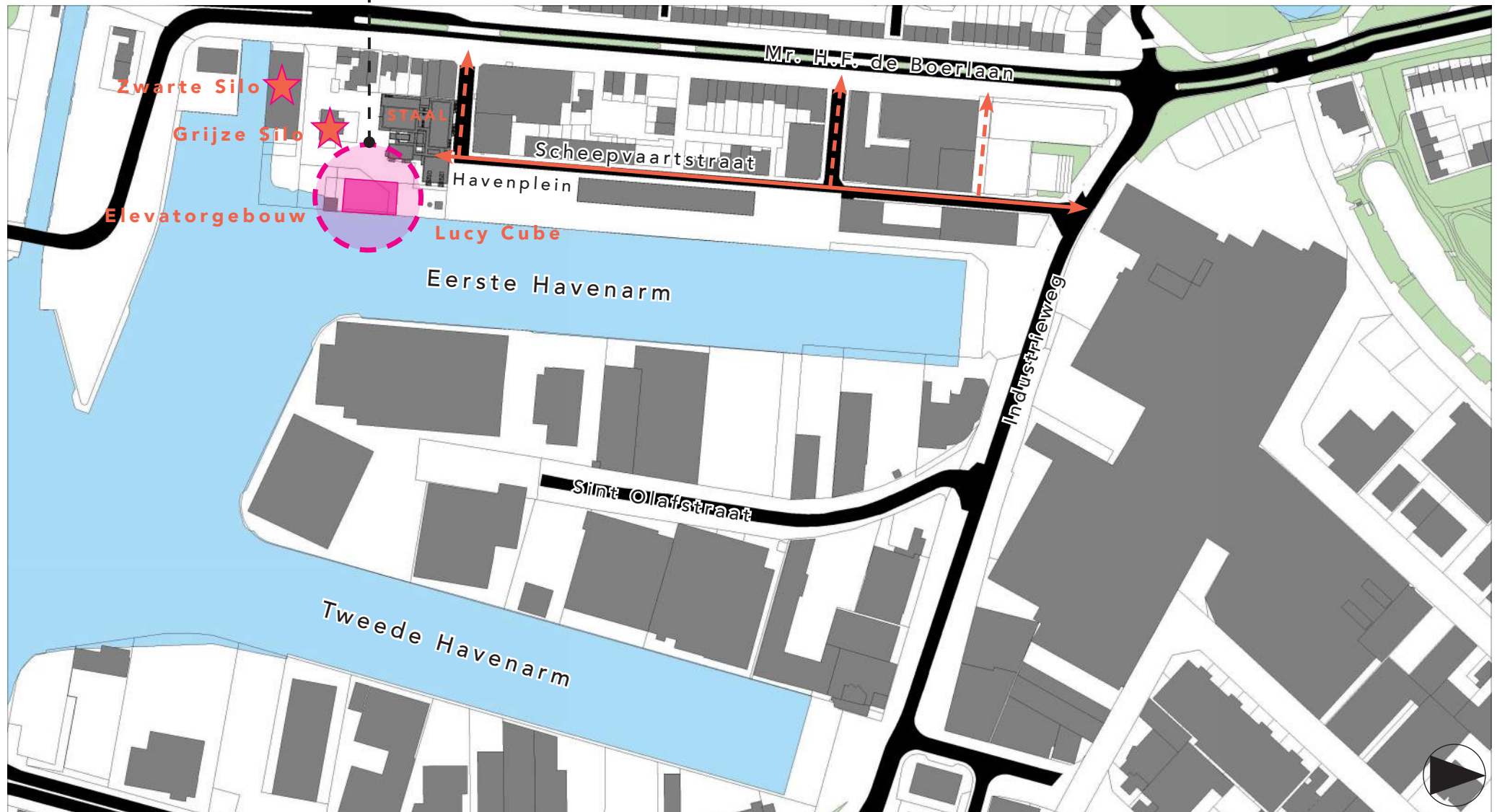
Gewild wonen	Erfgoed als inspiratiebron	Ontdekking van de haven
<p>Stoer baken in een groen jasje.</p> <p>Het ontwerp straalt een robuuste identiteit uit. Door de specifieke, hoekgerichte locatie aan het water zal het zowel vanaf een grotere afstand als in de onmiddellijke omgeving een architecturaal baken vormen in het Havenkwartier.</p> <p>De stoere maar ook groene uitstraling zit zowel in de kern als aan de oppervlakte. Zowel de draagconstructie als de gevelonderdelen dienen hoog te scoren op het percentage biobased materiaal wat ze bevatten.</p>	<p>Industrieel ensemble</p> <p>Het ontwerp van Havendame houdt rekening met de aanwezigheid van het naastgelegen industriële ensemble van Elevator gebouw, transportband, Zwarte Silo en Grijs Silo.</p> <p>Dit ensemble bezit naast haar grote cultuurhistorische waarde ook een zeer specifieke uitstraling die als inspiratie kan dienen voor het ontwerp.</p> <p>Denk hierbij aan kenmerken zoals stoer, robuust, pragmatisch, eenduidig, industrieel karakter, eerlijke materialen, etc ...</p> <p>Het ontwerp getuigt van een waardering voor het erfgoed en vormt een moderne toevoeging en/of vertaling in het ensemble.</p>	<p>Levendigheid op de kade</p> <p>De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de constructie van de kade en eventuele buitenruimte ter plekke van de uit te geven kavel volgens de principes van de openbare ruimte. Het beheer en onderhoud van de kadeconstructie wordt na oplevering overgedragen aan gemeente Deventer.</p> <p>Het ontwerp voorziet in een gebouw dat bijdraagt aan een levendige openbare ruimte, zonder dat het een belemmering voor de scheepvaart vormt.</p> <p>Er dient gescoord te worden op het onderdeel 'levendige plint', dat kan bijvoorbeeld in de vorm van vrije ruimte onder Havendame, al dan niet in combinatie met een publieksgericht programma op de begane grond.</p> <p>Parkeren op begane grond wordt uitgesloten. Dit programma dient inpandig maar met exclusiviteit van de plint opgelost te worden.</p>



3. Plangebied

3.1 Bestaande situatie

Locatie uitgifbaar kavel



3. PLANGEBIED



3.2 Inrichtingsplan

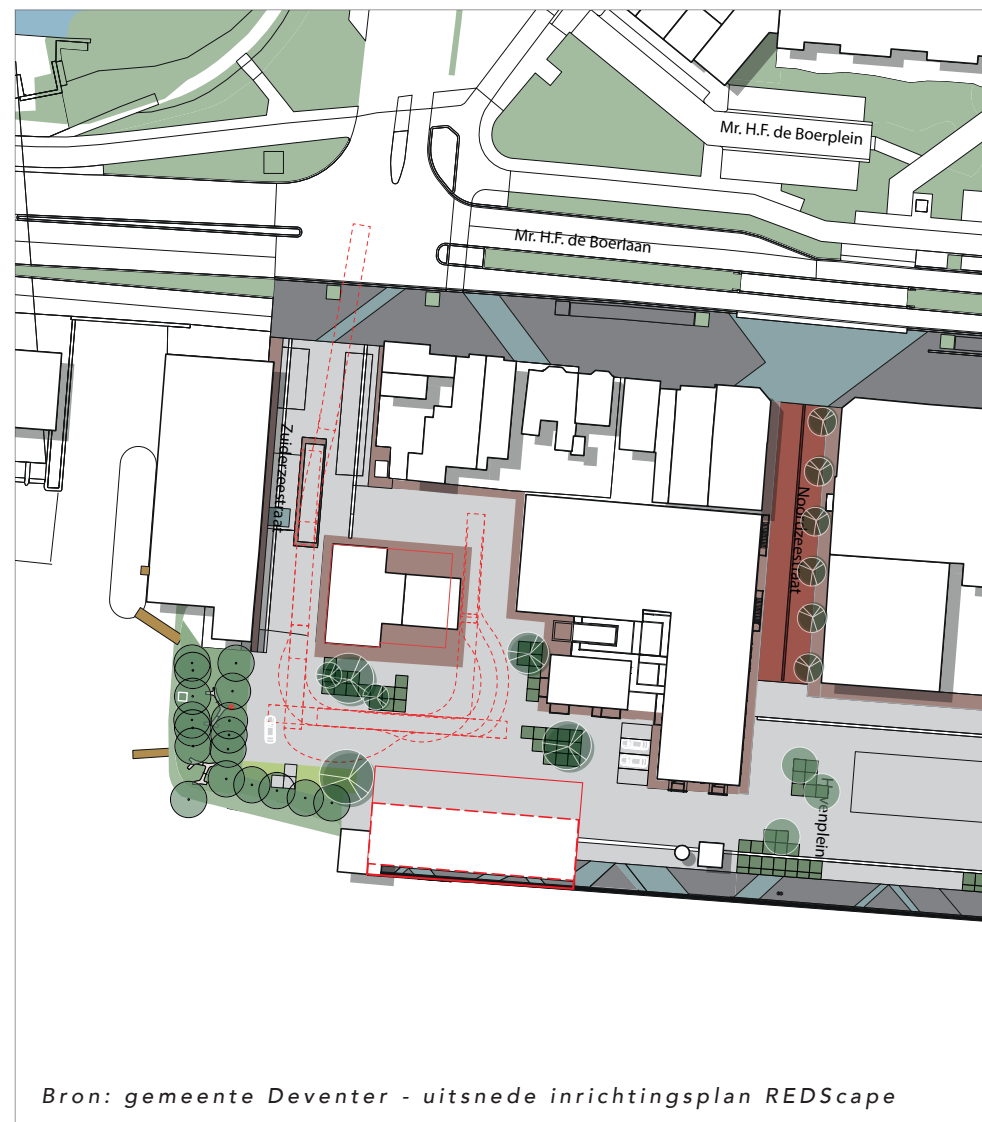
Inside Out (principes VO inrichtingsplan 7 juli 2011)

Voor het havenkwartier is in 2011 een Inrichtingsplan opgesteld door REDScape landschapsarchitecten. In dit VO zijn verschillende bouwstenen ontworpen om de gefaseerde inrichting van de buitenruimte in het gehele havengebied te sturen. Een groot deel van de buitenruimte in de omgeving van deze ontwikkellocaties is inmiddels volgens deze bouwstenen ingericht. Hoewel het document inmiddels al 12 jaar oud is, zijn de meeste bouwstenen nog steeds leidend voor de ontwikkelingen. Inmiddels zijn er wel belangrijke maatschappelijke thema's als klimaatadaptatie, hittestress, biodiversiteit en groen bijgekomen die in de buitenruimte rondom de nieuwe ontwikkelingen een plek zullen krijgen. Voor deze ontwikkeling zijn de volgende bouwstenen leidend:

1 Buitenkant:
Het doorzetten van de bestaande kade inrichting met een stoere brede band en het patchwork van natuursteen.

2 Binnenkant:
De binnenkant van het gebied vormt een groot vlak gemaakt uit platen van gewapend beton. Dit deel van het gebied heet de werkvloer en kent geen conventionele hoogteverschillen of zoneringen (zoals parkeerplaats, weg of trottoir) maar vormt een zogenoemd 'shared space', waar auto's 'te gast' worden beschouwd en waar de voetganger feitelijk overal voorrang heeft. Een compositie van (één-op-één) symbolen, tekst en tekens in een roze kleur ordent de verschillende vragen binnen de openbare ruimte zoals wandelen, spelen, parkeren, zones voor lossen en laden of opstelplaatsen voor de brandweer.

3 'plint' of 'woon/werkzone':
De betonplaten zullen niet precies tot aan de gevel lopen. Om de ruimte tussen de betonplaten en het gebouw op te vullen wordt een strook klinkers aangebracht, zoals ook bij de andere gebouwen in het Havenkwartier.



Bron: gemeente Deventer - uitsnede inrichtingsplan REDScape



4. Randvoorwaarden

4.1 Bestemmingsplan / Omgevingsplan

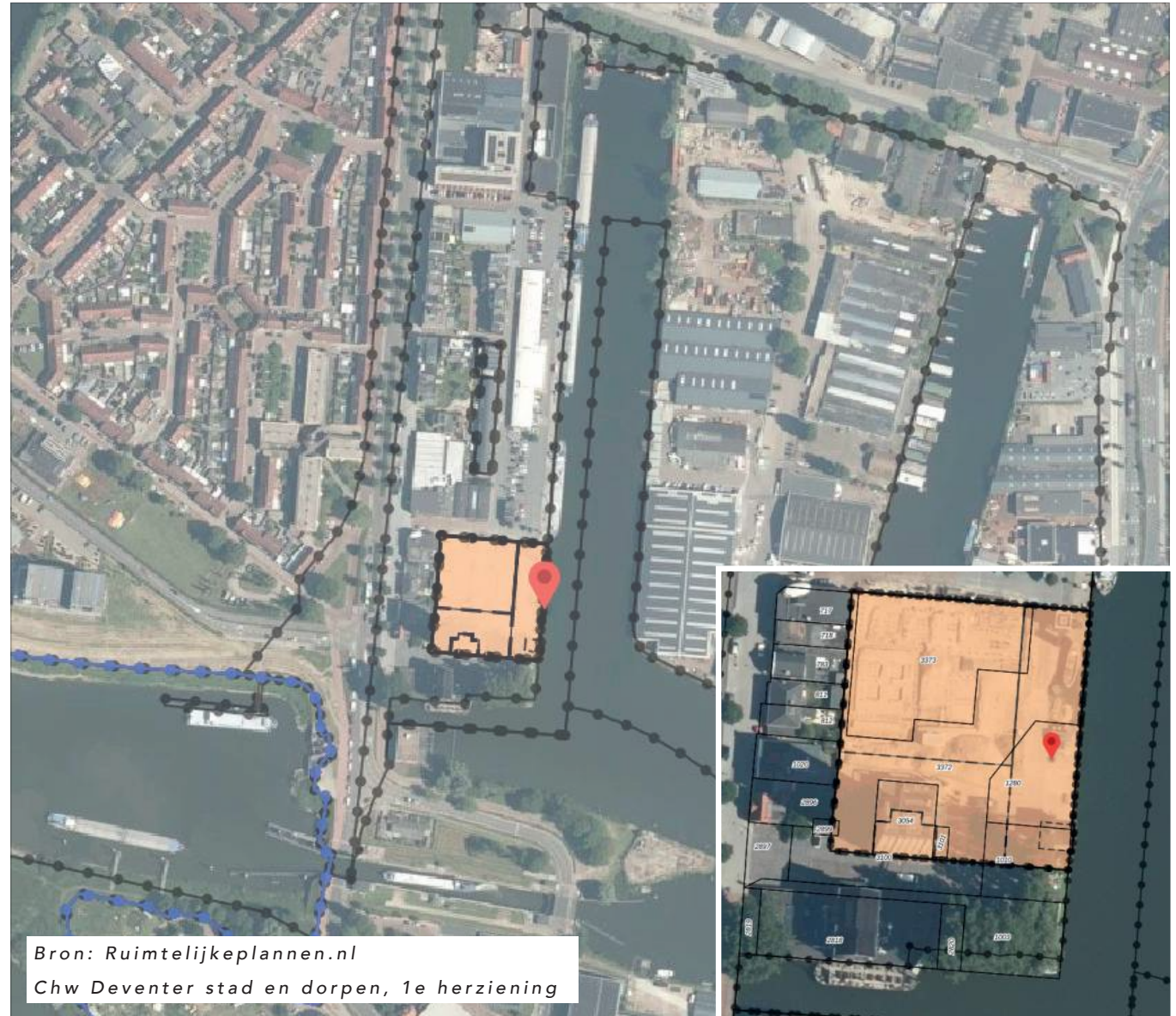
Havendame valt binnen het bestemmingsplan (1-1-2024: Omgevingsplan Deventer) 'Chw bestemmingsplan stad en dorpen deel B'. Deze bestemming maakt de vestiging van een bedrijf, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en wonen mogelijk.

De bouwhoogte is maximaal 26,4 meter (inclusief vrijstelling). Het Elevatorgebouw met bijbehorende transportband wordt aangeduid als 'karakteristiek gebouw', maar valt buiten de concrete bouwenvelop

Er dient rekening te worden gehouden met de akoestische belasting op de gevels. Voor de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer en industrielawaai zijn voor de oost-, zuid- en noordgevel hogere grenswaarden vastgesteld.

Op de oostgevel wordt vanaf 12 meter boven maaiveld de maximale grenswaarde voor industrielawaai overschreden. Vanaf die hoogte moet die gevel 'doof' worden uitgevoerd.

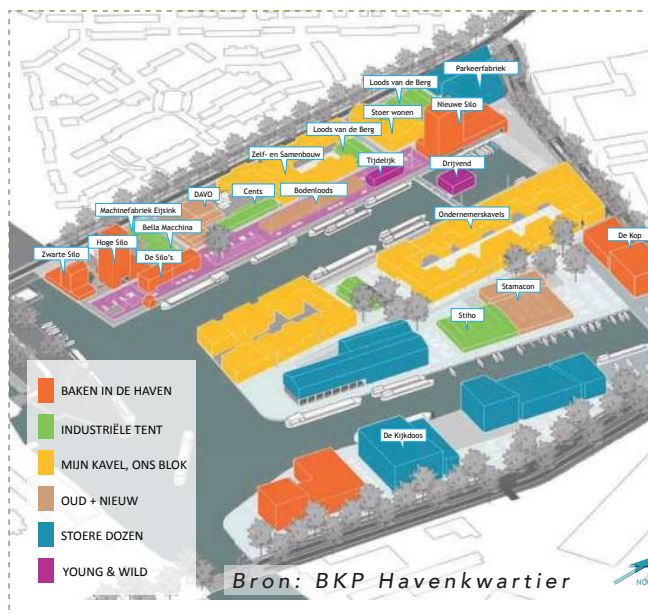
Het beleid van de gemeente Deventer is van toepassing en bij het schetsontwerp wordt een 'Natuur Inclusief Bouwen' puntenlijst toegevoegd waarop een bepaalde score behaald moet worden. Zie hiervoor de puntenlijst in de externe bijlagen.



4.2 Beeldkwaliteitsplan

Voor Havendame geldt het beeldkwaliteitsplan 'Havenkwartier Deventer' (2012). Het motto is 'Poor but Sexy', ofwel een betaalbare esthetiek die wordt gekenmerkt door pragmatisme, fantasie en creativiteit.

Verder valt het ontwikkelgebied in de zone 'Baken in de haven' volgens de '5 Plus 1 families' van het beeldkwaliteitsplan. De hier te ontwerpen architectuur is stoer en utilitair, een object 'uit één stuk' met ramen als uitgehakte gaten.



Algemene uitgangspunten:

BEHOUD EN ONTWIKKELING

Behoud en ontwikkeling van erfgoed is méér dan restauratie. Hier geen openluchtmuseum, maar een tweede jeugd!

EXPERIMENTEEL EN UNIEK

Elk gebouw heeft een eigen logica, expressie en duurzaamheid; het is altijd "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 "industriële" wordt toegepast: een herhaling van robuuste details.

PERMANENTE VERANDERING

Een gebouw in het Havenkwartier is nooit af; het is een doorlopende bouwplaats met architectonische "jaarringen".

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 ondersteunt de dynamische 7 X 24 uur spirit van het gebied: er is altijd wat te zien.

4.3 Financiële randvoorwaarden

Havendame heeft een innovatief karakter. Partijen worden uitgedaagd om vanuit duurzame uitgangspunten met een vernieuwend concept op het gebied van architectuur, bouwtechniek en parkeren, alsmede 'ontwikkelprincipe' en financiering, te komen.

De netto grondprijs bedraagt € 960.000, k.k. excl. belastingen prijspeil 2023. De grondprijs staat vast tot 1 januari 2025, daarna wordt geïndexeerd tot overdracht van de grond met 4% op jaarbasis. Er dient een bankgarantie van 10% te worden verstrekt. Koper is verantwoordelijk voor het realiseren (en betalen) van de kadeconstructie zoals beschreven in de Technische bijlage en de openbare ruimte binnen de uit te geven kavel. De gemeente richt het maaiveld boven de kadeconstructie in en richt de rest van het maaiveld rondom de uit te geven kavel in.

De netto grondprijs wordt belast met 21% BTW.

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

Tenslotte wordt een onderbouwing gevraagd van de financiële haalbaarheid in de vorm van een businesscaseberekening waarin de grondprijs en kosten van de kade integraal onderdeel zijn.

4.4 Opgave openbare ruimte, kade, parkeren

Openbare ruimte

De gemeente Deventer is verantwoordelijk voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom de uit te geven kavel. Dat gebeurt conform de principes uit het inrichtingsplan Inside Out (principes VO inrichtingsplan 7 juli 2011) en het Programma van Eisen openbare ruimte (<https://pveopenbareruimte.deventer.nl/>). De uitvoering start nadat het gehele silogebied tussen Zuiderzeestraat, Noordzeestraat en Mr. de Boerlaan is ontwikkeld. De levendigheid en deels transparantie van de plint binnen het ontwerp zal één van de kwalitatieve criteria vormen waarop positief gescoord kan worden.

Opgave kade

De uit te geven kavel is bij uitgifte vrij van in bedrijf zijnde kabels en leidingen en wordt 'as-is' geleverd. Een deel van de uit te geven kavel bestaat uit een betonnen constructie op (betonnen) palen die grenzen aan de bestaande gemeentelijke kade met kadeconstructie. (Het naastgelegen Elevatorhuisje staat op een eigen fundering, en valt buiten deze opgave.).

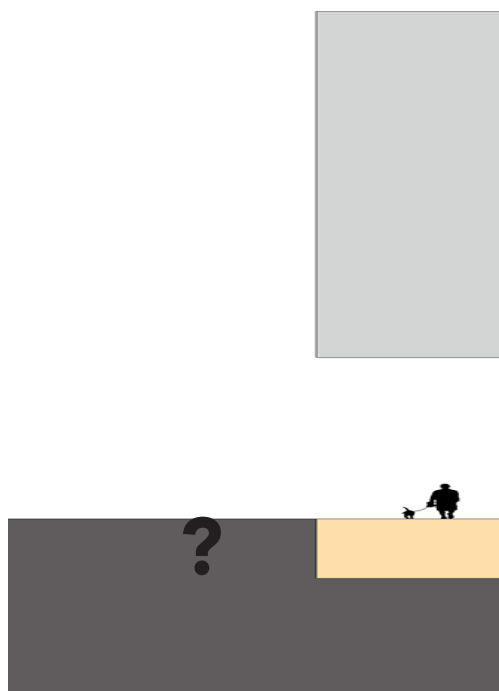
De te selecteren partij is verantwoordelijk voor de verwijdering van aanwezige constructies, de aanleg van de kade en de kadeconstructie (inclusief damwand, groutankers, etc...). Dat houdt in dat de te selecteren partij ook werkzaamheden verricht op gemeentelijke grond en aan damwand. Verwezen wordt naar bijlage 7.8 met de technische omschrijving van de opgave van de nieuwe kadeconstructie. Bij de uitwerking van de plannen gaan de te

selecteren partij en de gemeente in overleg over dat deel van de opgave.

Parkeren

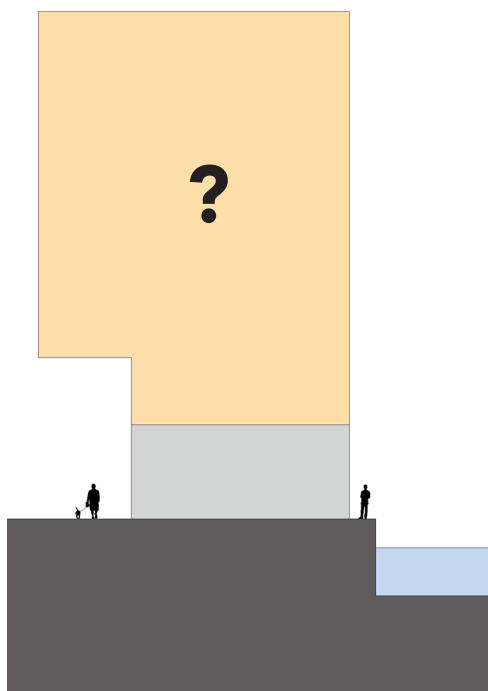
De te selecteren partij draagt zorg voor voldoende parkeergelegenheid binnen de uit te geven kavel ('op eigen erf') dat past binnen het gemeentelijke parkeerbeleid. De parkeeropgave moet passen binnen de hiernaast gevisualiseerde opties. Een parkeeroplossing dient aantoonbaar geborgd te worden. Besluit de gemeente op termijn het parkeerregime te wijzigen, bijvoorbeeld een combinatie van betaald- en vergunningparkeren, dan zullen bewoners en gebruikers niet in aanmerking voor een parkeervergunning komen.





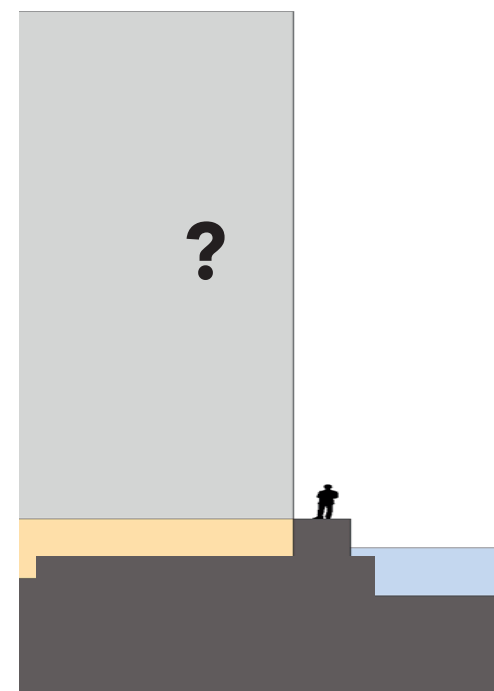
Optie 1:

Parkeren ondergronds oplossen. Hiervoor is een autolift noodzakelijk. Indien men een grotere parkeerbak wil realiseren dan de door de gemeente uit te geven kavel, kan dit enkel en alleen na overleg met én verleende toestemming door de gemeente.



Optie 2:

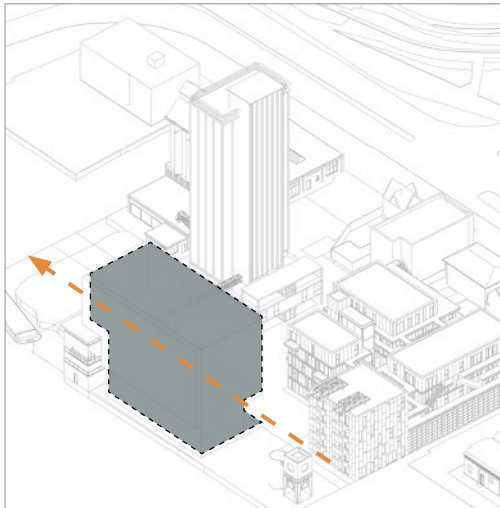
parkeren bovengronds oplossen met uitzondering van de plint (ook halfverdiept parkeren is niet toegestaan). Bij toepassing van een autolift dienen voertuigen zichtbaar op en neer te bewegen in de lift (experimenteel, non-nonsense, uniek)



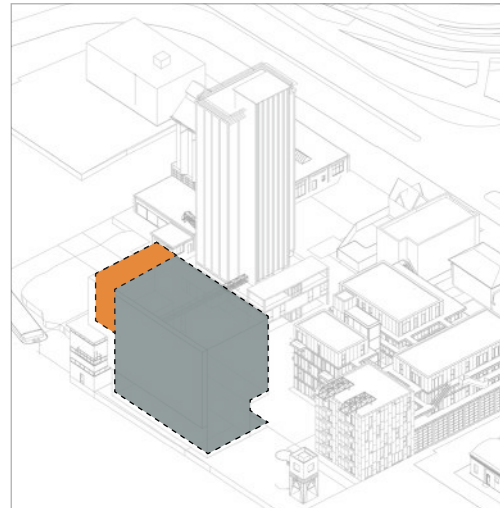
Optie 3 :

Het staat de te selecteren partij volledig vrij om zelf met een alternatief te komen voor de gewenste parkeervraag zolang dat past binnen het gemeentelijke parkeerbeleid én vrijwaring van de plint. Tijdens de selectiefase dient een toelichting gegeven te worden op het parkeren.

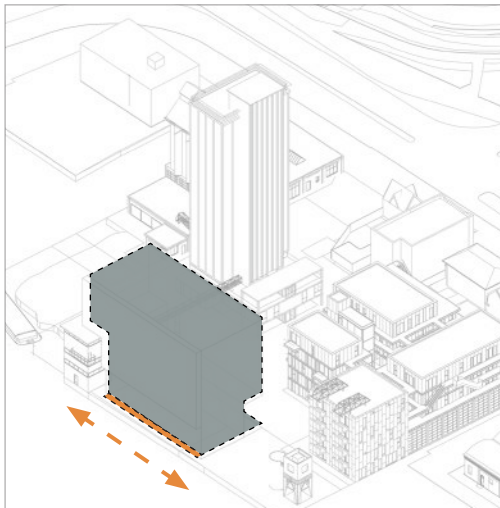
4.5 Stedenbouwkundig concept



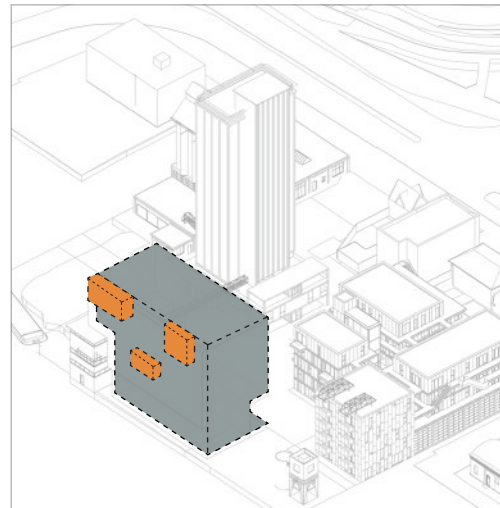
Doorzicht garanderen



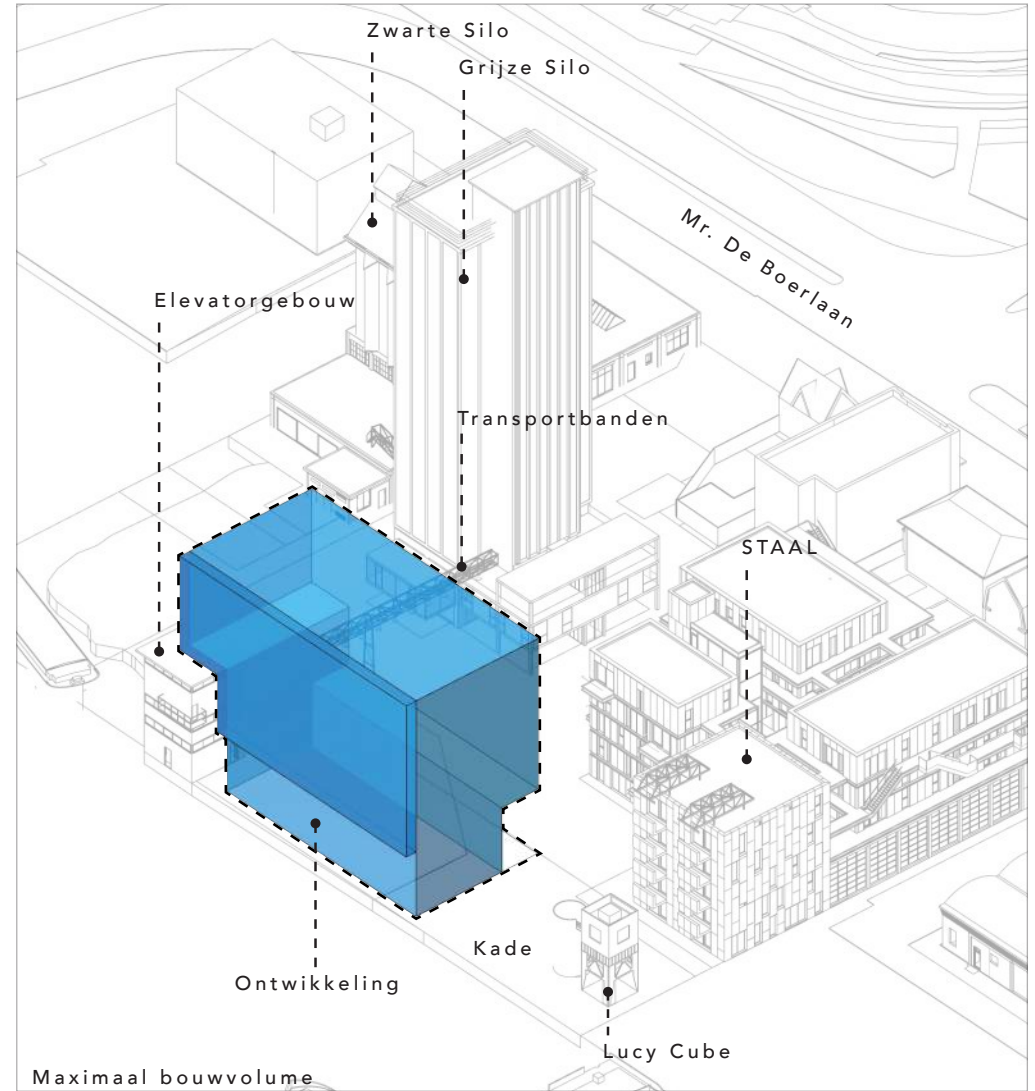
Mogelijke uitkraging zuid (max.100%)



Bewandelbare kade oost vrijwaren

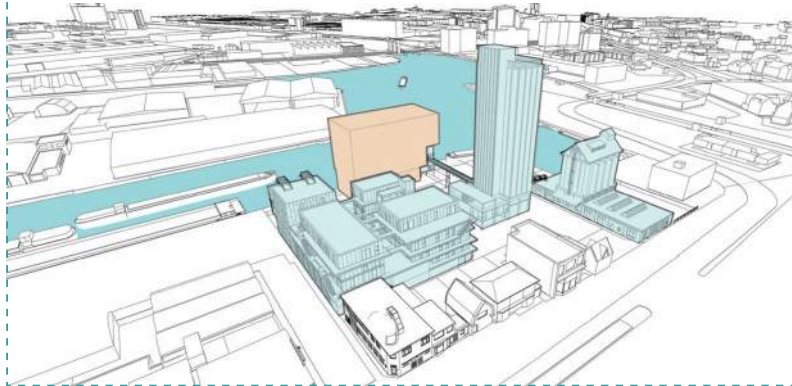
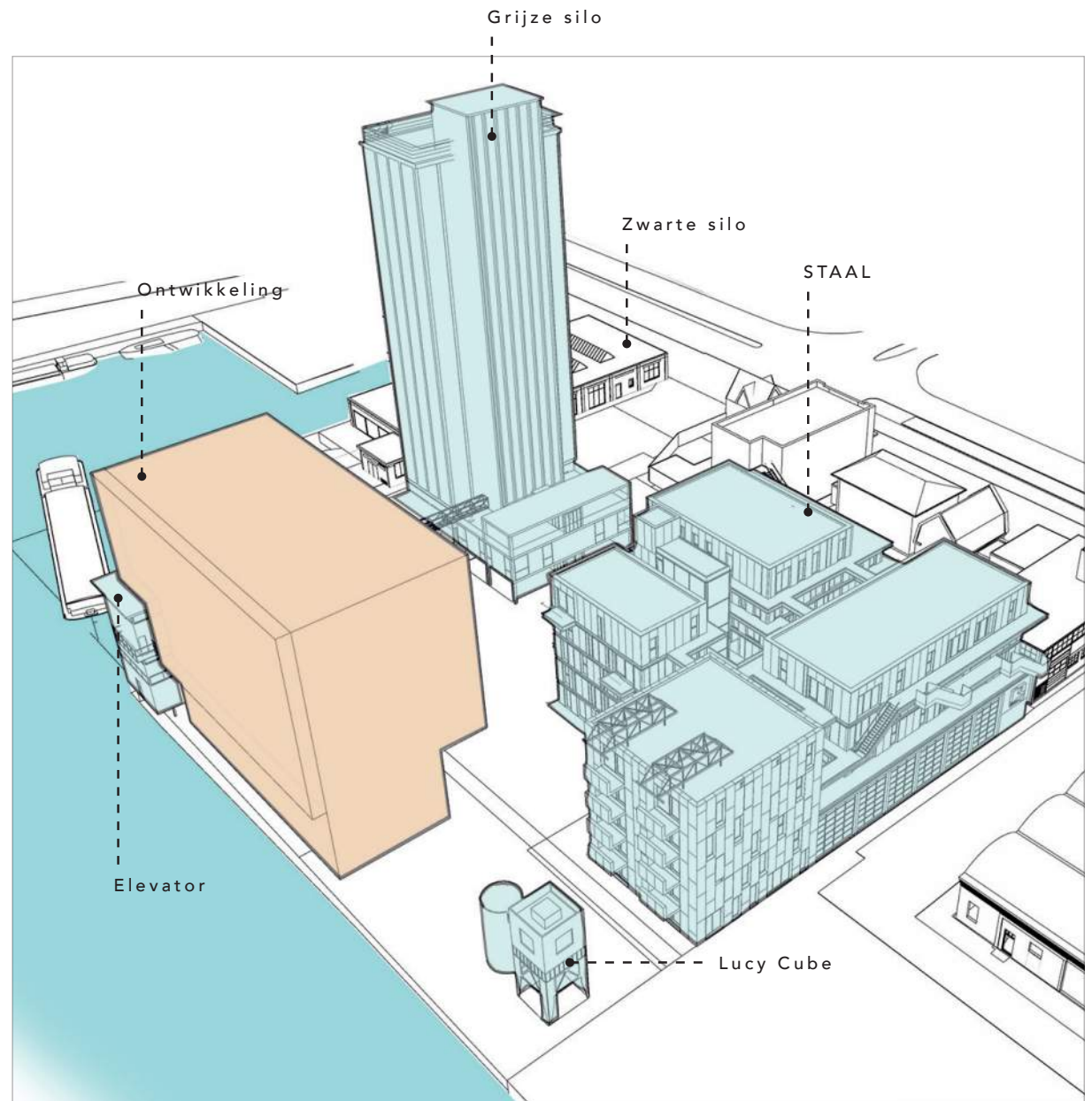


Mogelijke uitkragingen oost (max.60%)

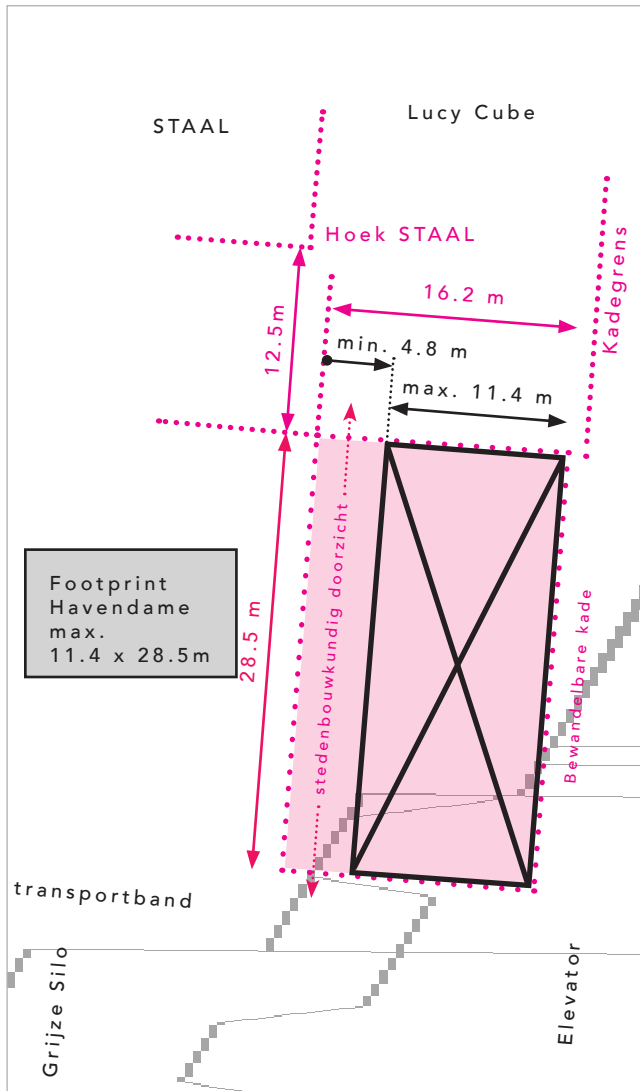


G Overige stedenbouwkundige randvoorwaarden

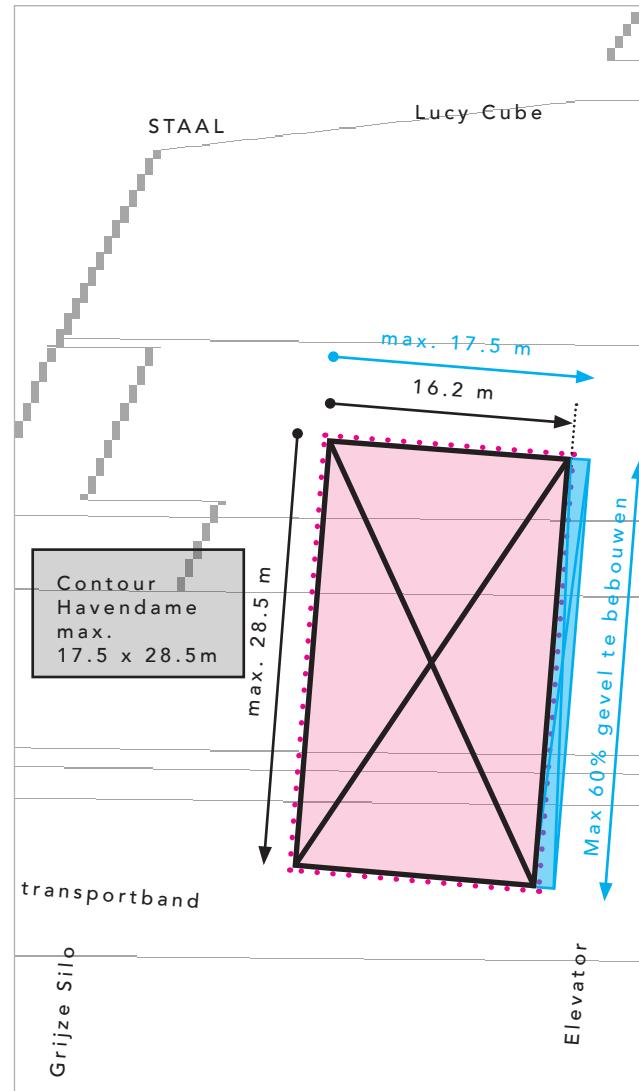
- Het gebouw oogt stoer, robuust en uniek.
- Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 7.
- De maximale bouwhoogte inclusief vrijstelling bedraagt 26.4m.
- De onderste bouwlaag is minimaal 4.5m hoog.
- De resterende bouwlagen zijn minimaal 3.5m hoog.
- De bouwlaag op begane grond bezit een transparante functie anders dan wonen. Een levendige plint is een absolute pré.
- Ter hoogte van de westelijke gevel bevindt zich een stedenbouwkundige insnoering in het bouwvolume vanaf het maaiveld over ten minste 2 bouwlagen. Dit om het vrije doorzicht tussen noord en zuid te waarborgen.
- De toegang tot het trappenhuis bevindt zich aan de westelijke gevel of op de hoek tussen de westelijke en noordelijke gevel.
- Het parkeren gebeurt op eigen terrein en geschiedt volledig inpandig, minimaal binnen de bouwvelop!
- Eventuele buitenruimtes en loggia's dienen inpandig te worden vormgegeven, zodat de massa zuiver blijft. Uitzondering hierop is de toegestane zone van uitkragingen aan de oostzijde.



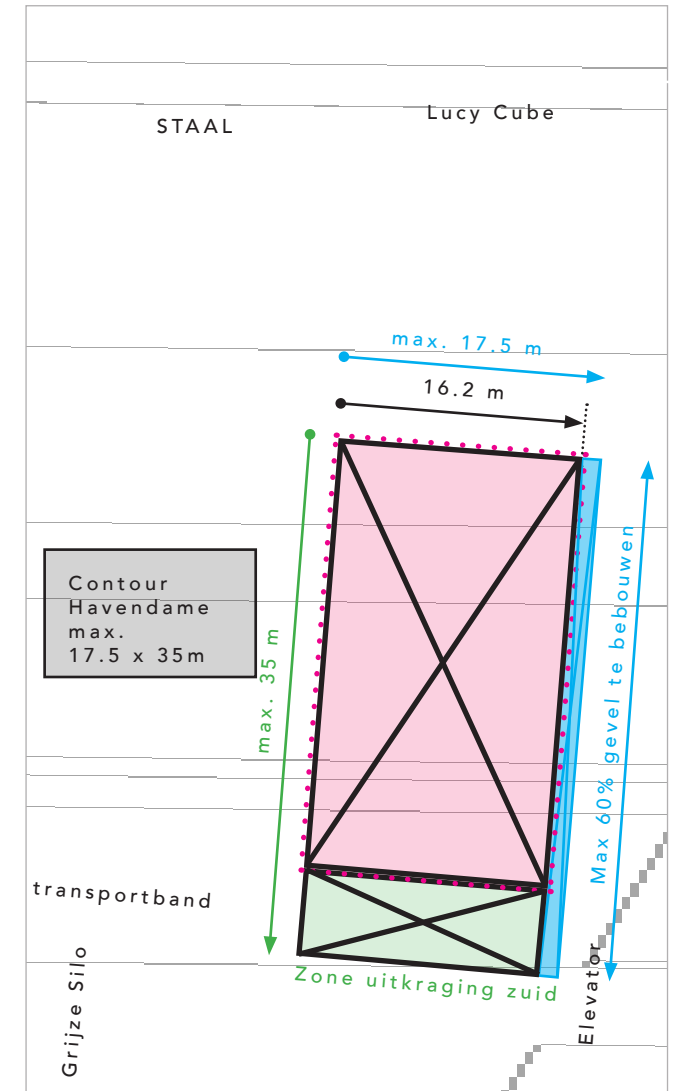
4.7 Kavelpaspoort (per bouwlaag)



BG (1^E + 2^E BOUWLAAG



3^E + 4^E BOUWLAAG



5^E T/M 7^E BOUWLAAG

Legenda

- Uitgeefbare kavel (grens)
- Bouwgrens 100% (per laag)
- Zone uitkraging zuid (max. 100%)
- Zone uitkraging oost (max. 60% gevel)



5. Ambities

5.1 Doelgroep

De beoogde doelgroep dient te matchen met het gebied. Het moet de doelgroep duidelijk zijn dat het Havenkwartier Deventer een plek van reuring is. Er worden evenementen gehouden, er meren schepen aan en er is horeca met terrassen aanwezig in de nabije omgeving.

Om een goeie match te vinden dient er een gedegen profiel opgesteld te worden van de doelgroep. Dit profiel dient tijdens de selectiefase reeds aangereikt te worden en matcht ten minste met de volgende criteria:

EVENEMENTRIJK GEBIED

Deventer Havenkwartier bruist van de evenementen op het gebied van cultuur, sport en ontspanning. Hiervoor is goodwill en synergie vereist van omwonenden. Het is van belang dat men begrijpt dat er enkele keren per jaar een wat luidruchtiger evenement plaatsvindt.

INDUSTRIEEL KARAKTER

Het aanmeren van schepen vormt een karakteristiek onderdeel van de bedrijvigheid in dit deel van het Havenkwartier.

HORECA

Naast de georganiseerde evenementen bezit Deventer Havenkwartier enkele horecapanden in de onmiddellijke nabijheid van de nieuwe ontwikkeling.

BIJZONDER WONEN

Wonen in het Deventer Havenkwartier is uniek. Het is een eigentijdse, unieke maar ook bijzondere vorm van wonen waar men affiniteit voor moet voelen.



Evenementrijk gebied



Industrieel karakter



Horeca



Bijzonder wonen

5.2 Duurzaamheid & Circulariteit

EXPERIMENTEEL EN INNOVATIEF

Een inschrijving met een experimenteel en innovatief karakter wordt positief beoordeeld. Vanwege de nabijheid van het industriële ensemble én de unieke locatie van de kavel in het Havenkwartier dient eveneens rekening gehouden te worden met de gewenste industriële look van de nieuwbouw.

CIRCULAIR & BIOBASED

Er wordt groots ingezet op het gebruik van Biobased materialen. Zowel in de hoofdconstructie, als in de overige toe te passen bouwmaterialen. De inschrijver wordt gestimuleerd materialen zodanig toe te passen dat ze bij toekomstige sloop herbruikbaar zijn in bijvoorbeeld nieuwbouw.

Havendame dient een koploperproject te worden op het gebied van biobased bouwen. Daarom zet de gemeente Deventer in op minimaal 50% biobased materialen (op basis van het totale volume aan materialen). Dit is (onder andere) haalbaar door te kiezen voor een combinatie van de volgende materialen:

- vloeren van CLT.
- binnenspouwbladen van HSB met biobased isolatiemateriaal.
- houten verlaagde plafonds.
- binnenwanden van HSB met biobased isolatiemateriaal.

De overige 50% in materialen geeft ruimte voor bijvoorbeeld constructieve verbindingen in staal. Alle toepassingen bovenop de reeds gestelde eis van 50% leiden tot een meer positieve scoring in dit onderdeel van de gunningsfase.

LOKALE SAMENWERKINGSKETENS

Er wordt door de inschrijver hoog ingezet op het stimuleren van lokale bedrijven en/of ketens verantwoordelijk voor de productie en verwerking van BioBased materialen (zoals Boeren Voor Biobased Bouwen of Samen Biobased Bouwen). Het op deze wijze stimuleren en afnemen van circulaire producten zorgt voor een verhoogde duurzaamheid en een CO₂-neutraler gebouw.



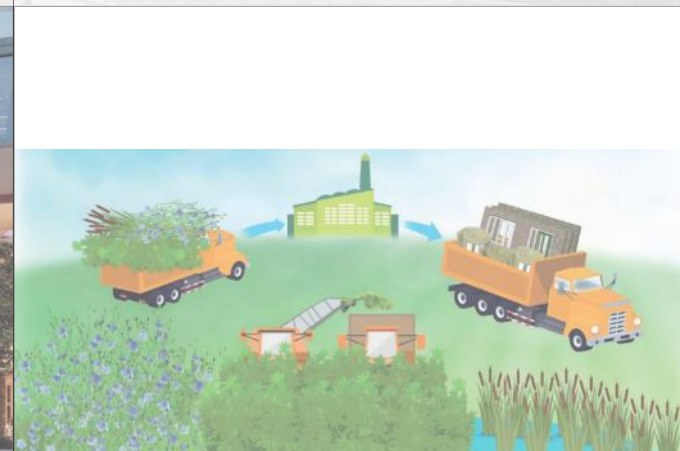
Circulaire (constructie-) materialen



Duurzaam experiment



Experimenteel en innovatief



Lokale samenwerkingsketen stimuleren

5.3 Architectuur

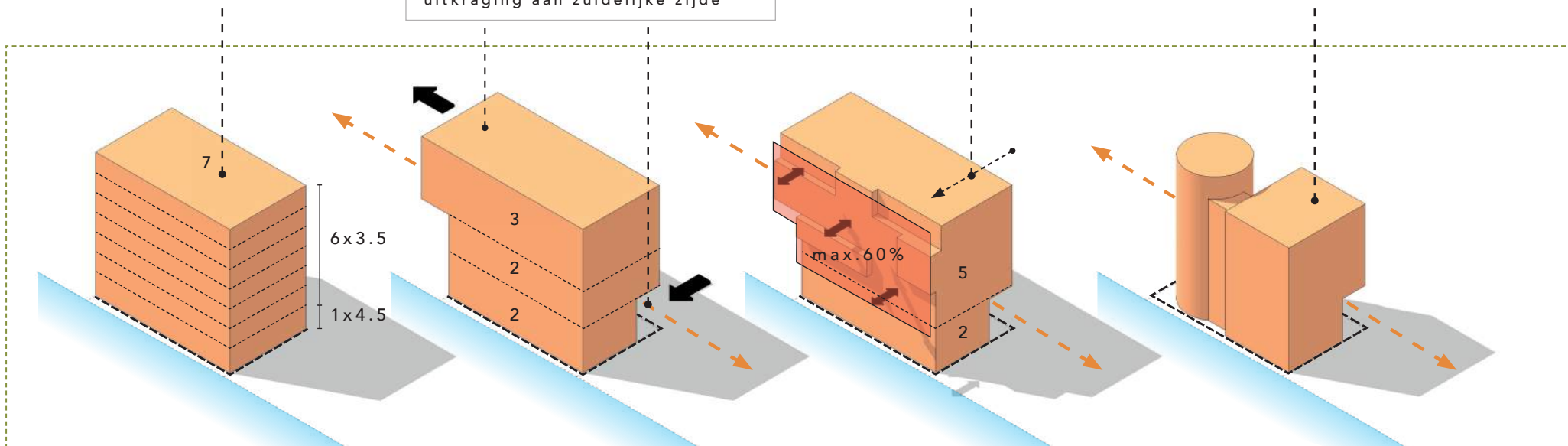
"No nonsense baken, stoere identiteit"

stoere, industriële bouwhoogtes

essentiële insnoering aan westelijke zijde en toegestane uitkraging aan zuidelijke zijde

toegestane uitkragingen oostelijke zijde voor maximaal 60%

experimentele vrije vorm toegestaan



A - BOUWMASSA



Industriële bouwhoogtes



Stoer baken



Verbijzondering door uitkragingen



Vrije vorm mogelijk

Legenda

— Doorzicht / uitzicht

- - - - Grens uitgeefbaar kavel

Havenkwartier Deventer
Selectiecriteria Havendame

19 nov 2023

18



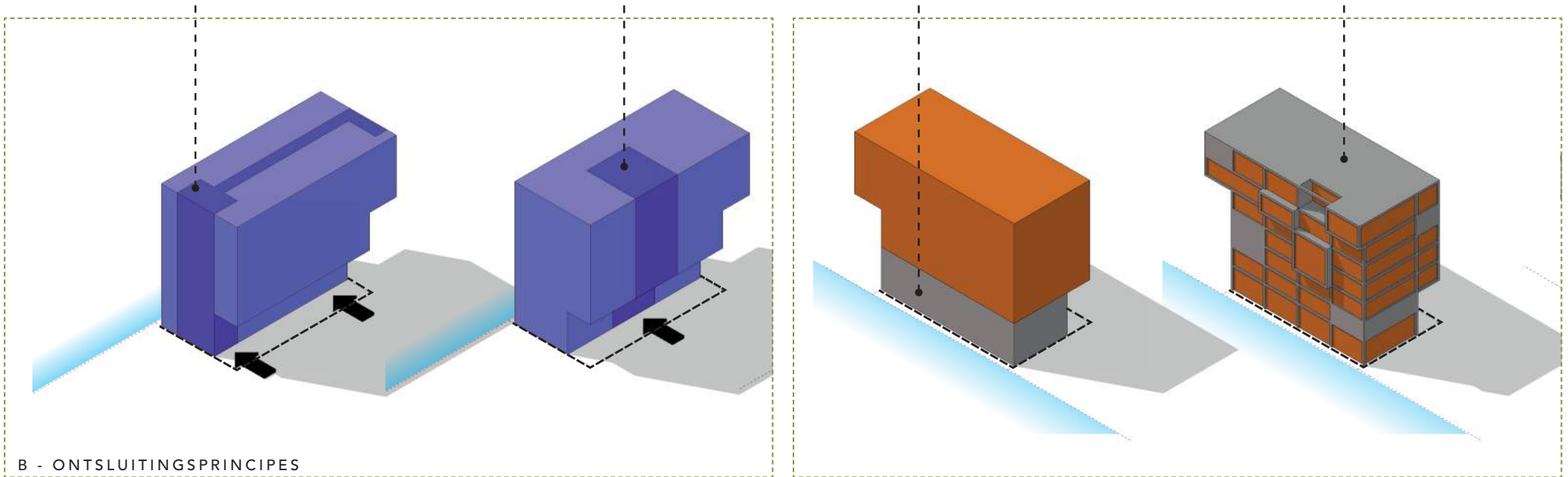
"Hoe zit het in elkaar?"

Ontsluitingsprincipe 1:
trappenhuis aan noordelijke zijde

Ontsluitingsprincipe 2:
trappenhuis aan westelijke zijde

stoere, robuuste maar
transparante plint

industrieel ogende detaillering



B - ONTSLUITINGSPRINCIPES

Aflesbare entree



Mededeelzame plint



Stoere plint met bovenbouw



Constructief raster, eerlijke invulling

Legenda

➡ Mogelijke entrees trappenhuis

----- Grens uitgeefbaar kavel

Havenkwartier Deventer
Selectiecriteria Havendame

19 nov 2023

19



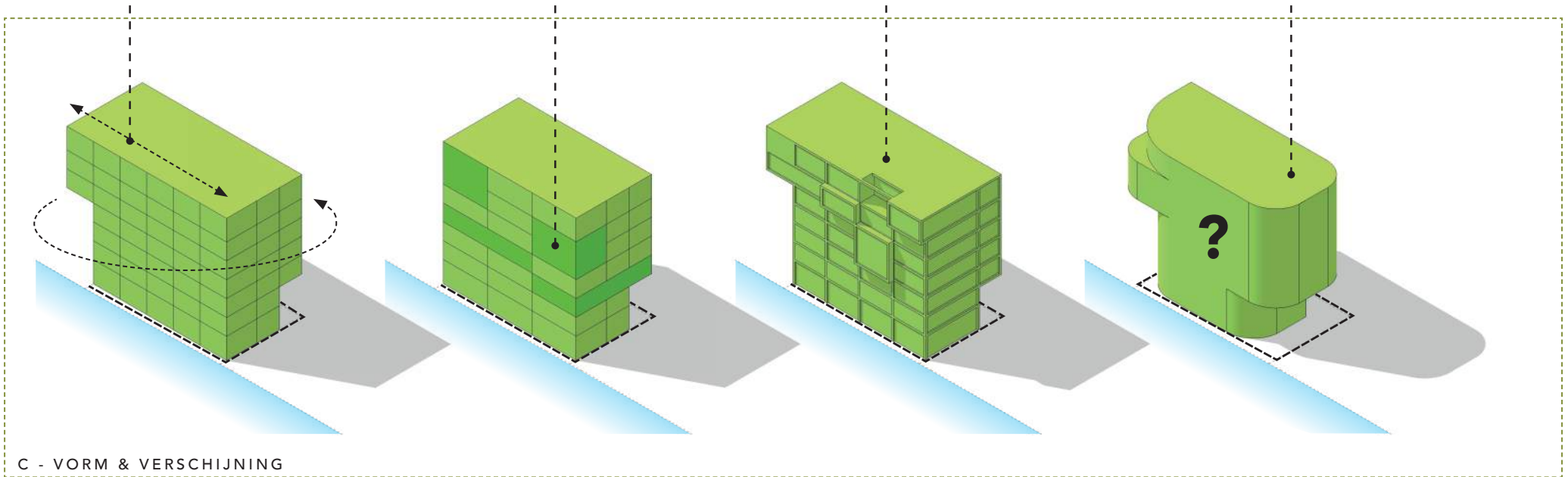
"Form follows function"

het gebouw dient alzijdig ontworpen te worden

het gebouw en haar functies zijn afleesbaar

plasticiteit in de gevel

bijzondere expressievormen mogelijk



Alzijdig ontwerp



Form follows function



Plasticiteit in gevel



Bijzondere expressies mogelijk

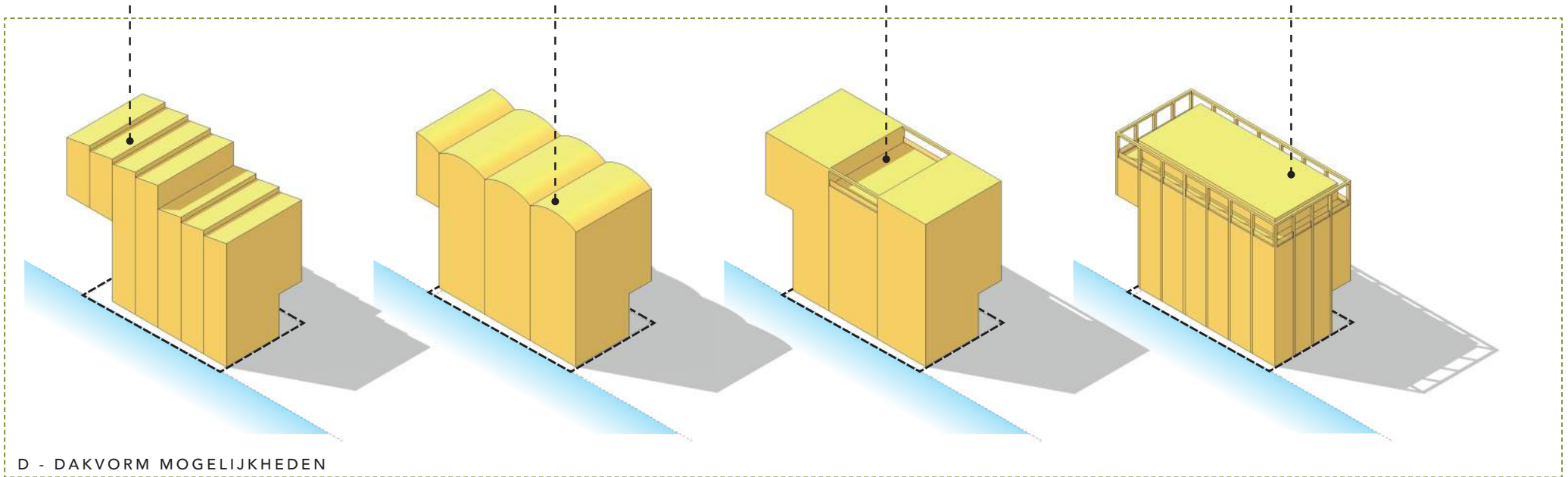
"Experimenteel en uniek"

variatie in hoogte toegestaan

vrije dakvorm

bijzondere beëindigingen

daktuinen zijn toegestaan



D - DAKVORM MOGELIJKHEDEN



Bouwhoogte variatie



Duurzame daken en gevels



Bijzondere afsluitingen



Daktuinen mogelijk



6. Selectieproces

6.1 Eisen & combinaties

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 de procedure in te trekken.

6.2 Selectiefase

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

- (A) - Visie op de ontwikkeling
- (B) - Referentieprojecten

In het kader van proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen beperkt in de selectiefase. De visie op de ontwikkeling (A) dient te worden opgesteld met in achtneming van de randvoorwaarden: bestemmingsplan, de financiële voorwaarden, het beeldkwaliteitsplan en openbare ruimte, parkeerbeleid, kade en de verdere uitgangspunten. De inschrijving wordt in deze fase alleen beoordeeld op de selectiecriteria zoals vermeld in het kader op pagina 26/27.

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

Beoordelingsproces

- Nadat de stukken zijn ingediend worden deze beoordeeld door een deskundige jury. De inschrijver wordt in de gelegenheid gesteld om in een gesprek de stukken toe te lichten aan de jury. De jury kan verduidelijkende vragen stellen.

- 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 ten minste 30 punten scoren op de selectiecriteria, 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.



6.3 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:

- (C) Duurzaamheid & Circulariteit
- (D) Architectuur & Doelgroep
- (E) Ontwerp begane grond
- Financiële onderbouwing van haalbaarheid.

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 de onderdelen (C), (D) en (E) aan de uitsluitingsgronden met betrekking tot het bestemmingsplan, financiële voorwaarden, beeldkwaliteitsplan, parkeren en stedenbouwkundige randvoorwaarden alsmede de onderbouwing van de financiële haalbaarheid. 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), (D) en (E)

Beoordeling

- Nadat de stukken zijn ingediend worden deze beoordeeld door een deskundige jury. De inschrijver wordt in de gelegenheid gesteld om in een gesprek de stukken toe te lichten aan de jury. De jury kan verduidelijkende vragen stellen.

- Er kunnen in deze fase maximaal 100 punten worden behaald. Bij een gelijke score, wordt de partij voorgedragen met de hoogste score op onderdeel (C). Is ook die score gelijk, dan wordt de partij voorgedragen met de hoogste score op het ingediende onderdeel (D).

- De inschrijver moet ten minste 65 punten scoren op de gunningscriteria (C), (D) en (E) tezamen. Wordt er minder dan 65 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) 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 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 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 'Havendame' wordt omschreven in bijlage 1.

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



6.4 Overzicht

Criteria selectiefase

top 3 op basis van score (max. 50 punten)

Gewild wonen / Zij willen ook

A. Visie op de ontwikkeling

max 30 punten

A1. Match doelgroep en gebied.

max 5 punten

A2. Mate van experimenteren.

max 20 punten

A3. Gekozen mobiliteitsoplossing.

max 5 punten

Vrijplaats voor ideeën

B. Referentieprojecten

max 20 punten

De inschrijvende partij levert gerealiseerde referentieprojecten aan volgens de gestelde criteria.



Criteria gunningsfase

winnaar op basis van score (max. 100 punten)

Gewild wonen / Zij willen ook

C. Duurzaamheid & Circulariteit

max 30 punten

C1. Biobased materialen.

max 10 punten

C2. Lokale samenwerkingsketens.

max 5 punten

C3. Experimenteel en innovatief concept.

max 5 punten

C4. Herbruikbaarheid materialen.

max 10 punten

Ontdekking van de haven / Leven op de kade

D. Architectuur & Doelgroep

max 40 punten

D1. Het ontwerp is robuust, stoer en uniek, het vormt een baken in de haven en straalt dit ook uit.

max 20 punten

D2. Het gevelontwerp is met maat en aandacht vormgegeven. Het komt tegemoet aan de sfeer en uitstraling van het reeds aanwezige industriële ensemble en is uniek in haar verschijning.

max 15 punten

D3. De beoogde doelgroep vormt een match met het daaraan gekoppelde programma. Dit is afleesbaar in de beoogde architectuur.

max 5 punten

Ontdekking van de haven / Leven op de kade

E. Ontwerp begane grond

max 30 punten

E1. Het ontwerp van de plint draagt bij aan een levendige openbare ruimte rondom het gebouw.

max 10 punten

E2. Het programma op begane grond past bij de bewoners en gebruikers van het Havenkwartier.

max 10 punten

E3. De ontwikkeling van de Havendame vormt een impuls voor het Havenkwartier.

max 10 punten



A. Visie op de ontwikkeling

Inschrijvende partijen en/of combinaties dienen een Visie op de ontwikkeling aan te leveren. Deze omvat in ieder geval de volgende onderdelen:

A1. Match doelgroep en gebied

max 5 punten

De gemeente vraagt een beschrijving van een doelgroep die aansluit op de ambities genoemd in 5.1. Hierin moet de beschrijving tenminste rekening houden met de benoemde criteria: Evenementenrijk gebied, Industrieel karakter, horeca en bijzonder wonen. De beschrijving bevat moet ten minste ingaan op de volgende onderdelen:

- Bepaling en beschrijving van de (toekomstige) doelgroep;
- Beschrijving/visualisatie van de maatschappelijke synergie die wordt bereikt op minimaal één van onderstaande aspecten:
 - Tussen deze doelgroep en andere bestaande (groepen) bewoners/gebruikers in de omgeving van het Havenkwartier.
 - Tussen deze doelgroep en het bestaande, bruisende karakter van het Havenkwartier.

A2. Mate van experimenteren

max 20 punten

De gemeente wenst aansluiting op de ambitie beschreven in 5.2. Het gebouw dient een experimenteel en innovatief karakter te hebben dat is opgebouwd met zo veel mogelijk lokale circulaire & biobased materialen. Er wordt gevraagd van de gegadigde om de volgende onderdelen te beschrijven:

- Circulair: licht toe op welke wijze er gebruik gemaakt wordt van biobased materialen en op welke wijze deze verkregen kunnen worden.
- Ontwerp begane grond: licht schematisch toe of toon aan hoe de begane grond indeling vormgegeven wordt. Denk hierbij aan de ambitie voor een transparante, levendige plint.
- Architectuur: geef een eerste schetsmatige toelichting van het gekozen architectuurconcept wat blijkt geeft van een experimentele, Havenkwartier-waardige, industriële maar ook duurzame benadering van de opgave. Denk hierbij aan de ambitie beschreven in 5.3.

A3. Gekozen mobiliteitsoplossing

max 5 punten

De gemeente vraagt door de uitdaging rondom de parkeernorm in het gebied een beschrijving van de gekozen mobiliteitsoplossingen voor de parkeervraag in deze ontwikkeling. Hierbij kunnen de oplossingsrichtingen beschreven in 4.4 worden gebruikt ter inspiratie. Gegadigde dient het huidige parkeerbeleid en normering te allen tijde als randvoorwaarden te houden. De beschrijving dient minimaal in te gaan op het volgende aspect:

- Een toelichting op de voorgestelde parkeeroplossing binnen de gestelde randvoorwaarden waarop duidelijk wordt hoe men omgaat met het parkeren.

Bovenstaande punten dienen opgenomen te worden in een plan van aanpak van maximaal 5 A4 exclusief bijlagen ter ondersteuning voor het ontwerp.



B. Referentieprojecten

Inschrijvende partijen en/of combinaties mogen eigen referentieprojecten inzenden, waarbij expertise uit de Visie op ontwikkeling zichtbaar wordt gemaakt.

De inschrijvende partij dient gerealiseerde referentieprojecten aan te leveren waaruit blijkt dat:

max 20 punten

- Er ervaring is met het toepassen van circulaire maatregelen in een bouwwerk. Hierbij doelen wij op bouwwerken waar gebruik is gemaakt van biobased, non-virgin en/of losmaakbare materialen;
- Er ervaring is met het ontwerpen van een iconisch architectonisch woongebouw;
- Er ervaring is met het omzetten van (ambitieuze) circulaire/duurzame ambities in een haalbaar ontwerp.

De inschrijver dient minimaal drie en maximaal vijf projecten in die samen goed kunnen zijn voor het te behalen maximum van 20 punten.

Een voorbeeld voor een referentieformat is terug te vinden in 'Bijlage 7.8 - Referentieformat'



C. Duurzaamheid & Circulariteit

Inschrijvende partijen dienen aan te tonen een circulaire investering te beogen met een haalbaar programma.

C1. Biobased materialen

max 10 punten

Licht toe op welke wijze er gebruik gemaakt wordt van biobased* materialen, waar deze worden verkregen en toon middels het invulformat van Alba Concepts aan hoe deze bijdragen aan de eis om 50% van het volume biobased te realiseren. Het plan dient in te gaan op de volgende onderdelen:

- Maatregelen die genomen worden om de doelstelling te behalen op materiaalniveau;
- Manier van verifiëren en valideren van de doelstelling. Denk hierbij aan berekeningen als BCI Gebouw of MPG;
- Maatregelen die genomen worden in het ontwikkel- en bouwproces om de eis te behalen;
- Eventuele aanvullende prestaties op de doelstelling.

**Definitie biobased: biobased materialen (producten) zijn materialen (producten) die geheel of gedeeltelijk voortkomen uit biomassa, d.w.z. uit een materiaal van biologische oorsprong, waarbij materiaal ingebed in geologische formaties en / of gefossiliseerd materiaal wordt uitgesloten.*

C2. Lokale samenwerkingsketens

max 5 punten

De gemeente wil de lokale initiatieven zo veel mogelijk benutten. Er wordt daarom een beschrijving gevraagd van de biobased producten die een lokale keten hebben. De beschrijving dient in te gaan op:

- De verbinding van het product met onze regio;
- Het laten zien hoe de keten is ingericht en waarom de regio hier een rol in speelt.

C3. Experimenteel en innovatief concept

max 5 punten

Het gebouw moet innovatief zijn en ruimte bieden voor experimentele toepassingen. Laat zien hoe je hier ruimte aan geeft in het ontwerp, zonder dat dit afdoet aan de gevraagde kwaliteit. Laat dit zien door:

- Beschrijf en/of visualiseer in welke mate er geëxperimenteerd en geïnnoveerd wordt bij de totstandkoming van het gebouw. Dit kan zijn in de materiaalkeuze, wijze van verwerken en/of aanbrengen hiervan of een andere vorm;
- Te beschrijven hoe hiermee om wordt gegaan in het ontwerpproces. Borg hierbij dat de planning en financiële haalbaarheid beheersbaar blijft.

C4 Herbruikbaarheid materialen

max 10 punten

Om te borgen dat de materialen in de toekomst ook een herbestemming kunnen krijgen, wordt er een aanpak gevraagd over hoe hier rekening mee wordt gehouden. De aanpak dient in te gaan op:

- De losmaakbaarheid van het gebouw, maak hierbij gebruik van: type verbindingen, toegankelijkheid, doorkruisingen en randopsluiting;
- Eventuele (contractuele) afspraken met de keten over het verwerken van de toekomstig vrijkomende materialen.

Het totale duurzaamheids- & circulariteitsplan mag beschreven worden in maximaal 5 enkelzijdige A4.



D. Architectuur & Doelgroep

Inschrijvende partijen laten zien dat een experimenteel concept geweldige en interessante architectuur op kan leveren.

- D1. Het ontwerp is robuust, stoer en uniek, het vormt een bak in de haven en straalt dit ook uit. **max 20 punten**

Toon aan dat het ontwerp zich kenmerkt door een unieke architectonische expressie die het experimentele karakter van het Havenkwartier verbeeldt. Havendame fungeert straks als bak in de skyline van het Havenkwartier Deventer. Dit kan onder andere bereikt worden door:

- bijzonder en duurzaam materiaalgebruik
- robuuste en 'in het zicht' details
- afleesbare en eerlijke bouwtechniek
- 'form follows function' architectuur

- D2. Het gevelontwerp is met maat en aandacht vormgegeven. Het komt tegemoet aan de sfeer en uitstraling van het reeds aanwezige industriële ensemble en is uniek in haar verschijning. **max 15 punten**

Toon aan dat het ontwerp getuigt van een doordachte, creatieve en unieke en/of experimentele vormgeving. De zichtbaarheid van de locatie impliceert dat álle gevels hierin worden meegenomen. Ritme, maatvoering, afleesbaarheid van de achterliggende functies en de gekozen gevelmaterialen dienen zorgvuldig op elkaar afgestemd te worden.

- D3. De beoogde doelgroep vormt een match met het daaraan gekoppelde programma. Dit is afleesbaar in de beoogde architectuur. **max 5 punten**

Toon aan dat het gekozen bewonersprofiel uit de visie een match vormt met het ontworpen programma en de synergie daaruit met de ontworpen architectuur. Transparantie en afleesbaarheid vormen hierin sleutelbegrippen om te komen tot een goede beoordeling.



E. Ontwerp begane grond

Inschrijvende partijen laten zien dat een doordacht ontworpen plint zowel functioneel, esthetisch als mededeelzaam kan zijn.

- E1. Het ontwerp van de plint draagt bij aan een levendige openbare ruimte rondom het gebouw. **max 10 punten**

Toon aan dat de gevel rondom het gebouw op plintniveau minimaal 70% transparant is. Laat zien dat de begane grond te openen is en dat de begane grond programmering en/of functies direct grenzen aan het maaiveld.

- E2. Het programma op de begane grond past bij de bewoners en gebruikers van het Havenkwartier. **max 10 punten**

Toon aan dat het gebruik van de openbare ruimte aansluit bij het gekozen profiel van de bewoners en gebruikers van het Havenkwartier.

Laat zien met welke programmering op begane grond en/of welke interventies in de openbare ruimte dit wordt bereikt.

- E3. De ontwikkeling van de Havendame vormt een impuls voor het Havenkwartier. **max 10 punten**

Toon aan dat het ontwerp van de begane grond anticipeert op de verdere ontwikkeling van de sfeer en het karakter van het gebied nabij Havendame.



7. Bijlagen

7.1 Bijlage 1 - Inschrijving en voorwaarden

Inschrijving

- De inschrijvingsstukken met bijlagen moet (conform meegeleverde planning) in hard-copy met USB in een gesloten enveloppe ingeleverd worden 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 vaste koopsom van € 960.000 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 /of 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/Omgevingsplan (excl. Binnenplanse afwijkingen);
- Inschrijving voldoet in basis niet aan eisen Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier 2012 'Puur but sexy';
- Inschrijving voldoet niet aan de minimale selectiecriteria. Dat wil zeggen dat de inschrijving niet de gevraagde elementen bevat zoals beschreven op bladzijde 26 en 27.

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) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

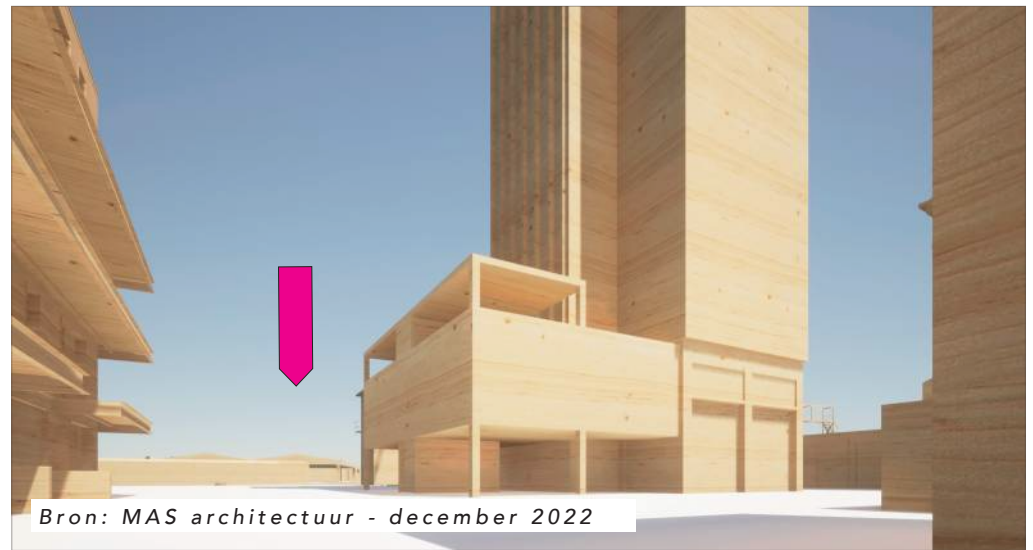
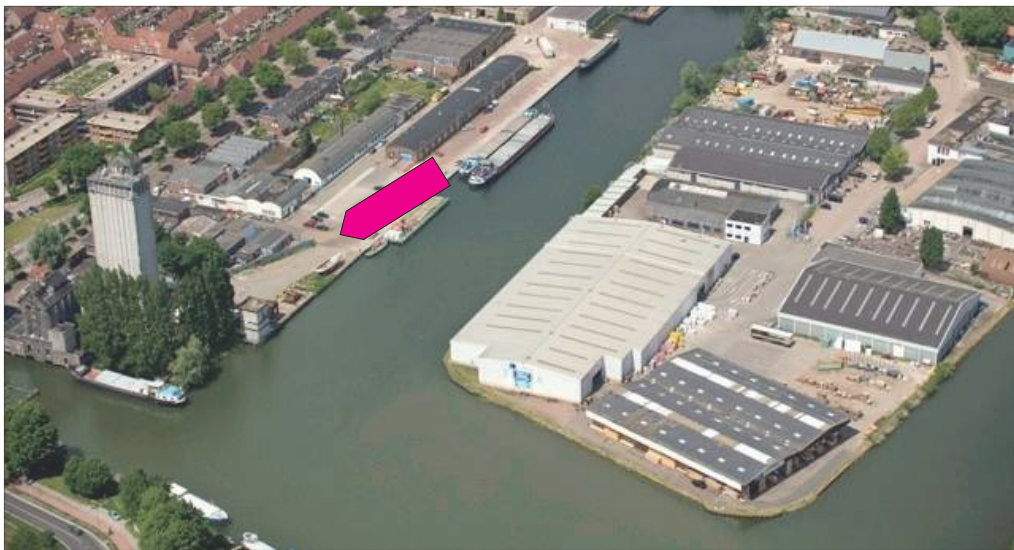


Overige mededelingen

- De verkoop van de kavel betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht waarop de aanbestedingswet van toepassing is. Op de aanleg van het stukje kade met damwandconstructie is de aanbestedingswet wél 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 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 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 / omgevingsplan, dan wel een buitenplanse omgevingsvergunning 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 jury 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.



7.2 Bijlage 2 - Impressie omgeving



7.3 Bijlage 3 - Ontwikkelingen

a Uitbreiding Grijs Silo

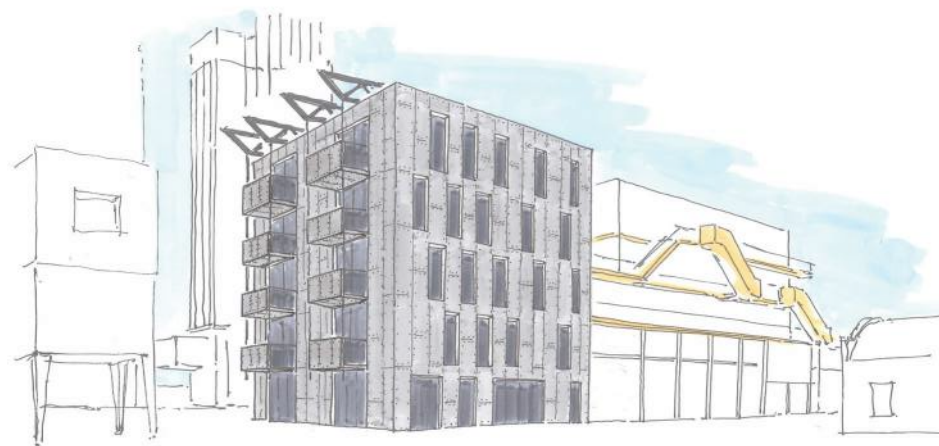
De Grijs silo heeft een karakteristieke uitstraling, zowel voor het Havenkwartier als de stad Deventer. Het concept voor de uitbreiding van de Grijs silo is een zichtbaar nieuwe toevoeging aan dit iconische gebouw. Het uitgangspunt is het realiseren van een staalconstructie in een menierode of grijze kleur die én visueel loskomt van de bestaande betonnen silo en de uitbouw die al is gerealiseerd in blauwgrijs staal en glas én het industriële karakter van het bestaande behoudt (uit 'notitie bij aanvraag omgevingsvergunning', Studio Groen + Schild dd. 20 mei 2020).



Bron: Studio Groen + Schild

b Nieuwbouw STAAL

Buro Duck heeft het ontwerp gemaakt voor een industriële woonmachine met 20 grote en 22 kleine appartementen, een werkplaats, horeca en winkelunits. Het ontwerp is geïnspireerd op de installaties die je in de grote havens vindt, met veel staal en buizen. De geel gemarkeerde verkeersruimten liggen aan de buitenkant en lopen schijnbaar kriskras door elkaar en van boven naar beneden en andersom. De machine heeft een centrale entree voor alle appartementen, van daaruit kan iedereen over de verdiepingen uitzwermen. De prominentste plaats op de begane grond wordt ingevuld door de werkplaats van autogarage Bella Macchina en de italiaanse specialiteiten van La Bottega, reeds lange "inwoners" van het havengebied.



Bron: Buro Duck (dd. 11-03-2020)

7.4 Bijlage 4 - Industrieel ensemble

a De Zwarte Silo

De Zwarte Silo is een graansilo uit 1924 in het Havenkwartier te Deventer. Hij dankt zijn naam aan de kleur van de gevel waarmee hij een kenmerkende aanblik geeft van het Havenkwartier. Deze kleur ontstond toen het pand wegens vochtproblemen van een bitumencoating werd voorzien.

De Zwarte Silo vormt samen met de naastgelegen Grijze Silo het CDL-silocomplex, een essentieel deel van het industrieel erfgoed van Deventer. Het openbare en publieke karakter van de plint en bijgebouwen draagt bij aan de beleving van deze unieke locatie binnen het havenkwartier.



b Elevator / transportbanden

Het Elevatorgebouw valt buiten het biedboek. Het gebouwtje heeft een stalen hoofdconstructie en is gedeeltelijk opgevuld met halfsteens metselwerk en houten kozijnen met enkel glas. Het losstation werd indertijd gebruikt voor het transport van het graan naar de Grijze Silo.

Na verscheidene wisselingen van installaties is in 2009, na besluit van de eigenaar, de laatste installatie weer verwijderd.

De cultuurhistorische waarde hangt samen met die van de Grijze en Zwarte Silo, ze vormen samen met de transportbanden een beelbepalend cultuurhistorisch complex.

Vanwege de nabijheid van dit industriële erfgoed dient er tijdens de bouw veel aandacht besteed te worden aan een gewaarborgde en goede afscherming van dit geheel.

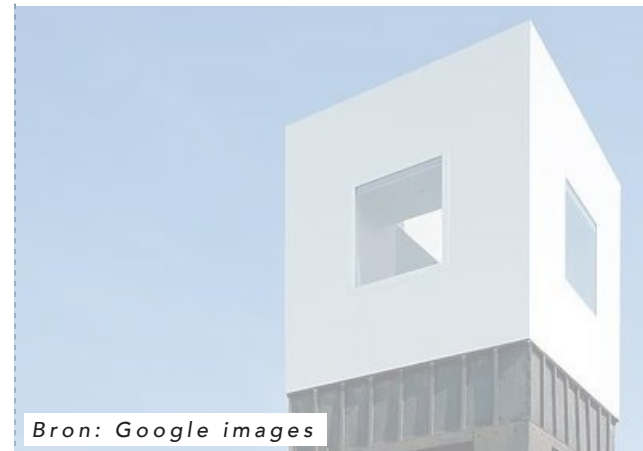


c Lucy Cube

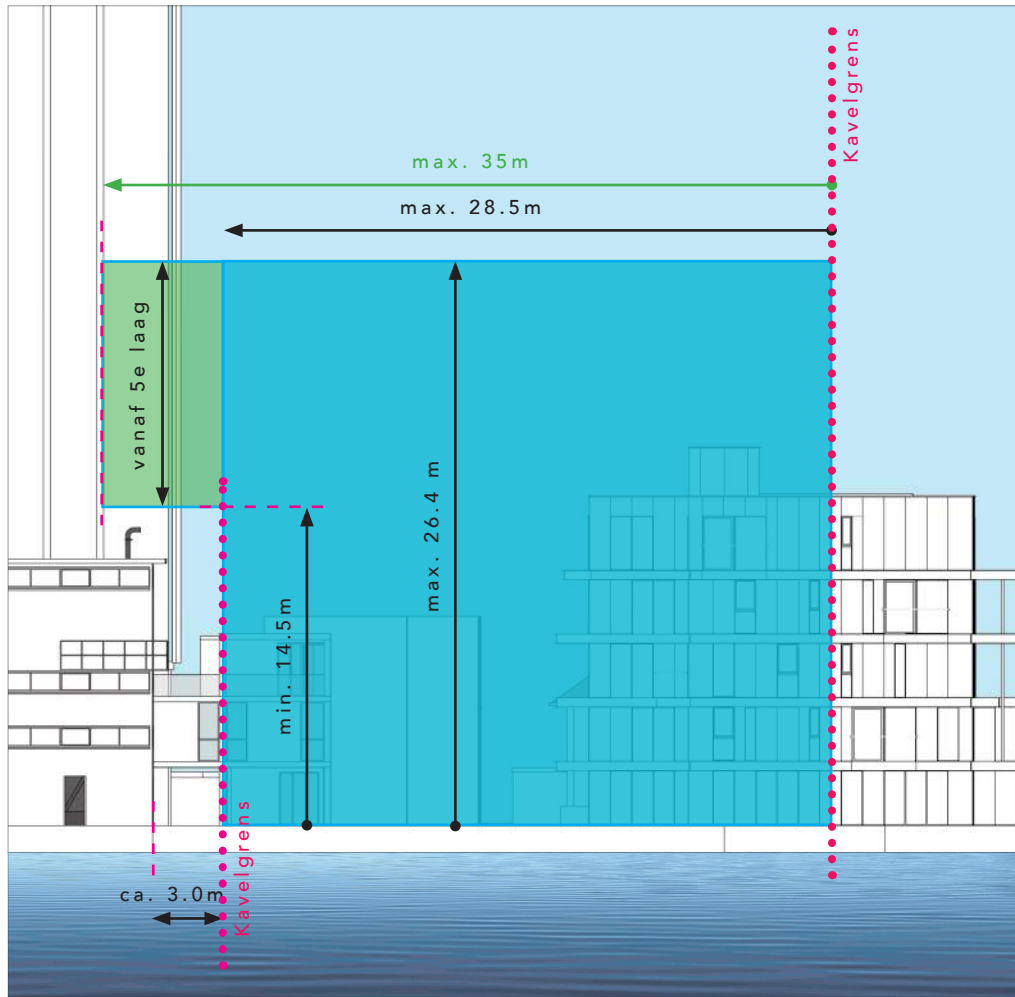
De Lucy Cube is een kleinschalig, maar gezellig microhotel aan de kade van het Havenkwartier in Deventer.

De revitalisering van "historische basis" met de toevoeging van de nieuwe functie levert een creatieve, nieuwe impuls zonder het karakter geweld aan te doen.

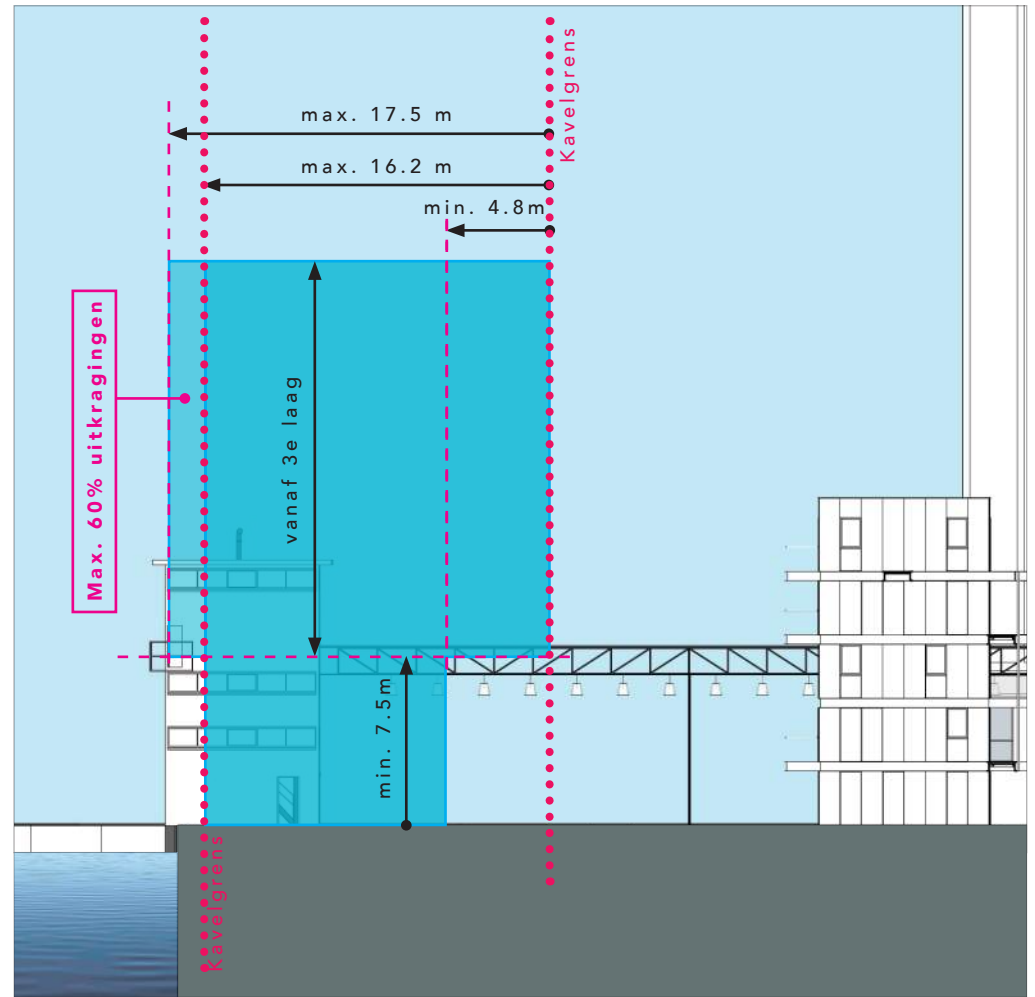
Het object blijft de komende tijd nog behouden en staat in onmiddellijke nabijheid van de te ontwikkelen locatie (noordzijde).



7.5 Bijlage 5 - Profielen

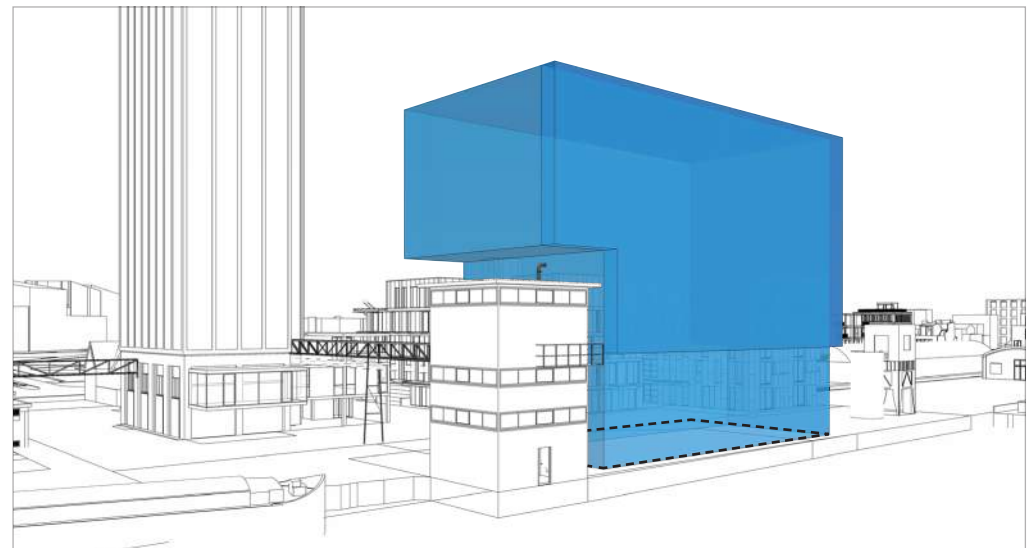
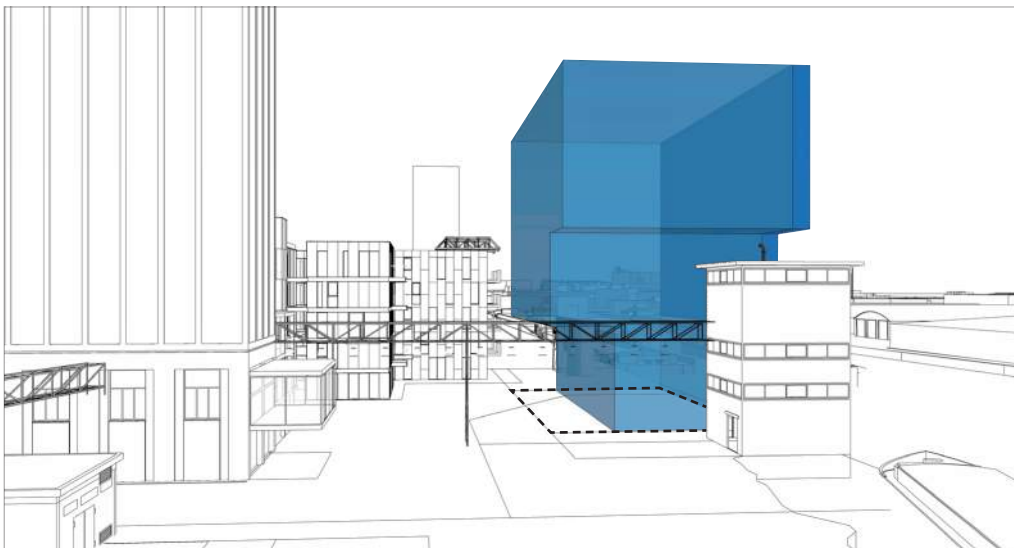
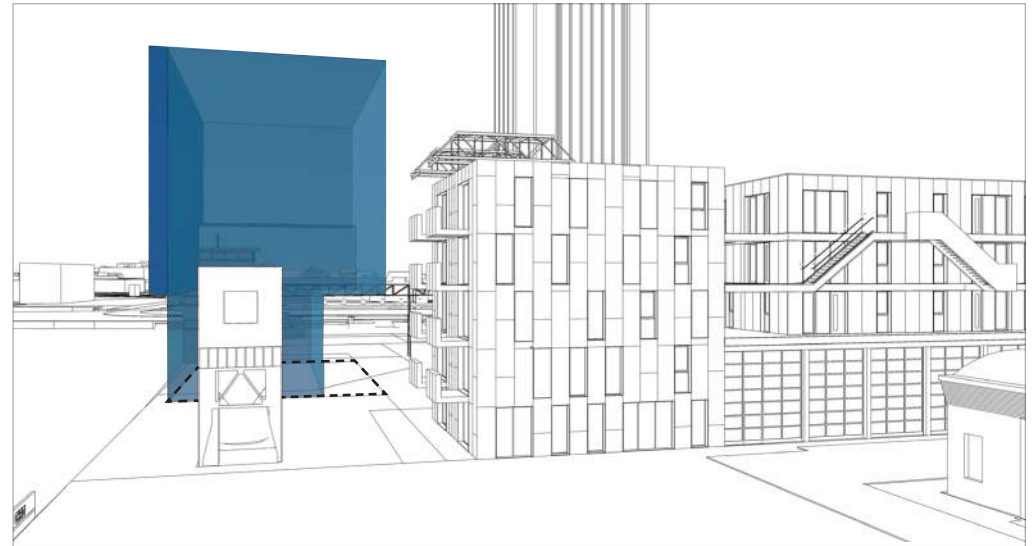
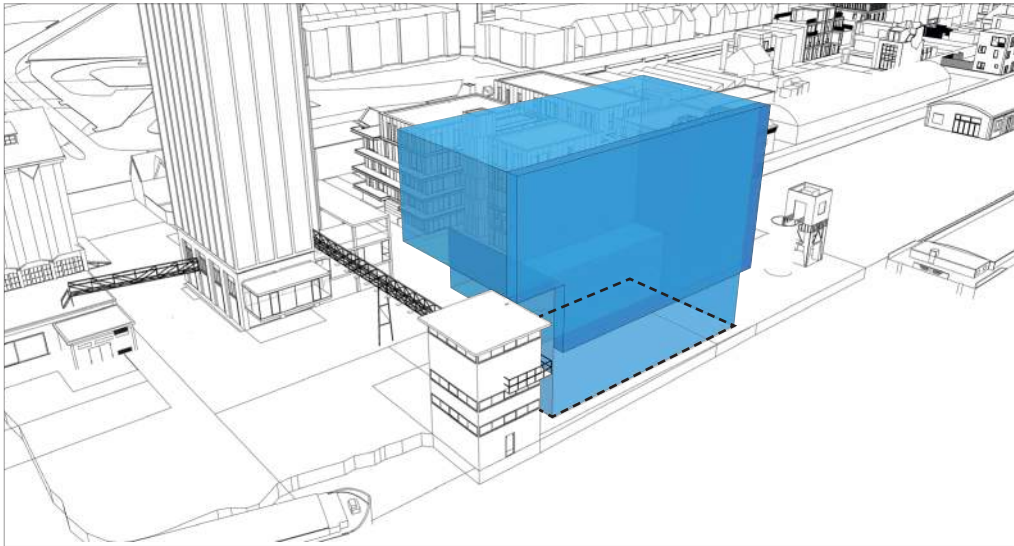


OOSTGEVEL (kade)



NOORDGEVEL

7.6 Bijlage 6 - Verbeelding maximaal bouwvolume



7.7 Bijlage 7 - Referenties



“Circulaire kern, duurzame jas”



7. BIJLAGEN





“Stoere bolster, duurzame pit”

Havenkwartier Deventer
Selectiecriteria Havendame

19 nov 2023

39



7.8 Externe bijlagen

De volgende externe bijlages worden samen met dit boekwerk (digitaal) overhandigd:

- Besluit vaststelling hogere waarde Havendame
- Format referentieprojecten Havendame
- Technische bijlage Havendame
- Verkooptekening Havendame
- Voorbeeld NIB puntensysteem Havendame
- Inschrijfformulier Havendame Deventer
- Formulier Bibob 1
- Formulier Bibob 2
- Beoordelingsmatrix C Duurzaamheid & Circulariteit
- Invulformat Alba Concepts



Colofon

Gemeente Deventer - Team Projecten, Realisatie & Ontwikkeling (PRO)
i.s.m. MAS architectuur (Hengelo - Rotterdam - Amsterdam studio)

Bezoekadres: Grote Kerkhof 1, 7411 KT, Deventer
Postadres: Postbus 5000, 7400 GC, Deventer

Projectmanager: Ivor Visser
06 1374 9891
i.visser@deventer.nl

