

Havenkwartier

Ontwikkellocatie Havenblok I, Processtappen en rolneming
gemeente en ontwikkelaar

d.d. 4 december 2025

Proceshandboek Bouwenvelop Havenblok I

- Wat? Het proceshandboek beschrijft de stappen, verantwoordelijkheden en termijnen voor het uitgeven van kavels op basis van bouwenveloppen.
- Doel: heldere kaders, voorspelbaarheid en samenwerking tussen gemeente en marktpartijen.
- Rollen en verantwoordelijkheden:
 - Gemeente: Kaderstelling, Procesbewaking, Vergunningverlening, Ontwerp openbare ruimte, Bouwrijp maken en Woonrijp maken
 - Marktpartij: Ontwerp vastgoed, Aanvrager Vergunning (Bopa), Participatie in kader van Bopa, Realisatie binnen kaders bouwenvelop
 - Vakjury: Beoordelen plannen ontwikkelaars aan kaders bouwenvelop. Selectie top 3
 - Publieksjury: beoordeling top 3
- Procesoverzicht:

Fase 1: Definitie	Fase 2: Marktbenadering	Fase 3: Selectie & Beoordeling	Fase 4: Contracteren	Fase 5: Ontwerp	Fase 6: Voorbereiding	Fase 7: Realisatie
• Activiteiten: • Opstellen Nota van Uitgangspunten • Inwonerparticipatie • Marktconsultatie • Vaststellen Nota van Uitgangspunten (bouwenvelop) • Adviesrecht gemeenteraad • Output: • Definitieve NvU • Bouwenvelop • Termijn: 20 weken • Verantwoordelijke: • gemeente	• Activiteiten: • Opstellen leidraden uitvraag • Publicatie uitvraag (TenderNed) • Output: • Tenderdocumenten • Nota van Inlichtingen • Termijn: 12 weken • Verantwoordelijke: gemeente	• Activiteiten • Selecteren marktpartijen • Marktpartijen dienen plannen in binnen kaders bouwenvelop • Beoordeling door vakjury en publieksjury • Output • Gunningsadvies • Collegebesluit • Termijn: 20 weken • Verantwoordelijke: • Gemeente • Beoordelingscommissie	• Activiteiten • Vastlegging in ontwikkelovereenkomst • Borging van bouwenvelop in contract • Output • Ondertekende overeenkomst • Termijn: 8 weken • Verantwoordelijke: • Gemeente • Ontwikkelaar	• Activiteiten • Uitwerken VO en DO vastgoed • Toetsing aan bouwenvelop • Uitwerken VO en DO Openbare Ruimte • Output: • DO en goedkeuring gemeente • Termijn: 4 maanden • Verantwoordelijke: • Ontwikkelaar (vastgoed) • Gemeente (Openbare Ruimte)	• Activiteiten • Aanvragen ne verkrijgen omgevingsvergunning (Bopa) • Uitwerken technische details en UO • Bestek Openbare Ruimte • Output: • Vergunning • UO • Bestek • Termijn: 6 maanden • Verantwoordelijke: • Ontwikkelaar (vastgoed) • Gemeente (Openbare Ruimte)	• Activiteiten • Bouwrijp maken • Bouw iconisch gebouw • Inrichting Openbare Ruimte • Oplevering • Output • Opgeleverd gebouw • Openbare ruimte fase 1 • Termijn: 18 maanden • Verantwoordelijke: • Ontwikkelaar (vastgoed) • Gemeente (Openbare Ruimte)