

Selectieleidraad verkoop koepelgevangenis Haarlem

versie: 19 mei 2016

Groen gemarkeerd is nog in te vullen op basis van de verkoopplanning en Biedboek.

Bron van de voetnoten: Begrippenkader Rijksvastgoedbedrijf, februari 2016

1 Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft besloten de Penitentiare Inrichting aan de Harmenjansweg in Haarlem te verkopen. Daarvoor heeft het Rijksvastgoedbedrijf op 6 oktober 2014 een Samenwerkingsovereenkomst met de gemeente gesloten.

Daarin is onder meer afgesproken dat:

- a) het Rijksvastgoedbedrijf verantwoordelijk is voor de eventuele verkoop van het complex;
- b) de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf gezamenlijk een Nota van Uitgangspunten opstellen, waarin ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd worden voor het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie;
- c) het Rijksvastgoedbedrijf deze Nota van Uitgangspunten opneemt in het biedboek dat wordt verstrekt aan marktpartijen;
- d) een Deelnemer¹ wordt geselecteerd die het gebied voor eigen rekening en risico herontwikkelt, op basis van de kwaliteiten van de Herontwikkelingsplannen van de partijen;
- e) het Rijksvastgoedbedrijf het complex verkoopt en levert aan de door hem geselecteerde marktpartij na goedkeuring van de Herontwikkelingsplan door de Gemeente;
- f) de gemeente op basis van dit ingediende Herontwikkelingsplan een bestemmingsplanprocedure voorbereidt.

In deze selectieleidraad wordt invulling gegeven aan de selectieprocedure.

2 Selectiecommissie

De Selectiecommissie² is samengesteld uit vertegenwoordigers van:

- Atelier Rijksbouwmeester: Floris Alkemade, Rijksbouwmeester (voorzitter);
- Gemeente Haarlem: Martin de Vries, extern adviseur Martin de Vries, Advies BV;
- Rijksvastgoedbedrijf: Marius van den Boogaard, sectiehoofd afdeling Verkoop.

De selectiecommissie beoordeelt de Herontwikkelingsplannen als ze voldoen aan de gestelde eisen (paragraaf 3.2) aan de hand van het beoordelingskader (zie hoofdstuk 4).

De Selectiecommissie wordt geassisteerd door een Technische Commissie.

De Technische Commissie zal:

- toetsen of de Herontwikkelingsplannen voldoen aan de programmatische en ruimtelijke/stedenbouwkundige eisen;
- de Selectiecommissie daarover informeren en de Selectiecommissie adviseren eventueel, via de notaris, verduidelijkingsvragen te stellen;
- het betreffende lid dat namens de 3 organisaties in de Selectiecommissie zit, rapporteren over de bevindingen van het Herontwikkelingsplan aan de hand van het Beoordelingskader.

De Technische Commissie bestaat uit:

¹ Een DEELNEMER is een aanmelder (natuurlijk of rechtspersoon) die heeft voldaan aan de selectie-eisen en door de notaris is uitgenodigd voor deelname aan de verkoop bij openbare inschrijving.

² Een SELECTIE COMMISSIE is een forum van enkele personen die deskundig zijn om via vooraf vastgestelde criteria gezamenlijk vast te stellen welke partij de beste koper is van een bepaald object.

- Henk de Haan en Corjan van der Peet, voor de Rijksbouwmeester van het Atelier Rijksbouwmeester;
- Kim Beckers, Marjoleine van Schaik en Marjolein Peters, voor de gemeente Haarlem;
- Gilbert ten Brink en William Elfrink, voor het sectiehoofd van de afdeling Verkoop van het Rijksvastgoedbedrijf.

3 Selectieprocedure

De selectieprocedure bestaat uit een controle van de juistheid en volledigheid van de stukken van de Aanmelder³ door de notaris, een controle van de eisen en uit een beoordeling van de herontwikkelingsplannen door de selectiecommissie. De eisen bestaan uit eisen die aan de Aanmelder en aan het Herontwikkelingsplan van de aanmelder worden gesteld. De Aanmelder en zijn Herontwikkelingsplan moeten aan de eisen voldoen. Voldoet de Aanmelder daar niet aan dan wordt de Aanmelder uitgesloten van de verdere selectieprocedure.

3.1 Controle op juistheid en volledigheid van de stukken door de notaris

De notaris toetst of de benodigde bescheiden voor de selectie-eisen bij aanmelding (paragraaf 3.2) voldoet aan de gestelde eisen.

Indien op enig moment tijdens de procedure twijfel bestaat over de juistheid van de verklaringen zoals vermeld onder 3.2.1, kan de Staat via de notaris de Aanmelder vragen binnen een **nader vast te stellen termijn** nadere informatie te verstrekken. Indien de Aanmelder daaraan niet voldoet, kan de Aanmelder worden uitgesloten van de verkoopprocedure. Dit geldt ook voor een onvolledige aanmelding. De notaris zal de betreffende Aanmelder schriftelijk in kennisstellen van de afwijzing van de betreffende Aanmelder.

De notaris stelt na de controle vast of de aanmeldingen voldoen aan de gestelde eisen. De Herontwikkelingsvisie van de Aanmelder die voldoet aan de vermelde eisen worden beoordeeld door de Selectiecommissie.

3.2 Eisen Aanmelder

Een Aanmelder moet aan de volgende eisen voldoen:

3.2.1 Bekwaamheid van de Aanmelder

- Aantoonbare ervaring hebben met projecten van soortgelijke complexiteit (verklaringen van referenties moeten worden overlegd);
- Aantoonbare ervaring betekent verantwoordelijkheid hebben gedragen in tenminste één van de volgende disciplines: ontwerpen, ontwikkelen/bouwen, financieren, onderhouden/instandhouden, exploiteren/gebruiken van minimaal drie projecten, waarvan:
 - tenminste één project met een omvang van 5.000 m² bvo;
 - tenminste één project waarbij sprake is van restauratie van een monument in de zin van de Monumentenwet 1988 en
 - tenminste één project waarbij sprake is van binnenstedelijke herontwikkeling (meerdere gebouwen) of herontwikkeling van een gebouwencomplex.

³ Een AANMELDER is een belangstellende die zich aan heeft gemeld voor de selectieprocedure.

Deze ervaring mag niet ouder zijn dan vijftien jaren na afgifte van het deelnameformulier (bijlage ?) aan de notaris. De Aanmelder moet dit aantonen door een verklaring in te dienen volgens een formulier dat in het Biedboek⁴ wordt bijgevoegd. Voor ieder afzonderlijk referentieproject dient een verklaring (bijlage ?) ingediend te worden.

De Aanmelder kan zich ook beroepen op de ervaring van in te zetten derden⁵. De Aanmelder moet dan aantonen daadwerkelijk deze ervaring te kunnen inzetten door middel van een verklaring (bijlage ?).

3.2.2 Inschrijving bij Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlands Handelsregister

Bij de aanmelding dient de Aanmelder een origineel en recent (niet ouder dan ??? maand) uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (KvK) of vergelijkbaar register in het buitenland (voor zover de aanmelder een rechtspersoon betreft) te overleggen.

Indien de Aanmelder een rechtspersoon is, dient ook de bestuurder van de rechtspersoon een uittreksel uit de KvK bij te voegen.

Indien de Aanmelder bestaat uit een combinatie van (rechts) personen gelden de bekwaamheidseisen voor de combinatie. De overige toelatingseisen gelden voor ieder lid van de combinatie afzonderlijk.

3.2.3 Overige eisen aan de Aanmelder

De Aanmelder moet hiervoor een verklaring op het 'Aanmeldingsformulier deelname' ondertekenen (bijlage?).

3.3 Eisen aan het Herontwikkelingsplan van de Aanmelder

Het Herontwikkelingsplan moet aan de volgende eisen voldoen (zie ook "Ambities & Eisendocument"):

3.3.1 Ruimtelijk/ stedenbouwkundig

- Het huidige voorplein krijgt een verblijfsfunctie zonder parkeerplaatsen. Binnen de gevangenismuren mogen niet meer dan 50 parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd.
- De buitenruimten rondom en grenzend aan het Koepelgebouw zijn openbaar toegankelijk. Ook de over het terrein doorgaande routes zijn openbaar toegankelijk.
- De begane grond van het koepelgebouw krijgt (in ieder geval deels) de functie horeca, publieksfunctie en/of maatschappelijke functie. Deze functies zijn (tevens) voor publiek toegankelijk via de binnenruimte.
- Eventueel nieuw toe te voegen bouwvolumes zijn niet hoger dan 13,5 meter (gothoogte cellenring) gemeten vanaf de begane grondvloer van de Koepel. Er geldt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om incidenteel gebouwen met een vijfde laag (tot 16 meter bouwhoogte gemeten vanaf de begane grondvloer van de Koepel) mogelijk te maken, onder de voorwaarde dat dit geen nadelig effect heeft ten aanzien van bezonning of privacy ten opzichte van de omliggende woonbebouwing.
- De maximale FSI voor het gehele terrein bedraagt 1,2 (boven maaiveld). Een eventuele vergroting van de vloeroppervlakte binnen reeds bestaande bouwvolumes wordt niet meegerekend, aangezien deze FSI bedoeld is om de verkavelingsdichtheid te bepalen.
- Minimaal 45% van het te verkopen perceel blijft onbebouwd.

⁴ Een BIEDBOEK is een set gegevens op grond waarvan een belangstellende onder bepaalde voorwaarden een bod kan uitbrengen op een te verkopen object.

⁵ Een DERDE is een wederpartij die geen onderdeel van het Rijk is.

- De bestaande hoogte en materialisering van de gevangenismuren dienen gehandhaafd te blijven. Wel dient er minimaal één openbaar toegankelijke doorgang te komen in de muur aan de zijde van de Papentorenvest.

3.3.2 Programmatisch

- Voor alle bebouwing (bestaand + toe te voegen) met uitzondering van het koepelgebouw, geldt dat de begane grond voor maximaal 50% wordt bestemd voor wonen (inclusief eventuele entrees en opgangen).
- Op de verdiepingen is de woonfunctie volledig toegestaan. Voor de herontwikkeling van het te verkopen perceel wordt een aantal functies uitgesloten. De volgende functies zullen dan ook planologisch niet mogelijk gemaakt worden:
 - functies met een van de maatschappij en de omgeving afgesloten karakter;
 - voorzieningen voor gokken c.q. sexinrichtingen;
 - opslag als hoofdfunctie;
 - ook retail is in principe niet gewenst en slechts bij uitzondering en dan alleen kleinschalig mogelijk. Dit onder de voorwaarden dat de retailactiviteiten bij (een van) de hoofdfunctie(s) aansluiten en daar puur ondersteunend aan zijn.

Voldoet de Aanmelder niet aan deze eisen dan wordt zijn Herontwikkelingsplan niet beoordeeld door de Selectiecommissie.

De Aanmelder die voldoet aan de eisen zal integraal worden beoordeeld.

De Selectiecommissie past de beoordelingssystematiek (zie paragraaf 3.1.4) en het Beoordelingskader (zie hoofdstuk 4) toe.

3.4 Inhoud van de Herontwikkelingsplan

Het Herontwikkelingsplan moet het volgende bevatten:

A: TEKSTEN:

- een samenvattende beschrijving van het plan (max. 1xA4);
- een onderbouwing van het plan, waarin navolgbaar is aangetoond, met eventuele verwijzing naar de tekeningen, dat aan alle eisen is voldaan en waarin aandacht is gegeven aan alle criteria in het beoordelingskader **met verwijzing naar en nummering volgens deze criteria 1.1 tot en met 5.4** (max. 5xA4);
- een afzonderlijke notitie (max. 1xA4) , waarin meer uitgebreid wordt ingegaan op criterium 1.3:
 - de wijze waarop de omgeving wordt betrokken in de planvorming en
 - op welke momenten belanghebbenden worden betrokken, op welke wijze en met welk doel: informeren, inspreken, participeren bij de herontwikkeling;
- een afzonderlijke notitie (totaal max. 6 x A4, exclusief bijlage ??, de planning en eventuele steunverklaringen) **met verwijzing naar en nummering volgens deze criteria 5.1 tot en met 5.4** over de levensvatbaarheid en de financiële haalbaarheid van het plan. Deze notitie moet in ieder geval vermelden:
 - Een visie hoe het complex in de tijd wordt herontwikkeld en duurzaam wordt geëxploiteerd (1xA4-pagina, incl. planning);
 - Een geloofwaardige indicatie van de partijen die de gewenste investeringen gaan dragen voor de herontwikkeling, instandhouding en exploitatie bij voorkeur door

middel van steunverklaringen (bv. een intentieovereenkomst) overige van eindgebruikers en financiers (1xA4-pagina);

- Inzicht in het investeringsniveau van de verschillende bouwdelen en de inrichting van de openbare ruimte en hoe dit aansluit bij het ingediende Herontwikkelingsplan (1x A4-pagina);
 - Een overzicht van de te realiseren functies per bouwdeel in m2 bvo dat aansluit bij de ingediende planning (1xA4-pagina);
 - Een visie op welke wijze de markt wordt bewerkt en de afzetbaarheid wordt gegarandeerd (1xA4-pagina);
 - Inzicht in de eventuele overige zekerheden en/of verkoopvoorwaarden (1xA4-pagina).
- een berekening van de parkeerbehoefte volgens de gemeentelijke parkeernorm (zie bijlage XXX van het Biedboek) en een visie op welke wijze voorzien kan worden in het benodigde aantal parkeerplaatsen, met eventuele verwijzing naar de tekeningen (max. 1xA4);

B: TEKENINGEN EN BEELDEN ALS CONCEPTUELE UITGANGSPUNTEN VOOR EEN ONTWERP:

Visie op niveau Structuurontwerp (max. 3x A1, schaal 1:500 / 1:200)

- Zonering, functionele ordening op locatieniveau met kwaliteiten terreininrichting, ontsluitingsprincipes, parkeermogelijkheden;
- Hoofdvorm en oriëntatie bebouwing;
- Hoofdingdeling bebouwing, functionele ordening op gebouwniveau met ontsluitingsprincipes;
- Gewenste beeldtaal, sfeer, ambiance, imago, indicatie materiaalgebruik

Uitwerking op niveau Voorontwerp (max. 2xA1, schaal 1:200 / 1: 100)

De (volgens de deelnemer) meest kenmerkende onderdelen:

- Globale indeling, verschijningsvorm, materiaalgebruik, plattegronden gevels doorsneden;
- Gewenste beeldtaal, sfeer, ambiance, imago, indicatie materiaalgebruik;
- Presentatietekeningen, visualisaties.

Het Herontwikkelingsplan moet worden aangeleverd in een ordner op A3 formaat en/of digitaal waarbij de documenten door tabbladen worden gescheiden. Deze bescheiden moeten zijn vergezeld van een niet tot de identiteit van de deelnemer herleidbare versie. De notaris zal van de deelnemers het geanonimiseerde gedeelte van deze bescheiden overdragen aan de voorzitter van de Selectiecommissie.

3.5 Beoordelingssystematiek Herontwikkelingsplan

De Selectiecommissie beoordeelt de kwaliteit van de Herontwikkelingsplannen. Tot en met 2016 heeft de Selectiecommissie daarbij de bevoegdheid tot het zo nodig (eventueel via de notaris) vragen van een verduidelijking van het ingediende Herontwikkelingsplan en de daarbij behorende stukken. Aan een zodanig verzoek kan de Aanmelder geen enkele aanspraak ontlenen. De Selectiecommissie is in geen geval gehouden een dergelijk verzoek te doen. De Aanmelder dient de gevraagde verduidelijking uiterlijk op 2016 te verstrekken (eventueel via de notaris). De waardering van het Herontwikkelingsplan geschiedt als volgt:

- De Selectiecommissie beoordeelt elk Herontwikkelingsplan dat niet is uitgesloten, overeenkomstig het Beoordelingskader (zie hoofdstuk 4).
- Het Herontwikkelingsplan wordt beoordeeld aan de beoogde doelen (ambities) aan de hand van de criteria zoals genoemd in het Beoordelingskader.
- Elk doel wordt beoordeeld met een score gelegen tussen de 1 en 10 punten, waarbij 10 de hoogst haalbare score is. De scores hebben de volgende betekenis:

score	betekenis
10	uitstekend
9	zeer goed
8	goed
7	ruim voldoende
6	voldoende
5	twijfelachtig
4	onvoldoende
3	Ruim onvoldoende
2	slecht
1	zeer slecht

- De Herontwikkelingsplannen worden door de Selectiecommissie individueel beoordeeld en absoluut gescoord. Voor ieder doel zoals verwoord in het Beoordelingskader wordt een totaalbeoordeling gegeven. De criteria zoals vermeld bij deze doelen worden derhalve niet afzonderlijk (door middel van subweging) gescoord. Er worden alleen hele cijfers toegekend door de individuele selectiecommissieleden.
- Vervolgens worden de individuele beoordelingen per beoordelingsaspect/doel en per Aanmelder onderling besproken en zo nodig kunnen de individuele beoordelingen als resultante van het besprokene worden herzien.
- Van elk beoordelingsaspect/doel per Aanmelder wordt de gemiddelde score berekend, waarbij wordt afgerond op één (1) decimaal achter de komma. De Aanmelder moet minimaal een 4,0 op ieder afzonderlijk beoordelingsaspect/doel scoren, anders zal de Selectiecommissie adviseren de Aanmelder niet toe te laten tot de verkoopprocedure.
- Op basis van de wegingsfactor en de behaalde score per doel wordt de definitieve totaalscore per Herontwikkelingsplan berekend, waarbij wordt afgerond op één (1) decimaal achter de komma.
- Vervolgens selecteert de Selectiecommissie de plannen die ten minste een score van zes (6) of hoger hebben behaald.
- De Selectiecommissie adviseert de stuurgroep vervolgens maximaal vijf (5) Herontwikkelingsplannen met de hoogste totaalscore toe te laten tot de verkoopprocedure en een bieding uit te brengen.
- Voorts beoordeelt de Selectiecommissie het algehele kwaliteitsniveau van de plannen, in het bijzonder of de beschreven doelen worden bereikt. Indien de Selectiecommissie het algehele kwaliteitsniveau onvoldoende acht, kan de Staat besluiten deze verkoop bij inschrijving op te schorten of te beëindigen.
- Na voltooiing van de selectie zal de voorzitter van de Selectiecommissie aan de notaris een advies uitbrengen en de Herontwikkelingsplannen uit de geselecteerde groep doorgeven.
- De stuurgroep besluit op basis van het advies van de Selectiecommissie welke partijen worden toegelaten tot de verkoopprocedure.

De notaris zal uiterlijk op **????? 2016** aan iedere Aanmelder afzonderlijk en zonder nadere motivering bekend maken of hij/zij al dan niet kan deelnemen aan de verkoop bij inschrijving. Indien een Bieding mag worden uitgebracht zendt de notaris een

inschrijfformulier (bijlage C5) aan de geselecteerde Deelnemer.

Openbaarmaking aan de Aanmelders en Deelnemers van de resultaten van de selectie- en verkoopprocedure zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de gunning van de verkoop bij inschrijving is bekend gemaakt.

4 Beoordelingskader

Zie bijlage.

