

# Beoordelingskader

De verkoop van de koepelgevangenis in Haarlem zal verlopen volgens de procedure van Verkoop met Voorselectie. De voorselectie is op basis van de kwaliteit van voorstellen voor herontwikkeling. Na de voorselectie wordt het gevangeniscomplex verkocht aan de hoogste bidder.

De beoordeling van een voorstel voor herontwikkeling gaat in twee stappen:

- eerst wordt getoetst of het voorstel voldoet aan vooraf gestelde eisen, deze eisen zijn vermeld in het Biedboek en in het Ambitie&Eisendocument;
- vervolgens wordt een voorstel dat voldoet aan alle eisen op onderstaande aspecten gewaardeerd.

De daarbij genoemde doelen en criteria zijn gebaseerd op de ambities uit het Ambities&Eisendocument. Hierin zijn de doelen en criteria meer uitgebreid gemotiveerd en beschreven.

doelen (ambities):

criteria:

**1. INTEGRALE KWALITEIT**  
(weging = 20%)

- **een consistent en toekomstbestendig voorstel voor herontwikkeling van het Koepelcomplex als geheel**

In de beoordeling op dit aspect wordt er ondermeer op gelet in hoeverre is er sprake van:

1. een overtuigend en inspirerend voorstel voor het Koepelcomplex als geheel, dat consistent is op alle niveaus: van analyse naar concept en naar (principes voor) uitwerking
2. transformaties en eventueel nieuwe toevoegingen die de cultuurhistorische waarden van het oude complex intact laten en die bijdragen aan de vorming van een waardevolle historische gelaagdheid
3. een voorstel dat zich gedragen weet door direct belanghebbenden, onder meer door de wijze waarop de omgeving wordt geïnformeerd over en wordt betrokken bij de ontwikkeling

**2. KWALITEIT VAN HET PROGRAMMA**  
(weging = 20%)

- **een levendig stedelijk gebied**

In de beoordeling op dit aspect wordt er ondermeer op gelet in hoeverre is er sprake van:

1. een programma met een functiemix voor het complex als geheel, al dan niet in combinatie met wonen
2. een nieuwe functie voor het Koepelgebouw die recht doet aan het unieke karakter van de Koepel en zich onderscheid binnen het functieaanbod in Haarlem en waarbij openstelling voor publiek mogelijk is.
3. een stedelijk programma dat nieuwe doelgroepen naar de stad trekt en daarmee bijdraagt aan de betekenis van Haarlem binnen de metropool-regio Amsterdam
4. een programma dat bijdraagt aan vergroting van het binnenstadsmilieu ('Sprong over het Spaarne')

**3. STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEIT**  
(weging = 20%)

- **een vanzelfsprekende aansluiting van het complex op het centrum en de omgeving en behoud van de karakteristiek van het beschermde stadsgezicht**

In de beoordeling op dit aspect wordt er ondermeer op gelet in hoeverre is er sprake van:

1. integratie van het complex in het stadsweefsel, waarbij met respect voor het karakter van een besloten enclave desondanks wordt geanticipeerd op herprofilering en verkeersluw maken van Papentorenvest en Oostvest en op verbetering van de omliggende openbare ruimte, waarbij het huidige voorplein (Harmenjansweg) is ingericht als openbare en groene ruimte
2. aantrekkelijk ingerichte buitenruimten binnen de contour van de muur die publiek toegankelijk zijn en goed aansluiten op de omgeving
3. een integrale oplossing voor parkeren, passend binnen het totaalconcept
4. behoud van het kenmerkende silhouet van het Koepelgebouw en een zorgvuldige positionering van eventuele nieuwbouw, waarbij rekening is gehouden met het beschermde stadsgezicht

**4. ARCHITECTONISCHE KWALITEIT**  
(weging = 20%)

- een zorgvuldige transformatie van het monumentale complex en verantwoorde en geïnspireerde nieuwbouw

In de beoordeling op dit aspect wordt er ondermeer op gelet in hoeverre is er sprake van:

1. het behoud van de kernkwaliteiten, zoals benoemd in het ambities & eisendocument paragraaf 2.4
2. transformatie waarbij toevoegingen en ingrepen zorgvuldig zijn afgewogen en waarbij een nieuw uitgebalanceerd geheel ontstaat
3. vakkundige ingrepen bij transformatie die technisch haalbaar zijn met respect voor de cultuurhistorisch waardevolle elementen
4. een betekenisvolle nieuwbouw die de kernkwaliteiten ondersteunt en de architectonische kwaliteit van het complex verrijkt

**5. LEVENSVATBAAR EN FINANCIIEEL HAALBAAR**  
(weging = 20%)

- Een plan dat voldoende zekerheden biedt voor een marktconform verdienmodel en een duurzame exploitatie

In de beoordeling op dit aspect wordt er ondermeer op gelet in hoeverre is er sprake van:

1. een marktconform verdienmodel en hoe hier naar toe gegroeid wordt in de tijd
2. een plan dat financieel robuust is en waarvan de exploitatie een solide financiële basis heeft
3. een visie op marktbewerking en afzetbaarheid
4. overige aanvullende zekerheden en/of voorwaarden die aan de verkoop worden gesteld