



**Gemeente
Haarlem**



Egelantier Haarlem

**Selectiedocument
Verkoopprocedure met
voorselectie, fase 1**

30 september 2019
Gemeente Haarlem
Kenmerk: 190930

Inhoudsopgave

1. Context en doel Verkoopprocedure	5
1.1 Korte samenvatting fasering Verkoopprocedure	5
1.2 Eigenaar Pand/verkoper	5
1.3 Doelstellingen	6
1.3.1 Doel verkoop en functionele invulling	6
1.3.2 Doel Verkoopprocedure	7
1.3.3 Doel Selectiedocument	7
1.4 Communicatie en planning	7
1.4.1 Communicatie	7
1.4.2 Planning	7
1.5 Rondleiding Selectiefase	8
1.6 Leeswijzer	8
1.7 Disclaimer	8
2. Locatie, uitgangspunten, eisen en ambities	9
2.1 Beschrijving van het Pand en onderdelen Verkoop	9
2.1.1 Kadastrale gegevens	10
2.1.2 Historie	10
2.2 Feitelijke uitgangspunten	10
2.2.1 Eigendomssituatie en gebruiksrechten	10
2.2.2 Milieu en bodem	10
2.2.3 Kabels en leidingen	11
2.2.4 Flora en fauna	11
2.2.5 Archeologie	12
2.2.6 Levering Pand	12
2.3 (Publiekrechtelijke) eisen	12
2.3.1 Bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid	13
2.3.2 Monumentale waarde	13
2.3.3 Inpassing in de omgeving	13
2.3.4 Ruimtelijke eisen	13
2.3.5 Functionele invulling	15
2.3.6 Geluid	16
2.3.7 Geur/stank	16
2.3.8 Verkeer en parkeren	16
2.4 Ambities	17

2.4.1 Ruimtelijke ambities	17
2.4.2. Ambities verkeer en parkeren/ Structuurvisie Openbare Ruimte	18
2.4.3 Nadere ambities per functie/onderdeel (Hotelfunctie/Woningbouw/Cultuur-maatschappelijke voorzieningen)	18
2.4.4 Ambities duurzaamheid	20
3. Aanmelding en Selectiecriteria	22
3.1 Aanmelding(vereisten)	22
3.2 Aanmeldingsformulier en toetsing integriteit	22
3.3 Selectie criterium Visie	22
3.4 Beoordeling selectie criterium Visie	23
3.5 Referentie-eisen en selectie criterium - referenties	24
3.5.1 Referentie eisen	25
3.5.2 Selectie criterium referenties	25
3.6 Beoordeling selectie criterium referenties	26
4. Procedure en beoordeling	27
4.1 Verkoopprocedure	27
Fase 1 Selectiefase	27
Fase 2 Verkoopfase (proces tot indiening Definitieve Aanbieding)	27
4.2 Inlichtingen	29
4.3 Beoordelingsproces	29
4.3.1 Beoordelingscommissie	29
4.3.2 Beoordelings- en besluitvormingsproces Selectiefase	30
4.3.3 Selectie en bezwaartermijn	31
5. Procedurele voorwaarden	32
5.1 Deelnamevergoeding	32
5.2 Regels Selectiefase	32
5.3 Vertrouwelijkheid	33
5.4 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	33
5.5 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden	34
Begrippenlijst	35

Bijlagen

Bijlage 1	Checklist Aanmelding
Bijlage 2	Aanmeldingsformulier verkoopprocedure Egelantier
Bijlage 3	Combinatieverklaring
Bijlage 4	Kadastrale kaart d.d. 11 maart 2019
Bijlage 5	NEN2580 meetrapport met plattegronden Pand d.d. 8 april 2019
Bijlage 6	Tekeningen erfdiensbaarheden d.d. 11 maart 2018
Bijlage 7	Klic-melding en bijbehorende tekeningen kabels en leidingen 19O012402 d.d. 11 februari 2019
Bijlage 8	Verifiërend bodemonderzoek Gasthuisvest 47 te Haarlem d.d. 28 oktober 2016
Bijlage 9	Bouwhistorische verkenning d.d. november 2008 met addendum april 2019
Bijlage 10	Concept Hotelbeleid Haarlem d.d. 16 oktober 2018
Bijlage 11 A	Asbestinventarisatie Type A d.d. 1 december 2015, 15.0098-01, incl. addendum d.d. 18 april 2016, 15.0098-02
Bijlage 11 B	Destructieve asbestinventarisatie type B 19.0085, d.d. 10 april 2019
Bijlage 12	QuickScan Flora en Fauna GHNA1901 d.d. 4 april 2019
Bijlage 13	Archieftekeningen bijlage 13 a t/m 13 F ¹
Bijlage 14	Kaart Ruimtelijke uitgangspunten met d.d. 1 april 2019
Bijlage 15	Egelantier, Energie maatwerkadvies, d.d. 2 augustus 2019
Bijlage 16	Meerjarenonderhoudsplan Gasthuisvest 47 en Kleine Houtstraat 100B, d.d. 28 januari 2019
Bijlage 17	Liftkeuring 7546303-01-1903-3971-1d.d. 17 mei 2016
Bijlage 18	Concept Optie- en concept Koopovereenkomst (exclusief bijlagen) d.d. 30 september 2019
Bijlage 19	Concept Verkoopdocument d.d. 30 september 2019
Bijlage 20	Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem d.d. 6 juli 2004
Bijlage 21	Verslag informatieavond d.d. 27 mei 2019
Bijlage 22	Motie Egelantier economisch en sociaal verantwoord verkocht d.d. 28 februari 2017
Bijlage 23	Meerjarenonderhoudsplan Kleine Houtstraat 126 ZW, 2019 d.d. 1 oktober 2018
Bijlage 24	Funderingsonderzoek Egelantier te Haarlem d.d. 8 mei 2019
Bijlage 25	Structuurvisie Openbare Ruimte, d.d. 21 december 2017
Bijlage 26 A	Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment d.d. 4 maart 2019
Bijlage 26 B	Collegebesluit Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2019/498799
Bijlage 27	Inspiratieboek vervaardigd naar aanleiding van de inspiratiemarkt d.d. 18-9-2019

¹ De gemeente heeft een selectie gemaakt van de in haar ogen meest relevante tekeningen. Overige tekeningen zijn op te vragen in het bouwarchief <https://www.haarlem.nl/bouwarchief/>

1. Context en doel Verkoopprocedure

De gemeente Haarlem is eigenaar van 'de Egelantier' en start hiervoor een verkoopprocedure. Het betreft een uniek neoklassiek monumentaal pand op een unieke locatie aan de zuidrand van het Centrum in Haarlem nabij het Frans Hals museum, de hoofdwinkelstraat en grenzend aan de prachtige 'Egelantiertuin'.

De gemeente zoekt een geschikte partij die het voormalige Elisabeth Gasthuis transformeert naar een gemengd programma met een hotelfunctie, een aantal woningen en maatschappelijk-culturele functies. De gemeente kijkt daarbij vooral naar een partij die, met respect voor het monumentale pand, een onderscheidend en duurzaam concept voor deze locatie kan ontwikkelen en daar lokale cultureel-maatschappelijke partijen bij weet te betrekken.

De verkoopprocedure vindt plaats in twee fasen. Voor u ligt het Selectiedocument voor de Verkoop van het Pand, de Egelantier. In dit Selectiedocument wordt de eerste fase van de Verkoopprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor het doen van een Aanmelding.

1.1 Korte samenvatting fasering Verkoopprocedure

De Verkoopprocedure bestaat uit de Selectie- en de Verkoopfase. In de huidige fase, de Selectiefase, nodigt de gemeente Haarlem Geïnteresseerden uit tot het doen van een Aanmelding. Als er meer dan vijf geldige Aanmeldingen van Geïnteresseerden zijn, die aan de in dit Selectiedocument gestelde eisen voldoen, dan worden deze inhoudelijk beoordeeld op visie en referenties, waarna tot puntentoekenning wordt overgegaan. De gemeente Haarlem is voornemens om op basis hiervan vijf Geïnteresseerden uit te nodigen voor de Verkoopfase. Indien meer dan vijf Geïnteresseerden een geldige Aanmelding hebben gedaan conform de eisen zoals omschreven in paragraaf 3.1. van dit Selectiedocument, worden de vijf Geïnteresseerden met de hoogste puntenscore uitgenodigd voor de Verkoopfase.

In de Verkoopfase wordt aan Gegadigden gevraagd op basis van het definitieve Verkoopdocument een Aanbieding te doen. In de Verkoopfase zijn twee individuele en - in beginsel - vertrouwelijke overleggronden opgenomen met Gegadigden. Na de eerste overleggronde dienen de Gegadigden een Concept Aanbieding in, waar tijdens de tweede overleggronde over wordt gesproken. Op basis hiervan kan de gemeente Haarlem besluiten haar uitgangspunten, ambities en/of eisen bij te stellen indien zij daar aanleiding toe ziet. Indien hiervan sprake is wordt dit middels de Inlichtingen tijdig met alle Gegadigden gecommuniceerd. Ten slotte dienen Gegadigden een Definitieve Aanbieding in, welke wordt beoordeeld op kwaliteit, prijs, financieel plan en betrokkenheid buurt. Hierbij wordt een minimale prijsbieding gehanteerd van € 4.200.000,-. De beoordelingscommissie komt op basis van de in het Verkoopdocument beschreven Toewijzingscriteria tot een unanieme beoordeling en adviseert het College van Burgemeester en Wethouders over het (voorlopig) toewijzen van de Verkoop van het Pand aan de winnende Gegadigde. Na definitieve Toewijzing en het sluiten van de Optieovereenkomst wordt de winnende Gegadigde getoetst op integriteit middels een Bibob procedure.

Meer informatie over de fases van de Verkoopprocedure vindt u in hoofdstuk 4.

1.2 Eigenaar Pand/verkoper

De gemeente Haarlem is eigenaar van het Pand en heeft het initiatief genomen het Pand middels deze Verkoopprocedure te verkopen.

1.3 Doelstellingen

1.3.1 Doel verkoop en functionele invulling

De gemeente Haarlem is op zoek naar een marktpartij, die het Pand aan de Gasthuisvest 47/47a en de Kleine Houtstraat 100B en 126 ZW en RD te Haarlem van haar koopt en het voor eigen rekening en risico transformeert tot:

1. een hotel (minimaal 55% van het totale bruto vloeroppervlak , kortom 55% van het totaal van 7.716m², exclusief vides), zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan;
2. tenminste 10 woningen gesitueerd aan de zijde van de Egelantierstuin met een maximale vrij op naam prijs van € 259.225,- (prijsspeil 1-1-2019) of een maximale huurprijs van € 1.007,- per maand (prijsspeil 1 januari 2019), een en ander conform paragraaf 2.3.5 lid 2 en zoals bedoeld in artikel 22.1 van het vigerende bestemmingsplan. Sociale huur vormt geen verplicht onderdeel van het woonprogramma;
3. minimaal 1.500 m² van het totale bruto vloeroppervlak bestemd voor 'Cultuur en ontspanning' conform het bepaalde in artikel 6.1 van het vigerende bestemmingsplan en/of 'Maatschappelijk' conform het bepaalde in artikel 10.1 van het vigerende bestemmingsplan;
4. de resterende circa 1250 m² van het totale bruto vloeroppervlak kan worden toebedeeld aan of de hotelfunctie, woonfunctie, cultureel-maatschappelijke voorzieningen of een combinatie daarvan.

De resterende oppervlakte van het Pand biedt, binnen de bevoegdheden van het vigerende bestemmingsplan inclusief de wijzigingsbevoegdheid en ter vrije keuze van Gegadigden, mogelijkheden tot de realisatie van:

1. extra huur- of koopwoningen, mits gesitueerd aan de zijde van de Egelantiertuin, voor deze woningen gelden geen verkoopregulerende maatregelen zoals de zelfbewoningsplicht.
2. culturele voorzieningen, multifunctionele ruimten en/of horeca categorie 4. Een en ander zoals beschreven in het vigerende bestemmingsplan ("Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp") vastgesteld op 14 juni 2018 met bijbehorende wijzigingsbevoegdheid;
3. begeleid wonen en zorgwoningen. Begeleid wonen wordt als passend binnen de woonfunctie gezien. Onder begeleid wonen wordt verstaan: vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is. Zorgwoningen worden in beginsel niet als passend binnen de woonfunctie gezien. Onder een zorgwoning wordt verstaan: een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van één of meer personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan een afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn;
4. een combinatie van functies: dit Pand leent zich goed voor een combinatie van bovenstaande functies. Daarbij behoren ook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca tot de mogelijkheden e.e.a. zoals genoemd in artikel 10.1 van het bestemmingsplan;
5. overige in het vigerende bestemmingsplan (Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp) vastgesteld op 14 juni 2018 met bijbehorende wijzigingsbevoegdheid omschreven functies.

De Verkoop van het Pand omvat in elk geval de navolgende elementen:

1. een integraal ontwerp benodigd voor de transformatie van het Pand;
2. de koop en afname van het Pand van de gemeente Haarlem in de huidige staat alsmede de hieraan verbonden gebruiksrechten, waaronder erfdienstbaarheden die op het moment van koop in de openbare registers ingeschreven staan alsmede de nog te vestigen erfdienstbaarheden als beschreven in paragraaf 2.2.1.;
3. de daadwerkelijke transformatie van het Pand.

1.3.2 Doel Verkoopprocedure

Deze Verkoopprocedure heeft tot doel het op basis van zijn/haar Definitieve Aanbieding contracteren van de Gegadigde met de Aanbieding met de beste prijs/kwaliteitsverhouding, die voor eigen rekening en risico de transformatie van de Egelantier, zoals omschreven in het Selectie- en Verkoopdocument en haar Definitieve Aanbieding ter hand neemt.

Een voorwaarde voor het aangaan van de Koopovereenkomst is dat uit integriteitsonderzoek op basis van onder andere de Wet Bibob (na het sluiten van de Optieovereenkomst) geen bedenkingen tegen het verkopen aan de winnende Gegadigde en haar hoofd exploitanten/gebruikers (ondernemers) zijn gebleken.

1.3.3 Doel Selectiedocument

Dit Selectiedocument bevat alle relevante en beschikbare informatie, die de Geïnteresseerden nodig hebben om inzicht te verkrijgen in de inhoud van de Verkoop van het Pand om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Aanmelding in te dienen. Dit Selectiedocument beschrijft de aanpak van de selectie van maximaal vijf Geïnteresseerden, die uiteindelijk deel mogen nemen aan de Verkoopfase.

1.4 Communicatie en planning

1.4.1 Communicatie

Communicatie verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed. Aan informatie verstrekt anders dan via dit kanaal kunnen geen rechten worden ontleend.

1.4.2 Planning

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente Haarlem behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de Verkoopprocedure de tijdsplanning alsmede overige in dit Selectiedocument genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

Selectiefase	Datum/Tijdstip
Publicatie Selectiedocument	Maandag 25 november 2019
Rondleiding Pand + startbijeenkomst	Maandag 2 december 2019
Sluitingstermijn voor indienen vragen Selectiefase	Maandag 16 december 2019
Publicatie Inlichtingen Selectiefase	Woensdag 8 januari 2020
Sluitingstermijn voor Aanmelding Geïnteresseerden	Maandag 10 februari 2020
Bekendmaking selectie maximaal vijf Geïnteresseerden	Woensdag 18 maart 2020
Bezwaarperiode 7 dagen	Donderdag 19 maart tot donderdag 26 maart 2020

Verkoopfase	Datum/Tijdstip
Publicatie Verkoopdocument (aan Gegadigden)	Donderdag 26 maart 2020
Rondleiding Pand op individuele basis	Donderdag 26 maart t/m donderdag 9 april 2020
Gespreksronde 1	Donderdag 13 april t/m 17 april 2020
Sluitingstermijn voor indienen vragen Verkoopfase	Maandag 4 mei 2020
Publicatie Inlichtingen Verkoopfase, ronde 1	Dinsdag 19 mei 2020
Sluitingstermijn voor indienen Concept- Aanbieding	Maandag 1 juni 2020
Gespreksronde 2	Woensdag 10 en donderdag 11 juni 2020
Publicatie Inlichtingen Verkoopfase, ronde 2	Maandag 6 juli 2020
Sluitingstermijn voor indienen Definitieve Aanbieding	Maandag 20 juli 2020
Bekendmaking voornemen tot Toewijzing	Oktober 2020
Bezwaarperiode 20 dagen	November 2020
Bekendmaking definitieve Toewijzing	November 2020

1.5 Rondleiding Selectiefase

In zowel de Selectie- als de Verkoopfase krijgen Geïnteresseerden de mogelijkheid het Pand te bezoeken binnen de termijn zoals genoemd in de planning van paragraaf 1.4.2. In de Selectiefase vindt de rondleiding in groepsverband plaats. In de Verkoopfase krijgen Gegadigden een tweede mogelijkheid om het Pand te bezoeken. Deze rondleiding vindt individueel plaats. U kunt zich voor de rondleiding in de Selectiefase aanmelden door uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang van de rondleiding, een email te sturen naar projecten@haarlem.nl t.a.v. S. Poot onder vermelding van aanmelding rondleiding Egelantier.

1.6 Leeswijzer

Dit Selectiedocument bestaat uit 5 hoofdstukken met 27 bijlagen. Zowel het Selectiedocument als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld. Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving van de locatie, uitgangspunten en de ambities van de gemeente Haarlem. Hoofdstuk 3 geeft informatie over Aanmelding en de Selectiecriteria waaraan Geïnteresseerden dienen te voldoen. Hoofdstuk 4 gaat in op de procedure en beoordeling. Hoofdstuk 5 gaat in op de procedurele voorwaarden.

1.7 Disclaimer

Deze Verkoopprocedure is geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 en/of Europese wet- en regelgeving. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn niet op deze Verkoopprocedure van toepassing.

De gemeente Haarlem behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Verkoopprocedure op te schorten of te staken. De gemeente Haarlem is daarbij niet gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten aan de Gegadigden.

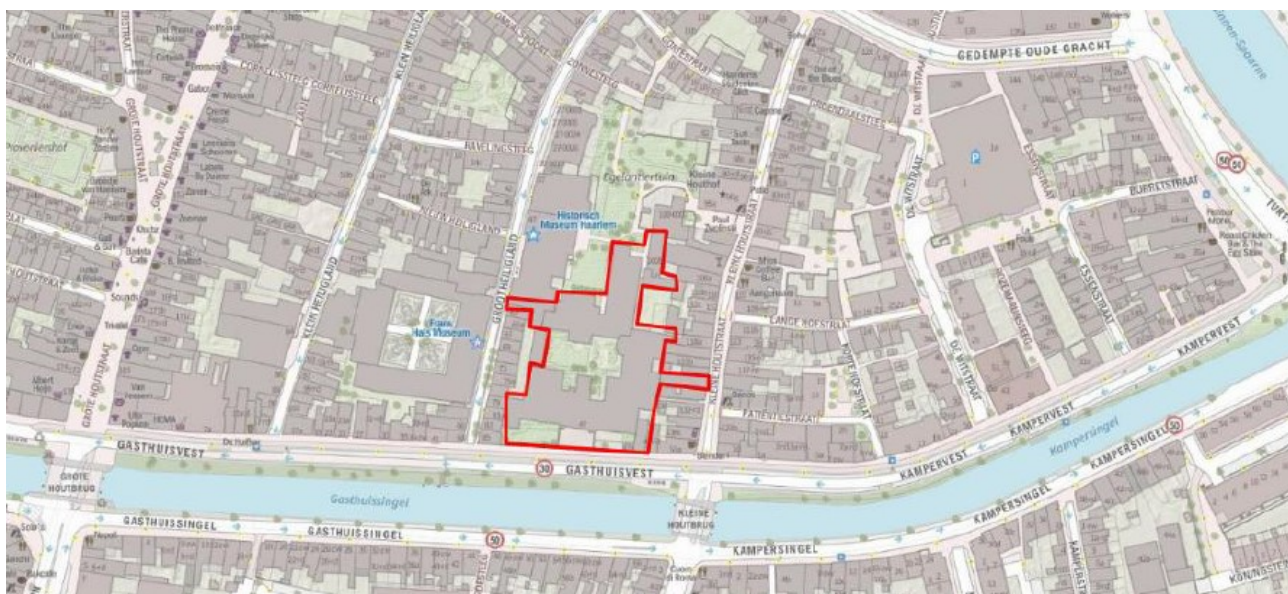
2. Locatie, uitgangspunten, eisen en ambities

In dit hoofdstuk wordt allereerst een beschrijving van het Pand en de onderdelen van de Verkoop gegeven. Tevens is een aantal feitelijke uitgangspunten beschreven. Verder bevat dit hoofdstuk (publiekrechtelijke) eisen waaraan Definitieve Aanbiedingen in de Verkoopfase, in elk geval moeten voldoen. Als de Definitieve Aanbieding die Gegadigden in de Verkoopfase indienen, strijdig is met de in dit hoofdstuk omschreven publiekrechtelijke eisen, dan leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname. Tot slot worden de gemeentelijke ambities voor de verkoop en functionele invulling beschreven. Voor de Selectiefase geldt dat een Geïnteresseerde een betere beoordeling krijgt voor de door hem/haar op te stellen visie naarmate meer wordt voldaan aan de ambities zoals beschreven in dit hoofdstuk. Voor het scoren van punten wordt verder verwezen naar de paragrafen 3.3 en 3.6.

2.1 Beschrijving van het Pand en onderdelen Verkoop

De Egelantier is een Rijksmonument gelegen aan de zuidzijde van het centrum van Haarlem met de hoofdingang aan de Gasthuisvest 47/47a en aan de zijkanten grenzend aan de Kleine Houtstraat en het Groot Heiligland. Naast de Egelantier maken de Kleine Houtstraat 100B en 126 ZW en RD ook onderdeel uit van de verkoop. De beschrijving van het Pand door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is te vinden in onderstaande link: <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/19096>

De bebouwing van de Kleine Houtstraat 100B sluit direct aan op de bebouwing van Egelantier. Dit gebouw is uit baksteen opgetrokken en heeft een plat dak met bitumen. Het gebouw bevat geen kelders of zolders. De Kleine Houtstraat 126 betreft een rijwoning van drie woonlagen. Het gebouw is opgetrokken uit baksteen en is voorzien van een pannendak. Het gebouw bezit kelders en zolders die niet zijn ingericht voor bewoning.



Het Pand bevindt zich in redelijke tot redelijk goede staat van onderhoud. Voor informatie met betrekking tot de conditiemeting van de bouwkundige en installatietechnische staat van het Pand verwijzen wij u naar het Meerjarenonderhoudsplan Gasthuisvest 47 en Kleine Houtstraat 100B (**bijlage 16**) en Meerjarenonderhoudsplan Kleine Houtstraat 126 ZW (**bijlage 23**).

2.1.1 Kadastrale gegevens

Het Pand is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11162, met een oppervlakte van ca. 49 are 64 centiare. De totale grootte van het Pand betreft ca. 7.716 m² bruto vloeroppervlak. Zie ook **bijlage 5** voor de inmeting NEN2580 met plattegronden van het Pand. De kadastrale kaart van het Pand is zichtbaar in **bijlage 4**.

2.1.2 Historie

Het Pand, Rijksmonument 19096, kent een lange historie. Het St. Elisabeth of Groote gasthuis vestigt zich in 1576 in het minderbroederklooster tussen de Kleine Houtstraat en het Groot Heiligland. De instelling groeide uit tot een aanzienlijk gebouw, waarvan thans nog delen in de regenten- en keukenvleugel aanwezig zijn en in de zustervleugel. Aan de Gasthuisvest wordt in 1871 een door stadsarchitect J.E. van den Arend symmetrisch ontworpen ziekenhuis gebouwd, volgens het gangbare corridorstelsel, waarin zich twaalf zalen bevinden met nevenruimten en een operatiekamer.



Voor de bouw van het Pand is een deel van de regentenvleugel afgebroken. De nog aanwezige 17e -eeuwse interieurelementen zijn herplaatst in de regentenvleugel en zustervleugel. In de jaren erna hebben zich verschillende verbouwingsfasen voorgedaan. De moderne entreepartij is gebouwd naar ontwerp van stadsarchitect Wiek Röling uit 1979 in de tijd dat er een cultureel centrum in het voormalige gasthuis werd ondergebracht. Voor meer informatie over de bouwhistorische geschiedenis van het voormalige St. Elisabeth gast- en ziekenhuis verwijzen wij u naar de bouwhistorische verkenning met addendum in **bijlage 9**.

2.2 Feitelijke uitgangspunten

2.2.1 Eigendomssituatie en gebruiksrechten

Het Pand en de ondergrond zijn volledig eigendom van de gemeente Haarlem. Ten behoeve en ten laste van het Pand worden bij de verkoop de volgende erfdienstbaarheden (**bijlage 6**) gevestigd:

1. een vluchtweg ten laste van het Pand en ten behoeve van het naastgelegen perceel sectie D, nummer 11159 (heersende erf). Deze erfdienstbaarheid maakt het mogelijk een nooduitgang/doorgang mogen hebben vanuit het naastgelegen perceel naar het Pand, via een deur uitkomende op de eerste verdieping van het trappenhuis in het westelijke deel van het Pand, om te vluchten naar het Groot Heiligland via de steeg/poort op de begane grond;
2. een vluchtweg ten behoeve van het Pand en ten laste van het achtergelegen perceel sectie D, nummer 11159 (dienende erf). Deze erfdienstbaarheid maakt het mogelijk om van het Pand een noodtrap te hebben om vanaf het dak van het Pand (aan de noordzijde) via de op het voornoemde dienend erf aanwezige noodtrap te kunnen vluchten naar de Egelantiertuin.

2.2.2 Milieu en bodem

1. Op 1 december 2015 is een asbestinventarisatie type A uitgevoerd. Tevens is op 10 april 2019 een destructieve asbestinventarisatie type B uitgevoerd. De resultaten uit beide onderzoeken zijn zichtbaar in **bijlage 11a en 11b**.
2. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Pand. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het verifiërend bodemonderzoek Gasthuisvest 47 (Egelantier) te Haarlem (**bijlage 8**). Op basis van de inhoud van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat het noordelijk terreindeel sterk verontreinigd is met zink. De ondergrond ten noorden van het Minnebroederspad is sterk verontreinigd met lood. In de boven- en ondergrond van het gehele terrein zijn enkele lichte tot matige verontreinigingen met metalen, PAK en olie aangetoond. Uit het

bovengenoemde onderzoek blijkt dat er geen bodemverontreinigingen op het perceel aanwezig zijn die een beperking vormen voor het gebruik van dit perceel 'wonen met tuin'. Totdat het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb) de beschikking van 6 december 2000 heeft herzien, blijven evenwel de vastgestelde gevallen van bodemverontreiniging met de daarbij opgelegde gebruiksbeperkingen van kracht.

3. Er is een funderingsonderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 24**). Uit het funderingsonderzoek valt af te leiden dat de fundering over het algemeen in goede staat verkeert. Voor de Kleine Houtstraat 126 geldt dat de mechanische draagkracht van de fundering onvoldoende is gebleken. De huidige zakkingsnelheid kan echter niet voldoende betrouwbaar worden vastgesteld. De winnende Gegadigde van deze Verkoopprocedure kan een monitoring met meetboutjes opstarten om te bezien of het huidige zakkingsgedrag aanleiding is tot funderingsherstel.
4. Er zijn geen conventionele explosieven aanwezig, zie hiervoor de bodembelastingkaart op <https://opendata.haarlem.nl>.
5. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheid of onvolledigheid van de bovengenoemde onderzoeken.

2.2.3 Kabels en leidingen

De Klic melding van de netbeheerders (**bijlage 7**) geeft inzicht in de kabels en leidingen rondom het Pand. Eventuele verplaatsing van kabels en leidingen komt voor rekening en risico van de winnende Gegadigde.

2.2.4 Flora en fauna

In de QuickScan flora en fauna (**bijlage 12**) is de aanwezigheid van beschermde flora en fauna onderzocht. Daarnaast is gekeken welke effecten de verbouwingen kunnen hebben op beschermde soorten. Onderstaand is samengevat waar Gegadigden in hun Aanbieding rekening mee dienen te houden, afhankelijk van de door de Gegadigde uit te voeren ingrepen.

1. Indien vleermuizen, gierzwaluwen of huismussen aanwezig zijn en aantasting van verblijfplaatsen/nesten en/of verstoring van individuen niet voorkomen kan worden een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Hieraan zijn mitigerende maatregelen verbonden.
2. Van de huismus en de gierzwaluw zijn geen nesten waargenomen in het projectgebied. Wel zijn nesten van beide soorten direct naast het projectgebied aanwezig.
3. In de beplantingen broeden vogels als merel en op de daken is een broedgeval van de kleine mantelmeeuw waargenomen.
4. Er zijn geen beschermde (muur)planten waargenomen. Wel is een exemplaar van de gele helmbloem en een exemplaar van de tongvaren waargenomen. Deze soorten zijn niet beschermd onder de Wet natuurbescherming maar zijn wel het behouden waard indien dit mogelijk is.
5. Binnen het projectgebied is een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Van de gewone dwergvleermuis kunnen daarnaast verblijfplaatsen worden verwacht in de wijk ten noorden van het projectgebied. Een inpandig onderzoek, waarbij de kelderruimtes en kruipruimtes worden onderzocht op overwinterende vleermuizen wordt uitgevoerd in december 2019.
De egel en de gewone pad mogelijk in de winter overwinterend in het groen kunnen worden aangetroffen. Indien men tijdens de werkzaamheden effecten verwacht op de gewone pad en de egel dient dit te worden gemeld bij de Provincie Noord-Holland.
6. Het NNN en Natura 2000-gebieden liggen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden in en rondom het Pand.
7. Algemene amfibieën en zoogdieren zich mogelijk in het groen rond de bebouwing kunnen ophouden.

Onderstaande aanbevelingen komen uit de QuickScan naar voren:

1. Werkzaamheden in het broedseizoen kunnen mogelijk leiden tot het beschadigen en/of vernielen van nesten van algemene broedvogels. Dit is een overtreding van de Wet natuurbescherming artikel 3.1 Lid 2. Het is aan te bevelen werkzaamheden buiten het broedseizoen van algemene broedvogels uit te voeren (globaal 1 maart

t/m 15 juli) om verstoring en daarmee overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Alle broedende vogels zijn beschermd, ook buiten deze periode.

2. indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaats vinden dient een aanvullende inspectie op broedvogels door een ecooloog te worden uitgevoerd om overtredingen te voorkomen;
3. indien groen verwijderd moet worden, dient dat buiten het broedseizoen van vogels te worden uitgevoerd, maar voor de winterrust van de egel. De beste periode is in dit geval 15 augustus t/m 1 november;
4. het verwijderen van groen dient, richting te handhaven groen, in één richting te worden uitgevoerd waardoor aanwezige fauna voor de werkzaamheden uit kunnen vluchten;
5. indien in de winterperiode groen wordt verwijderd dient deze op de aanwezigheid van overwinterende egels te worden gecontroleerd alvorens men overgaat tot het verwijderen;
6. eventueel aanwezige dieren dienen te worden verplaatst naar geschikt habitat buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden;
7. eventuele kapwerkzaamheden vinden plaats binnen de bebouwde kom zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem. Zodoende is toetsing aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van houtopstanden niet noodzakelijk. Wel betreft het enkele monumentale bomen waar specifieke voorwaarden aan zijn verbonden vanuit gemeentelijk beleid. Zie ook <https://opendata.haarlem.nl>;
8. de gemeente Haarlem heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van een vleermuizenonderzoek. De resultaten van dit onderzoek zullen bij aanvang van de Verkoopfase bekend worden gemaakt;
9. het is aan te bevelen voorafgaand aan werkzaamheden aan de bebouwing nader onderzoek te verrichten naar beschermde vaatplanten en onderzoek naar de huismus en de gierzwaluw volgens de Kennisdocumenten of de Soortinventarisatieprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Indien vleermuizen, beschermde vaatplanten, de huismus of de gierzwaluw aanwezig zijn en aantasting van verblijfplaatsen/nesten/standplaatsen en/of verstoring van individuen niet voorkomen kan worden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Hieraan zijn mitigerende maatregelen verbonden. Voor algemene beschermde soorten is in Noord-Holland een meldplicht van toepassing.

2.2.5 Archeologie

De uitgangspunten voor gemeentelijke beslissingen over archeologie in Haarlem liggen vast in de Beleidsnota Archeologie. De archeologische verwachtingen die voor het Haarlems grondgebied gelden zijn vertaald naar de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH). De kaart geeft aan in welke gebieden bodem verstorende activiteiten van een bepaalde omvang vergunningsplichtig zijn. De archeologische beleidskaart is beschikbaar via <https://opendata.haarlem.nl>.

2.2.6 Levering Pand

Het Pand wordt in huidige staat geleverd. Het te verkopen Pand wordt door de gemeente Haarlem in de huidige staat ter beschikking gesteld aan de winnende Gegadigde. Hierbij wordt opgemerkt dat alles (het eventueel verleggen van kabels en leidingen, het doen van aanvullende onderzoeken voor zover noodzakelijk, het opheffen van milieubelemmeringen etc.) voor rekening en risico komt van de winnende Gegadigde. Zie ook **bijlage 18**, concept Optieovereenkomst en Koopovereenkomst. Op deze Verkoopprocedure zijn de algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem d.d. 6 juli 2004 van toepassing (zie **bijlage 20**).

2.3 (Publiekrechtelijke) eisen

Definitieve Aanbiedingen, die door Gegadigden worden ingediend in de Verkoopfase van deze Verkoopprocedure, moeten onder meer voldoen aan de in deze paragraaf beschreven (publiekrechtelijke) eisen. Het niet voldoen aan deze eisen leidt tot uitsluiting van deze Verkoopprocedure, tenzij met de gemeente tijdens de gespreksronden en daarmee vastgelegd in de Inlichtingen anders is overeen gekomen. Een uitzondering hierop is het invulling geven aan ruimtelijke ambities (paragraaf 2.4.1 figuur 1, nummer 4, 8 en 10) die niet passen binnen het huidige bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in paragraaf 2.3.1.

2.3.1 Bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid

Het vigerende bestemmingsplan (Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp) is vastgesteld op 14 juni 2018.

Het bestemmingsplan bestemt het Pand als 'Cultuur en Ontspanning, Gemengd 3 Wonen, Tuin-1, Tuin-3 en een deel bestemming Groen'. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om gewenste toekomstige bestemmingen mogelijk te maken.

2.3.2 Monumentale waarde

1. Zoals opgenomen in het concept hotelbeleid d.d. 16 oktober 2018 (**bijlage 10** en/of te raadplegen via <https://www.haarlem.nl/nieuws/nieuw-hotelbeleid-voor-gemeente-haarlem/>), dat naar verwachting eind 2019 vastgesteld wordt, dient het bestaande Pand bij transformatie naar een hotelinitiatief een kwaliteitsimpuls te leveren aan de bouwkundige staat van het Pand. In ieder geval dient de bestaande bouwkundige en monumentale staat van het Pand minimaal te worden behouden en hersteld (zie 4.I) en eventueel te worden verbeterd. Technische installaties dienen inpassend te worden ingepast. Behoud van gebouwdelen kan ook inspelen op duurzaamheid. Bij een monument kan in het kader van deze kwaliteitsimpuls herstel worden geëist van oorspronkelijke (monumentale) elementen en bouwkundige structuur.
2. Onderdelen die een Rijksmonumentale status hebben worden beschermd op basis van de Erfgoedwet.
3. De gebouwen van het voormalige ziekenhuis bevinden zich op het terrein van het middeleeuwse minderbroederklooster. Zowel vanwege eventuele muurresten van dit Pand als van de gasthuisbebouwing en begravingen die door beide instellingen op het terrein zijn gedaan, is bij grondwerkzaamheden binnen de gebouwen en in de binnentuinen archeologisch onderzoek en begeleiding noodzakelijk. Archeologisch onderzoek dient door de winnende Gegadigde van de Verkoopprocedure uit te worden gevoerd.
4. De Egelantier is een monumentaal Pand met zeer waardevolle en minder waardevolle delen; hiervoor is een bouwhistorische verkenning met amendement (**bijlage 9**) met waardenstelling opgesteld. Dit rapport dient als uitgangspunt, toetsingsinstrument en inspiratiebron voor transformatie om te voorkomen dat het plan het monument schaadt. Op hoofdlijnen kan het volgende worden aangegeven:
 - I. behoud en herstel van monumentale waarden is een eis;
 - II. de waarderingsplattegronden op pagina 7, 8 en 9 van **bijlage 9** (bouwhistorische verkenning met amendement) geven een weergave hoe de verschillende onderdelen van het Pand worden gewaardeerd. Het bouwplan zal daarom integraal bekeken worden om te beoordelen wat de eventuele gevolgen zijn voor de monumentale waarden.

2.3.3 Inpassing in de omgeving

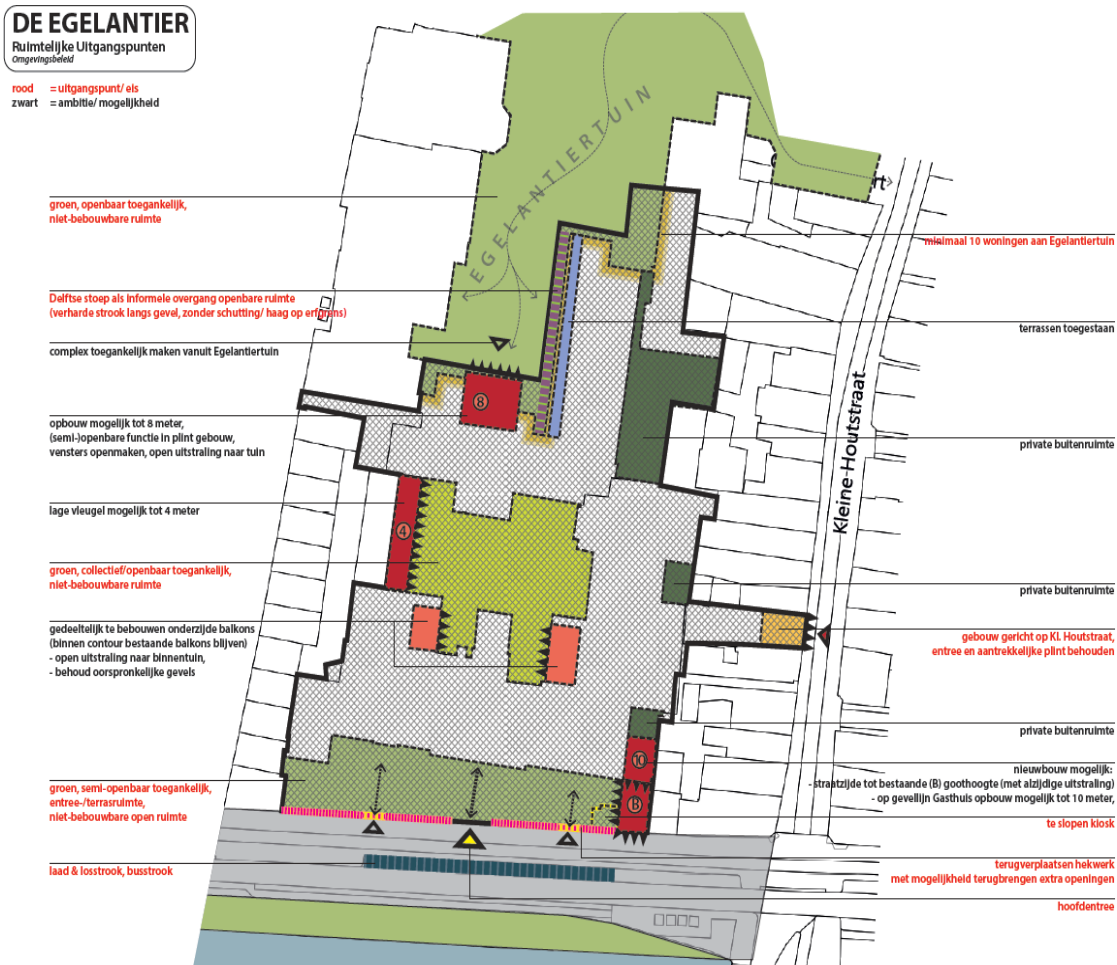
Het plan moet aansluiten bij de stedenbouwkundige karakteristieken en identiteit van de omgeving. De bestaande stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit van de buurt zijn hierbij uitgangspunt. Bij de beoordeling van dit criterium wordt onder andere gekeken naar de volgende onderdelen:

1. het stratenpatroon, de aansluiting op de openbare ruimte en de overgang openbaar-privé;
2. de opbouw van de bebouwing (gesloten bouwblok of losse volumes), bouwhoogte, breedte van het gebouw/kavel, bouwdiepte en geleding en de overgang naar de aangrenzende bebouwing;
3. uit een ruimtelijke analyse moet in de Aanbieding in woord en beeld blijken wat de bestaande beeldkarakteristieken van het Panden zijn omgeving zijn en hoe het plan deze respecteert en waar mogelijk versterkt.

2.3.4 Ruimtelijke eisen

Onderstaande afbeelding (figuur 1, zie ook **bijlage 14**) geeft de eisen (rood lettertype) weer met betrekking tot de toegestane aanpassingen aan en rond het Pand. Deze paragraaf geeft een toelichting op de ruimtelijke (publiekrechtelijke) eisen beginnend links bovenaan in figuur 1. De ruimtelijke ambities (zwart lettertype), die ook

zichtbaar zijn in de afbeelding worden omschreven in paragraaf 2.4.1.



Figuur 1 kaart ruimtelijke eisen Egelantiertuin (zie **bijlage 14** voor de pdf variant)

Ruimtelijke eisen Egelantiertuin

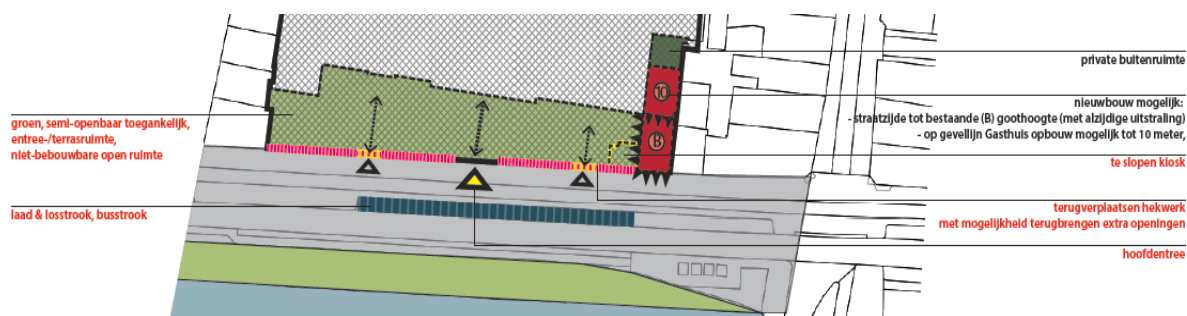
1. De (openbare) Egelantiertuin (groen met hierin de tekst Egelantiertuin op figuur 1) is een belangrijke groenvoorziening voor de binnenstad en overdag openbaar toegankelijk. De transformatie van de Egelantier en de daarvoor benodigde bouwwerkzaamheden mogen niet ten koste gaan van het groenoppervlak.
2. Er zijn rond de Egelantiertuin geen achterkanten, achtertuinen en gesloten gevels toegestaan en de Egelantiertuin moet openbaar toegankelijk blijven. Behoud van de monumentale bomen is noodzakelijk. Onder de kroonprojectie van de monumentale bomen zijn alleen beperkte grond- en bouwwerkzaamheden mogelijk.
3. Om de wisselwerking tussen gebouw en Egelantiertuin te vergroten wordt langs het gebouw ruimte voor een zo genaamde 'Delftse stoep' mee verkocht. Deze Delftse stoep dient als informele overgang naar de openbare ruimte van ca. 1,25 meter breed zonder drempels en hoogteverschillen. Barrières m.u.v. lage groene erfafscheiding, van maximaal 1 meter hoog, rondom deze strook in de vorm van een hekwerk, schutting, haag en/of muur zijn niet toegestaan. De nieuwe situatie mag er niet toe leiden dat dan 1,25 meter grond als 'privétuin' in gebruik wordt genomen of onderdeel uitmaakt van de exploitatie.
4. De te realiseren woningen dienen aan de Egelantiertuin te worden gesitueerd. Dat betekent niet dat elke woning afzonderlijk een ontsluiting moet hebben op de Egelantierstuin.

Ruimtelijke eisen binnentuin (patio)

5. Het Pand bevat een binnentuin (lichtgroen met kruisarcering weergegeven in figuur 1), die aan de westzijde niet door bebouwing afgesloten is. De binnentuin (patio) dient groen en openbaar toegankelijk te blijven. De bestemming van de binnentuin (patio) mag worden gewijzigd in de functie hotel (horeca 4) etc. met inachtneming van de voorwaarden uit artikel 22 lid 1 van het bestemmingsplan.

Ruimtelijke eisen voortuin en voorzijde van de Egelantier aan de Gasthuisvest

6. De voortuin gelegen aan de Gasthuisvest is de representatieve groene, semi openbare toegangsruimte tot de Egelantier. De inrichting en het gebruik van deze voortuin moeten bijdragen aan de allure die past is bij de monumentale status van het Pand (gebouw én beschermd stadsgezicht).
7. De overgang van openbare naar privé ruimten tussen de Gasthuisvest en de Egelantier is als volgt opgebouwd: openbare weg – hek – voortuin – voorgevel – Egelantier. Deze indeling verleent het Pand een grote allure. Als eis wordt gesteld deze opvolging van 'ruimtes' te handhaven en geen bebouwing of andere opstallen toe te voegen (geen bergingen/fietsenstallingen enz.) voor zover zichtbaar vanuit openbaar gebied, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen die bijdragen aan versterking van deze sequentie (openbare weg – hek – voortuin – voorgevel). Het is wel toegestaan extra openingen aan het hekwerk toe te voegen. Zie hiervoor de in figuur 2 aangegeven locaties.
8. De kiosk aan de voorzijde van het Pand dient te worden gesloopt.
9. Er is een laad- en losstrook aan de voorzijde van het Pand voorzien, deze locatie dient te worden mee genomen in de Aanbieding. De gemeente is vervolgens verantwoordelijk voor aanleg van de laad- en losstrook.
10. Er mag geen afzonderlijke kiss&ride zone op het perceel worden aangelegd, hiervoor kan de laad- en losstrook aan de voorzijde van de Egelantier worden gebruikt.



Figuur 2 uitsnede voortuin

Ruimtelijke eisen Kleine Houtstraat 126

11. De entree en de aantrekkelijke plint van het gebouw gevestigd aan de Kleine Houtstraat 126 ZW en 126RD dienen te worden behouden.

2.3.5 Functionele invulling

1. De transformatie naar een hotel als hoofdfunctie (horeca categorie 4) is een eis. Een hotelfunctie draagt bij aan de economische ontwikkeling van de stad en voegt banen toe in het midden en lagere segment. De hotelfunctie beslaat tenminste 55% van het totale bruto vloeroppervlakte (7.716m² exclusief vides) van het Pand.
2. Met de realisatie van minimaal tien woningen geschikt voor de doelgroep starters, jongeren en ouderen wordt aan de wens van de gemeente voldaan om betaalbare woningen toe te voegen aan de stad. De gemeenteraad heeft in de nota "kaders en instrumenten sociale huur en middensegment d.d. 4 maart 2019" (zie **bijlage 26A**) de maximale huurprijs per woning vastgesteld. Tevens zijn de regels voor de midden-categorie vastgesteld in het Collegebesluit Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2019/498799 (**bijlage 26B**).

De woningen kunnen in de lage middeldure huur worden verhuurd, of worden verkocht in het lage middensegment. Minimaal de helft van deze woningen heeft een oppervlakte van minimaal 60 m² gebruiksoppervlakte en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m² gebruiksoppervlakte. De woningen hebben een vrij op naam prijs van maximaal € 259.225,- of huurgrens van maximaal € 1007,- per maand (prijsspeil 1 januari 2019). De huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer voor een periode van minimaal 15 jaar. De hoogte van de huurprijs dient te blijven vallen binnen de bandbreedtes van de genoemde aanvangshuur en indexering gedurende de exploitatieperiode. Er geldt een verbod op uitpanden van de huurwoningen gedurende 15 jaar. Sociale huur vormt geen verplicht onderdeel van het woonprogramma. Voor de koopwoningen wordt in de Koopovereenkomst een zelfbewoningsplicht opgenomen met een verbod op doorverkoop gedurende vijf jaar, dan wel bijgesteld naar 3 jaar conform de laatste vastgestelde kaders, conform Inzet Instrumentarium antispeculatiebeding 2019/237762. Zie ook **bijlage 22** 'Motie Egelantier economisch en sociaal verantwoord verkocht'

3. 1.500 m² van het totale bruto vloeroppervlak van het Pand is bestemd voor 'Cultuur en ontspanning' conform het bepaalde in artikel 6.1 van het vigerende bestemmingsplan en/of 'Maatschappelijk' conform het bepaalde in artikel 10.1 van het vigerende bestemmingsplan.

2.3.6 Geluid

De transformatie moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Voor deze locatie is een beknopte geluidsberekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat de geluidsbelasting op de voorgevel maximaal L_{den}=58 dB bedraagt, inclusief een aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Dit is minder dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï, zodat de bestemming tot geluidgevoelige bestemming mogelijk is. Paragraaf 5.4 van het bestemmingsplan gaat nader in op dit milieuaspect in verband met de herontwikkeling van de Egelantier aan de Gasthuisvest 47. Voor realisatie van woningen dient onderzocht te worden of er een hogere waarde-besluit moet worden genomen.

2.3.7 Geur/stank

De afstand tussen de perceelsgrens van de Egelantier en het perceel van de dichtbijgelegen woning mag niet met geur worden belast. Hiertoe dienen de richtafstanden zoals opgenomen in de publicatie 'bedrijven en milieusanering 2009' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten aangehouden te worden.

2.3.8 Verkeer en parkeren

1. De locatie ligt in het hart van de autoluwe binnenstad van Haarlem. De transformatie moet infrastructureel goed inpasbaar zijn en mag geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben.
2. De bepalingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' dienen in acht te worden genomen. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt als uitgangspunt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
3. Voor de Egelantier geldt dat er géén ruimte is op eigen terrein. Afwijken is mogelijk, mits de Gegadigde dit goed motiveert conform het Stappenplan Parkeernormen: toepassen vervoermanagement, huren of kopen van parkeerplaatsen elders, parkeerplaatsen realiseren in aangrenzende openbare ruimte, gedeeltelijk of algehele vrijstelling parkeervergunning. Daarnaast staat de gemeente open voor alternatieve mobiliteitsplannen met eigentijdse, alternatieve en nieuwe oplossingen.
4. De logistiek/bevoorrading van de hotelfunctie dient via de Kleine Houtstraat 126 te worden gefaciliteerd. Laden en lossen is conform het bestemmingsplan uitsluitend toegestaan aan de zijde van de Kleine Houtstraat.

2.4 Ambities

In deze paragraaf zijn de ambities voor de Egelantier omschreven. Een Geïnteresseerde kan meer punten scoren met de door hem op te stellen visie (zie paragraaf 3.3 en 3.4) naarmate meer wordt voldaan aan de ambities zoals hier beschreven en passend binnen het vigerende bestemmingsplan (Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp) inclusief wijzigingsbevoegdheid. Indien voor het realiseren van de ambities afgeweken moet worden van het vigerende bestemmingsplan (Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp) inclusief wijzigingsbevoegdheid, dan is de gemeente Haarlem bereid hieraan medewerking te verlenen voor de gevallen zoals omschreven in onderstaande paragraaf. In de Verkoopfase scoort de Definitieve Aanbieding van de Gegadigde hoger naarmate meer wordt voldaan aan de ambities zoals beschreven in deze paragraaf.

2.4.1 Ruimtelijke ambities

Figuur 1 geeft naast de ruimtelijke uitgangspunten ook de ruimtelijke ambities die onderstaand zijn omschreven.

Ruimtelijke ambities Egelantiertuin (openbaar toegankelijk)

1. De Egelantiertuin is op dit moment omzoomd met achterkanten van gebouwen en tuinen. De Egelantiertuin kampt dan ook met beperkte toegankelijkheid en weinig sociale controle. Tussen 18.00 uur en 08.00 uur is deze alleen voor (toekomstige)bewoners toegankelijk. Het is wenselijk dat de transformatie van het Pand bijdraagt aan meer gebruik van de Egelantiertuin en meer zicht en toezicht op de tuin. De openbare Egelantiertuin zelf maakt geen onderdeel uit van de Verkoop.
2. Het is wenselijk het Pand toegankelijk te maken vanaf de Egelantiertuin.
3. De stookruimte (nr. 8 figuur 1) mag worden opgehoogd. Dit is echter niet geregeld binnen de wijzigingsbevoegdheid (de goothoogte mag niet worden overschreden). Indien hiervoor wordt gekozen dient er een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 aanhef en lid 1 sub a onder 3 Wabo te worden aangevraagd.

Ruimtelijke ambities binnentuin (patio)

1. Ten behoeve van een goede exploitatie van het Pand bestaat de wens een extra vleugel tussen de gebouwdelen te realiseren (nr. 4 figuur 1). De ingesloten patio die hiermee wordt gecreëerd kan dan als interne tuin worden aangewend. De bouwlocatie (in het rood) is in figuur 1 aangegeven. Door een 'teken omissie' in het vigerende bestemmingsplan is voornoemde bouwlocatie nog niet meegenomen op de bestemmingsplankaart. Gegadigden kunnen voor hun plannen uitgaan van figuur 1. Uitgangspunt is een vleugel van 18 meter lang en 3 meter breed. Er geldt hier een goothoogte van 4 meter. Indien hiervoor wordt gekozen dient er op basis een op te stellen wijzigingsplan een reguliere omgevingsvergunning ('kruimelgeval') te worden aangevraagd.
2. Het is de ambitie van de gemeente om de relatie tussen gebouw en binnentuin(en) te versterken. Bijvoorbeeld middels het creëren van een route of doorsteek via de Gasthuisvest naar de Egelantiertuin.
3. Het is wenselijk om de onderzijde van de balkons maximaal uit te bouwen tot de contour van de bestaande balkons op de 1e verdieping, dit met behoud van bestaande en oorspronkelijke gevels.

Ruimtelijke ambities voortuin (voorzijde van de Egelantier aan de Gasthuisvest)

1. Het gebouw (bouwblok nr. 10 in figuur 1) mag gedeeltelijk opgehoogd worden tot 10 meter hoogte. Voor dit bouwblok ligt de ambitie om de bestaande goothoogte van de Egelantier aan te houden zodat er symmetrie aan de voorzijde van het Pand ontstaat. Dit is echter niet geregeld binnen de wijzigingsbevoegdheid. Indien hiervoor wordt gekozen dient er een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 aanhef en lid 1 sub a onder 3 Wabo te worden aangevraagd.
2. Het is wenselijk dat het ontwerp en de inrichting van de voorzijde van de Egelantier de bouwkundige en monumentale kwaliteit van de Egelantier versterkt. Inrichting van de voorzijde van de Egelantier draagt bij aan de allure die passend is bij de monumentale omgeving.

2.4.2. Ambities verkeer en parkeren/ Structuurvisie Openbare Ruimte

1. De Structuurvisie Openbare Ruimte d.d. 21 december 2017 is een integraal en richtinggevend document voor de openbare ruimte van Haarlem tot 2040 en geeft een visie hoe de gemeente om wil gaan met de openbare ruimte. Met de Structuurvisie Openbare Ruimte wil de gemeente Haarlem de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte verbeteren (zie **bijlage 24**).
2. De ambitie van de Structuurvisie Openbare Ruimte is om 15% minder autoverkeer te realiseren in de binnenstad. Het is gewenst om mogelijkheden te creëren binnen het plan die het terugdringen van autoverkeer bevorderen.
3. Haarlem wil haar aantrekkingskracht als bezoekstad versterken en de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de wijken rond de binnenstad verbeteren. Dat kan door een kwaliteitssprong te maken in een groter centraal stedelijk gebied; over de Bolwerken, de Herensingel, de Leidse vaart, de zuidelijke Vesten en het Spaarne. In dit centraal stedelijk gebied zijn de verkeersintensiteit en de snelheden beperkt; de auto is te gast. Dit betekent dat vooral bestemmingsverkeer in en uit kan rijden. Auto's die niet uit het gebied komen en daar ook geen bestemming hebben, worden langs alternatieve routes geleid. De centrum- en parkeerring omsluit nu nog de binnenstad en verwerkt ook veel doorgaand verkeer. Deze ring gaat onderdeel worden van de binnenstad; dit betekent dat deze route aantrekkelijker is voor voetgangers en fietsers. Binnen het centraal stedelijk gebied komt parkeerruimte vrij in de openbare ruimte ten gunste van ruimte voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Voordat dit soort maatregelen kan worden uitgevoerd zijn eerst flankerende maatregelen nodig, zoals extra parkeergarages, gedragsverandering en het ontwikkelen en bevorderen van multimodale mobiliteit (Park & Ride's, Park & Bike's en Bike & Bus). Zie ook de Structuurvisie Openbare Ruimte in **bijlage 25**. Aan Gegadigden wordt gevraagd in hun Aanbieding in te gaan op de wijze waarop zij aan deze ambities van de gemeente tegemoet kunnen komen.

2.4.3 Nadere ambities per functie/onderdeel (Hotelfunctie/Woningbouw/Cultuur-maatschappelijke voorzieningen)

Hotelfunctie

De ambities voor de hotelfunctie zijn vastgelegd in het concept hotelbeleid, zie **bijlage 10**. Hieruit volgen voor de Egelantier de volgende ambities:

1. met het concept hotelbeleid wordt ingezet op het aantrekken van de 'kwaliteitstoerist'. De kwaliteitstoerist is een type bezoeker die relatief veel uitgeeft tijdens zijn/haar verblijf. Daarnaast zetten we bij voorkeur in op toeristen die bijdragen aan de hotelbezetting omdat ze doordeweeks of in de rustige (winter)maanden overnachten in Haarlem;
2. de hotelmarkt in Haarlem op het onderdeel zakelijke markt als 'zwak' wordt getypeerd. Het is wenselijk een hotel (gedeeltelijk) te richten op de zakelijk bezoeker. Zakelijke bezoekers zorgen voor continuïteit en besteden over het algemeen meer dan Leisure toeristen;
3. de gemeente Haarlem in haar stad graag nieuwe en innovatieve concepten en dus onderscheidend ten opzichte van het bestaande hotelaanbod, wenst die op de merkwwaarden aansluiten, maar ook bijdragen aan diversiteit van de stad en een duurzame stedelijke ontwikkeling. Haarlem positioneert zichzelf als 'sterk merk', met vier principes/ merkwwaarden: 'Menselijke Maat, Genieten, Ontdekken en Oorspronkelijkheid';
4. er in het Metropoolregio Amsterdam (MRA), Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties, ondergenoemde vijf ambities specifiek geldend voor de hotelfunctie in de Egelantier zijn geformuleerd:
 - a. het plan heeft een regio versterkende functie, wat wil zeggen dat:
 - i. het project past bij het DNA/ karakter van de locatie/ gemeente, het lokale toeristische en marketingbeleid. Het gebouw maakt onmiskenbaar onderdeel uit van de geschiedenis, de identiteit en het DNA van Haarlem. De bestaande monumentale en erfgoedwaarden zijn hiervoor een vaste basis en uitgangspunt;
 - ii. de exploitant bijdraagt in zijn bedrijfsvoering en communicatie aan de spreiding van toerisme. Zo wordt verwacht dat de exploitant vooral aandacht geeft aan promotie van de directe omgeving en activiteiten in de regio waar de verblijfsaccommodatie komt. Zo levert

Onder toegevoegde waarde van cultureel-maatschappelijke voorziening(en) voor de stad Haarlem verstaat de gemeente cultureel-maatschappelijke voorzieningen die onder meer (niet limitatief) bijdragen aan:

1. een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod van cultureel-maatschappelijke voorzieningen met voldoende publieksbereik en dat ontmoeting stimuleert;
2. (Regionale) samenwerking, nieuwe coalities en verbindingen tussen verschillende sectoren (cross-overs) en kruisbestuiving tussen grote en kleine instellingen stimuleert (cultuur, onderwijs, wonen, zorg, sociaal domein, etc.);
3. stimulering van cultureel-maatschappelijk ondernemerschap door het genereren van de eigen inkomsten (programma's, activiteiten, verkoop, meervoudig ruimtegebruik, etc.), samenwerking met het bedrijfsleven en innovatie;
4. een levendig, dynamisch en goed kunstenaarsklimaat (wonen, werk- en opleidingsplekken) en ruimte biedt voor creatieve bedrijvigheid;
5. talentontwikkeling, educatie (kunst-, erfgoed- en media) en participatie;
6. samenwerking met meerdere organisaties en (kennis)instellingen (cultuur, onderwijs, zorg, economie) dat voorziet in meervoudig ruimtegebruik of een geïntegreerd voorzieningenpakket.

Maatschappelijke voorzieningen

In het Structuurplan Haarlem 2020 zijn gebieden aangewezen die in potentie geschikt of kansrijk zijn om (nieuwe) sociaal-maatschappelijke voorzieningen te vestigen of te clusteren, de Egelantier is een van deze gebieden. De nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart (2010) geeft inzicht in de ontwikkeling van aanbod en spreiding van de sociaal maatschappelijke voorzieningen. In het kader van duurzaamheid is meervoudig ruimtegebruik gewenst. Zo liggen er kansen om de culturele en maatschappelijke voorzieningenstructuur anders te organiseren, waarbij de inzet van multifunctionele accommodaties een belangrijke rol speelt. Zo biedt de Egelantier naast kansen voor culturele sector ook kansen voor bijvoorbeeld een kleinschalige woonzorgvoorziening met steunpunt en een eerstelijns gezondheidscentrum.

Op 18 september 2019 is er een inspiratiemarkt georganiseerd waar potentiële investeerders, ontwikkelaars, hoteliers en cultureel-maatschappelijke organisaties elkaar op ideeën over de nieuwe invulling van de Egelantier hebben gebracht. Alle door partijen ingezonden flyers en video's zijn gebundeld in een inspiratieboek welke is bijgevoegd als **bijlage 27**. De cultureel-maatschappelijke functies mogen financieel niet afhankelijk zijn van gemeentelijke subsidie, anders dan de reeds toegewezen subsidies op 01-01-2020. Met betrekking tot cultureel-maatschappelijke voorzieningen heeft de gemeente de ambitie dat:

1. De cultureel-maatschappelijke functies een toegevoegde waarde leveren aan de stad en haar inwoners.
2. Er gehoor wordt gegeven aan de behoefte van de inwoners van de stad, permanente culturele functie(s) in de Egelantier te huisvesten.

2.4.4 Ambities duurzaamheid

De gemeente Haarlem heeft als wens dat nieuwe initiatieven bijdragen aan een duurzame (en circulaire) ontwikkeling van de stad, zo ook met betrekking tot het Pand.

1. Haarlem heeft de ambitie om in 2030 Klimaatneutraal en in 2040 Aardgasvrij te zijn. Deze ambitie is zowel op bestaande als op nieuwbouw van toepassing. Voor de te treffen duurzaamheidsmaatregelen geldt dan ook dat de Gegadigden in hun Aanbieding voor zover mogelijk maatregelen dienen te treffen voor een aardgasvrije toekomst. Het is gewenst om nu woningen te bouwen die al klimaatneutraal en aardgasvrij zijn, of zonder al te grote aanpassingen deze ambitie kunnen bewerkstelligen. Daarbij komt dat ook bij transformatie een investering vooraf veel rendabeler is dan als het Pand in gebruik is genomen.
2. De gemeente heeft de ambitie om mogelijkheden voor energieopwekking te benutten in relatie tot de doelstellingen die zijn genoemd in Haarlem Klimaatneutraal 2030. Dan moet gelden: 'geen afval en geen uitval'. Geen afval betreft de grondstoffen in Haarlem en geen uitval, dat iedereen mee moet kunnen doen. De gemeente stuurt actief op de toepassing van de principes van de

energietransitie en die van de circulaire economie. Hierbij is naast energiebesparing ook energieopwekking van belang en stimuleert zij daling van de CO2-uitstoot.

3. De gemeente heeft de ambitie om duurzaam ondernemen te bevorderen, bijvoorbeeld door het creëren van een werkplek voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt en of duurzame exploitatie middels Greenkey of vergelijkbaar.

3. Aanmelding en Selectiecriteria

In dit hoofdstuk gaan we in op de aanmeldingsvereisten alsmede de Selectiecriteria en de puntenscore per selectie criterium.

3.1 Aanmelding(vereisten)

De aankondiging van deze verkoop heeft op 2 december 2019 plaatsgevonden via www.tenderned.nl. Eventuele vragen over de Verkoopprocedure dienen uitsluitend via TenderNed te worden gesteld waarna beantwoording middels Inlichtingen plaats vindt.

1. Geïnteresseerden dienen voor deelname aan de Selectiefase, een Aanmelding in. Uw Aanmelding dient uiterlijk maandag 10 februari 2020 vóór 13.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend via TenderNed met als onderwerp 'Aanmelding de Egelantier plus naam Geïnteresseerde'. Daarbij dienen alle stukken te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Geïnteresseerde. Indiening geschiedt uitsluitend digitaal.
2. De Aanmelding bestaat uit de onderstaande documentatie:
 - a) checklist Aanmelding (**bijlage 1**);
 - b) deel I aanmeldingsformulier (volgens format **bijlage 2**);
 - c) deel II Combinatieverklaring, volgens format **bijlage 3** (indien van toepassing);
 - d) deel III Selectie criterium visie conform de eisen zoals benoemd in paragraaf 3.3;
 - e) deel IV Selectie criterium referenties volgens de eisen zoals genoemd in paragraaf 3.5.
3. Nadat is vastgesteld dat zich geen Uitsluitingsgronden voordoen als bedoeld in paragraaf 4.3.2 (stap 1 en 2), worden de Aanmeldingen inhoudelijk beoordeeld en gescoord door de beoordelingscommissie. De totaalscore van een Aanmelding wordt berekend door de per selectie criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld over de Selectiecriteria:

Selectie criterium	Punten
Visie	60
Referenties	40
Totaal	100

3.2 Aanmeldingsformulier en toetsing integriteit

De gemeente heeft de taak te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten met de gemeente, in het bijzonder bij overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. De gemeente Haarlem ontwikkelt met het oog hierop beleid waarvan onder andere een zogenaamde integriteitclausule (middels het Aanmeldingsformulier), alsmede de zogenaamde Bibob toets onderdeel uitmaken. Geïnteresseerden (ontwikkelaar, exploitant, investeerder en/of belegger) worden gevraagd bij hun Aanbieding in de Verkoopfase een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier mee te sturen, inclusief de daarbij vereiste bijlagen.

3.3 Selectie criterium Visie

Het selectie criterium 'visie' bestaat uit de onderdelen a t/m d. De Geïnteresseerde dient alle vragen per onderdeel (a t/m d), inclusief de bij het onderdeel behorende vragen uit te werken (eis). De visie dient te voldoen aan de volgende vormvereisten:

1. één digitaal document van maximaal 6 pagina's enkelzijdig A4 aan tekst en maximaal 4 pagina's enkelzijdig A4 aan beeldmateriaal;

2. een duidelijk onderscheid tussen de subonderdelen a t/m d, waarin antwoord wordt gegeven op alle vragen behorende bij het subonderdeel;
3. het digitale document dient aan de volgende eisen te voldoen:
 - a. voor deelname aan deze Verkoopprocedure dienen Geïnteresseerden de voor Aanmelding gevraagde stukken als PDF te uploaden via TenderNed;
 - b. tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, lettertype Arial 10 of vergelijkbaar lettertype en regelafstand één.

a) Visie op programma en concept

1. Wat voor uniek en onderscheidend type hotelconcept draagt naar uw idee bij aan de variatie van het hotelaanbod in de gemeente Haarlem?
2. Welke meerwaarde ziet u in de combinatie van een hotel, wonen en cultureel-maatschappelijke functies?
3. Hoe draagt de transformatie bij aan de versterking van de sociale veiligheid van de openbare Egelantierstuin?

b) Visie op duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen

Het transformeren van bestaande gebouwen vraagt om een toekomstbestendige aanpak waarbij rekening wordt gehouden met een aardgasvrije toekomst. In uw visie moeten de duurzaamheidsmaatregelen ten aanzien van het Pand een integraal onderdeel uitmaken van de transformatie en de hotelexploitatie. In de visie moet in ieder geval aandacht besteed worden aan beantwoording van onderstaande vragen:

1. Wat is uw visie op de pijlers energie(opwekking) en energiebesparing op basis van het Energie Maatwerkadvies Egelantier (**bijlage 15**)?
2. Wat is uw visie op circulariteit/hergebruik en klimaatadaptatie bij dit plan?
3. Wat is uw visie op een duurzame exploitatie van het hotel met aanverwante functies?
4. Wat is uw visie op duurzaamheid met betrekking tot Flora en Fauna/ecologie?
5. Wat is uw visie op het treffen van klimaatbestendige maatregelen als onderdeel van de transformatie?

c) Visie op ruimtelijke en maatschappelijke inpassing in de omgeving

1. Wat is uw visie op de inbedding van het plan in de bestaande omgeving?
2. Wat is uw visie op de bijdrage van het plan aan ruimtelijke kwaliteit en aansluiting bij de lokale identiteit?
3. Welke maatregelen zou u specifiek voor de Egelantier treffen om gemotoriseerd verkeer terug te dringen in de binnenstad?

d) Visie op programmatische samenhang

1. Wat is uw visie op het creëren, stimuleren en versterken van wisselwerking(en) tussen de diverse functies waaronder hotelfunctie, woonfunctie en cultureel-maatschappelijk voorzieningen?
2. Welke toegevoegde waarde ziet u in het toevoegen van publieke en cultureel- maatschappelijke voorzieningen in een hotel op deze plek?

3.4 Beoordeling selectie criterium Visie

De beoordelingscommissie beoordeelt het visiedocument eerst op de vormvereisten van paragraaf 3.3. Indien daaraan is voldaan worden de subonderdelen a t/m d beoordeeld door de beoordelingscommissie. De visie scoort hoger al naar gelang de mate waarin deze:

- positief bijdraagt aan de gemeentelijke ambities:
 - o voor de (sociale veiligheid van) Egelantiertuin, binnentuin en voortuin (paragraaf 2.4.1);
 - o voor verkeer en parkeren (paragraaf 2.4.2);
 - o betreffende de functionele invulling per functie/onderdeel (paragraaf 2.4.3);
 - o voor duurzaamheid (paragraaf 2.4.4).

- aan meer van de benoemde ambities invulling geeft;
- meer bijdraagt aan de benoemde ambities;
- de vragen “Smart” uitwerkt en beantwoord.

De beoordelingscommissie komt tot één integrale score per Gegadigde op basis van het totaalbeeld van de Visie. Hierbij worden door de beoordelingscommissie alleen even scores toegekend (0, 2, 4, 6, 8 en 10). Dit betreft een totaalscore voor de gehele visie. Er worden geen afzonderlijke scores toegekend per hiervoor (onder het eerste gedachtestreepje) genoemde ambitieonderdeel. Voor de toekenning van de scores geldt:

Score	Beoordeling
0	De visie draagt niet of nauwelijks bij aan de gemeentelijke ambities.
2	De visie draagt in enige mate bij aan de gemeentelijke ambities.
4	De visie draagt in redelijke mate bij aan de gemeentelijke ambities.
6	De visie draagt in goede mate bij aan de gemeentelijke ambities.
8	De visie draagt in zeer goede mate bij aan de gemeentelijke ambities
10	De visie draagt in uitstekende mate bij aan de gemeentelijke ambities.

De score wordt gedeeld door de maximaal te behalen score en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor het selectiecriterium visie. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen. De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Score te beoordelen Geïnteresseerde}}{\text{Maximaal haalbare score}(10)} \times 60 \text{ punten}$$

3.5 Referentie-eisen en selectiecriterium - referenties

De gemeente Haarlem heeft ervaringseisen bepaald die noodzakelijk zijn om de beoogde transformatie goed uit te kunnen voeren. De Geïnteresseerde dient haar ervaring aan te tonen middels het aanleveren van de in paragraaf 3.5.1 beschreven documentatie betreffende referentie-eisen A, B en C. Indien een Geïnteresseerde niet kan voldoen aan de in paragraaf 3.5.1 beschreven referentie-eisen leidt dit tot ongeldigverklaring van de Aanmelding en uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure

In het kader van dit selectiecriterium dient te worden voldaan aan onderstaande vormvereisten:

1. Er dient één referentie per referentie-eis aangeleverd te worden. Het is tevens toegestaan om hetzelfde referentieproject te gebruiken voor meerdere referentie eisen.
2. Eén document met daarin tekst én beeldmateriaal van maximaal 2 pagina's A4 enkelzijdig per referentie-eis. Waarbij rekening gehouden moet worden met het volgende:
 - a. Aangeleverde referenties dienen door de Geïnteresseerde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband of een beroepen derde (onderaannemer), daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
 - b. Er kan met één referentieproject aan meerdere van de in paragraaf 3.5.1. genoemde referentie-eisen worden voldaan. Hiertoe dient alsnog voor elke referentie-eis waarvoor de referentie wordt ingeleverd een afzonderlijk referentieformulier te worden ingediend.
 - c. Geïnteresseerden verklaren met ondertekening van het Aanmeldingsformulier akkoord te gaan met de Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, die hierin vermeld staan (**bijlage 2**).
3. De digitale bescheiden dienen aan de volgende eisen te voldoen:
 - a. voor deelname aan deze Verkoopprocedure dienen Geïnteresseerden de voor Aanmelding gevraagde stukken als PDF te uploaden via TenderNed;
 - b. tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, lettertype Arial 10 of vergelijkbaar lettertype en regelafstand één.

3.5.1 Referentie eisen

De Geïnteresseerde toont aan dat de referenties voldoen aan de volgende referentie-eisen:

Referentie-eis A: aantoonbare ervaring met transformatie van bestaand vastgoed

Een referentieproject met risicodragende verantwoordelijkheid voor de Geïnteresseerde (verantwoordelijkheid voor budget en doorlooptijd van planrealisatie en/of planontwikkeling) voor de transformatie van een bestaand vastgoedobject van minimaal 2.000 m2 bruto vloeroppervlak in een binnenstedelijke omgeving. De ontwikkeling moet na 2008 zijn opgeleverd en afgerond.

Referentie-eis B: aantoonbare ervaring met transformatie van monumentaal vastgoed

Een referentieproject met risicodragende verantwoordelijkheid voor de Geïnteresseerde (verantwoordelijkheid voor budget en doorlooptijd van planrealisatie en/of planontwikkeling), waarbij sprake is van transformatie van monumentaal vastgoed met de status gemeentelijk monument of Rijksmonument², met een minimum van 2.000 m2 bruto vloeroppervlak aan monumentaal vastgoed. De transformatie moet na 2008 zijn opgeleverd en afgerond.

Referentie-eis C: ervaring met duurzame transformatie van vastgoed

Een uitgevoerd referentieproject met een risicodragende verantwoordelijkheid voor de Geïnteresseerde of een project waarvoor op zijn minst een voorlopig ontwerp is vastgesteld, waarbij verduurzaming van het Pand onderdeel is van de transformatie.

3.5.2 Selectie criterium referenties

De Geïnteresseerde krijgt een hogere score naar mate met de referenties meer invulling wordt gegeven aan de hieronder opgenomen selectiecriteria A t/m C.

Selectie criterium A: aantoonbare ervaring met vergelijkbare functies en aansluiting op omgeving

U krijgt een hogere score indien de referentie:

- een combinatie van hotel met aanverwante publieksgerichte functies en/of een combinatie van hotel met woningen betreft;
- aantoont dat met het ontwerp een goede aansluiting is gevonden met de omgeving.

Selectie criterium B: aantoonbare ervaring met transformatie van monumentaal vastgoed

U krijgt een hogere score als de referentie meer dan 2.000 m2 bruto vloeroppervlak betreft. Daarbij geldt dat hoe groter de oppervlakte is, hoe hoger de score.

Selectie criterium C: ervaring met duurzame transformatie van (monumentaal) vastgoed

U krijgt een hogere score:

- indien het referentieproject een monument betreft;
- er aantoonbaar (bijvoorbeeld middels Greenkey of vergelijkbare standaard) sprake is van een duurzame plan exploitatie;
- naarmate er meer significante duurzaamheidsmaatregelen zijn toegepast binnen het project.

² Onder monumentaal gebouw wordt verstaan monumenten die zijn ingeschreven in het Monumentenregister (artikel 1 Monumentenwet 1988). Het gebouw mag geen woning of boerderij zijn en dient vermeld te staan op de website: <http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl>.

3.6 Beoordeling selectiecriterium referenties

De door de Geïnteresseerde aangeleverde referentieprojecten worden eerst beoordeeld op basis van de in paragraaf 3.5.1 genoemde minimale vereisten, nadat deze geldig zijn bevonden op de beoordelingsaspecten van het betreffende selectiecriterium (paragraaf 3.5.2).

Referentieprojecten die zijn aangeleverd als referentie A worden beoordeeld op basis van hetgeen beschreven bij referentie A, de referentieprojecten die zijn aangeleverd als referentie B worden beoordeeld op basis van hetgeen beschreven bij referentie B, etc.

De beoordelingscommissie beoordeelt de referentie-eisen A t/m C. Vervolgens komt de beoordelingscommissie met één score per selectiecriterium referenties A, B en C. Hierbij worden door de beoordelingscommissie alleen even scores gebruikt (0, 2, 4, 6, 8 en 10).

Score	Beoordeling
0	De referentie draagt niet of nauwelijks bij aan het criterium (zie paragraaf 3.5.2.)
2	De referentie draagt in enige mate bij aan het criterium (zie paragraaf 3.5.2.)
4	De referentie draagt in redelijke mate bij aan het criterium (zie paragraaf 3.5.2.)
6	De referentie draagt in goede mate bij aan het criterium (zie paragraaf 3.5.2.)
8	De referentie draagt in zeer goede mate bij aan het criterium (zie paragraaf 3.5.2.)
10	De referentie draagt in uitstekende mate bij aan het criterium (zie paragraaf 3.5.2.)

De behaalde scores voor de referenties, drie in totaal, worden gemiddeld door de behaalde scores voor A t/m C bij elkaar op te tellen en te delen door drie. De gemiddelde score wordt vervolgens gedeeld door de maximaal te behalen score en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor het selectiecriterium referenties. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen. De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Gemiddelde score referenties Geïnteresseerde}}{\text{Maximaal haalbare score (10)}} \times 40 \text{ punten}$$

4. Procedure en beoordeling

In dit hoofdstuk wordt de Verkoopprocedure uitgebreid omschreven waarna wordt ingegaan op de Inlichtingen en het beoordelingsproces met als einddoel een selectieresultaat.

4.1 Verkoopprocedure

De Verkoopprocedure is opgesplitst in 2 fasen. In deze paragraaf worden de fasen toegelicht.

Fase 1 Selectiefase

Dit Selectiedocument heeft betrekking op de Selectiefase. De Selectiefase heeft als doel om de vijf best scorende Geïnteresseerden uit te nodigen voor de Verkoopfase op basis van de hoogste scores die wordt toegekend op basis van de Aanmelding e.e.a. conform dit document.

Fase 2 Verkoopfase (proces tot indiening Definitieve Aanbieding)

Onderstaand zijn enkel de stappen weergegeven die worden doorlopen in de Verkoopfase. Voor een uitgebreide omschrijving van onderstaande stappen verwijzen wij naar **bijlage 19**, het concept Verkoopdocument. De gemeente behoudt zich het recht voor dit concept Verkoopdocument (inclusief de daarin beschreven stappen en fasering) te wijzigen of aan te vullen.

1. Ontvangst Verkoopdocument

Na selectie ontvangen maximaal vijf geselecteerde Gegadigden, na het overleggen van een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG), het definitieve Verkoopdocument.

2. Rondleiding

Het is mogelijk om het Pand te bezoeken op de datum zoals opgenomen in de planning in paragraaf 1.4.2. De rondleiding vindt op individuele basis plaats.

3. Gespreksronde 1

De Verkoopfase start met een gespreksronde. De gemeente Haarlem mag Gegadigden bevragen over de visie (zie paragraaf 3.3) en anderzijds mogen Gegadigden de gemeente ook bevragen. Gegadigden krijgen tevens de kans om onzekerheden met betrekking tot hun initiatief in relatie tot gemeentelijke kaders te benoemen alsmede hun inbreng te uiten over de omgang met cultureel-maatschappelijke initiatieven. De visie dient als uitgangspunt voor de uitwerking van de (concept) Aanbieding in de Verkoopfase (Gegadigden mogen hier slechts gemotiveerd van afwijken). Gegadigden ontvangen een procesverslag van hetgeen besproken tijdens de gespreksronde. Dit verslag maakt onderdeel uit van de verkoopdocumentatie. Het Inlichtingendocument prevaleert ten alle tijden boven het procesverslag. Beantwoording van vragen die tijdens de gespreksronde worden gesteld vindt plaats middels de Inlichtingen (ronde 1).

4. Inlichtingenronde 1

Het is ook mogelijk om na de gespreksronde nog vragen te stellen. Beantwoording van deze vragen vindt plaats via de Inlichtingen die op TenderNed worden gepubliceerd.

5. Indienen Concept Aanbieding

Op basis van de informatie die Gegadigden tijdens de eerste gespreksronde hebben vervaardigd, dienen Gegadigden een Concept Aanbieding in conform de Aanbiedingsvereisten zoals genoemd in het concept Verkoopdocument in paragraaf 3.1, alsmede de publiekrechtelijke eisen zoals genoemd in paragraaf 2.3. Indien de Gegadigden in zijn Concept Aanbieding voorstellen wil verwerken die niet passen binnen het

bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid, dan is het toegestaan om deze voorstellen te verwerken in de Concept Aanbieding. Niet binnen het bestemmingsplan passende voorstellen worden besproken tijdens gespreksronde 2.

6. Gespreksronde 2

Gegadigden en de gemeente Haarlem treden met elkaar in gesprek over de Concept Aanbieding. Gegadigden ontvangen een procesverslag van hetgeen besproken tijdens de gespreksronde. Dit verslag maakt onderdeel uit van de verkoopdocumentatie. De Inlichtingen prevaleren ten alle tijden boven het procesverslag. Beantwoording van vragen die tijdens de gespreksronde worden gesteld vindt plaats middels de Inlichtingen (ronde 2).

7. Inlichtingenronde 2

Het is mogelijk om na de tweede gespreksronde vragen te stellen. Beantwoording van deze vragen vindt plaats via de Inlichtingen die op TenderNed worden gepubliceerd. De gemeente heeft tevens de mogelijkheid op basis van gespreksrondes de ambities, uitgangspunten of aanbiedingsvereisten bij te stellen. Indien hier sprake van is wordt dit opgenomen in het Inlichtingendocument. De Inlichtingen in de Verkoopfase, maakt integraal onderdeel uit van het Verkoopdocument. Wijzigingen en aanvullingen die dienen 'tot verduidelijking, aanvulling of wijziging van de voor de Definitieve Aanbieding relevante stukken worden als zodanig aangeduid in de Inlichtingen. Deze wijzigingen en aanvullingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven het gestelde in dit Verkoopdocument.

8. Indienen Definitieve Aanbieding

Gegadigden dienen een Definitieve Aanbieding op basis van de in het Verkoopdocument beschreven vereisten.

9. Beoordeling en toetsing

De door de Gegadigde ingediende Definitieve Aanbieding wordt eerst getoetst op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden voor de aan te leveren documenten in een Definitieve Aanbieding. Van de Gegadigden die niet zijn uitgesloten worden de Definitieve Aanbiedingen getoetst aan de gestelde eisen zoals genoemd in het Verkoopdocument.

10. Beoordeling Definitieve Aanbieding

De beoordelingscommissie komt op basis van de in het Verkoopdocument beschreven Toewijzingscriteria tot een unanieme beoordeling en brengt een advies uit voor het College van Burgemeester en Wethouders. Vervolgens gaat het verzoek tot instemming met dit advies naar de Commissie Ontwikkeling en ter vaststelling naar de Raad. De Raad bepaald welke Gegadigde als winnende Gegadigde wordt aangewezen. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

11. Loting

Indien na afronding van stap 4 de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de winnende Gegadigde, dan wordt door middel van een lotingsprocedure de winnende Gegadigde aangewezen.

12. Voorlopige Toewijzing

De gemeente Haarlem neemt een voorlopig besluit tot Toewijzing.

13. Bezwaar en contracteren

Nadat de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen is verlopen en er geen bezwaar is ontvangen, wordt met de winnende Gegadigde binnen 3 maanden na definitieve Toewijzing een Optieovereenkomst (**zie bijlage 18**) gesloten. Deze Optieovereenkomst kent een looptijd van zes maanden, waarin de winnende Gegadigde de tijd krijgt zijn 'businesscase' en het voorlopig ontwerp voor het Pand verder uit te werken

en (intentie)overeenkomsten te sluiten met de cultureel-maatschappelijke instellingen en de eindafnemers/exploitanten/hoofdgebruikers. In deze zes maanden wordt ook de Bibob-toets door de gemeente uitgevoerd. De winnende Gegadigde betaalt bij het sluiten van de Optieovereenkomst een exclusiviteitsvergoeding ter hoogte van 10% van de (kale) koopsom, dat wil zeggen de koopsom zonder de hierover door de winnende Gegadigde verschuldigde belasting. Deze exclusiviteitsvergoeding wordt verrekend met de koopsom bij juridische levering van het Pand als het komt tot het sluiten van een Koop- en ontwikkelovereenkomst. De Koopovereenkomst wordt gesloten als aan alle voorwaarden uit de Optieovereenkomst voldaan is.

4.2 Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Selectiedocument kunnen via TenderNed worden ingediend tot uiterlijk maandag 16 december 2019 vóór 13.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord, tenzij de gemeente Haarlem van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden.

De geanonimiseerde vragen worden uiterlijk woensdag 8 januari 2020 door de gemeente Haarlem beantwoord en gepubliceerd op TenderNed. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Selectiedocument zoals verwoord in de Inlichtingen worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Selectiedocument.

De Inlichtingen maken integraal onderdeel uit van het Selectiedocument. Wijzigingen en aanvullingen van de voor de Aanmelding relevante stukken worden als zodanig aangeduid in de Inlichtingen. Deze wijzigingen en aanvullingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven het gestelde in dit Selectiedocument.

Het is toegestaan om vertrouwelijke vragen in te dienen, die in beginsel alleen aan de Geïnteresseerde die deze vragen stelt worden beantwoord. De Geïnteresseerde dient hiervoor de tekst 'Vertrouwelijk' aan de vraag toe te voegen bij indienen van de vragen en kort te motiveren waarom zij van oordeel is dat het hier om vertrouwelijke informatie gaat. Indien gemeente Haarlem van mening is dat dit vragen betreft die geen vertrouwelijk karakter hebben en/of waarvan de beantwoording voor alle Geïnteresseerden van belang is, worden deze alsnog in overleg met de Geïnteresseerde voor alle Geïnteresseerden beantwoord. De Geïnteresseerde heeft tevens de mogelijkheid zijn/haar vraag op dat moment in te trekken, waarbij beantwoording hiervan achterwege blijft.

4.3 Beoordelingsproces

4.3.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling van de in dit selectiedocument genoemde Selectiecriteria (visie conform paragraaf 3.3. en referenties) wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. Deze beoordelingscommissie stelt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Haarlem. Op grond van dit advies bepaalt het College van Burgemeester en Wethouders welke Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor deelname aan de Verkoopfase.

De beoordelingscommissie bestaat uit:

- Adviseur erfgoed en monumenten gemeente Haarlem
- Adviseur stedenbouw gemeente Haarlem
- Adviseur duurzaamheid gemeente Haarlem
- Adviseur hotelbeleid gemeente Haarlem

- Adviseur cultuurbeleid gemeente Haarlem
- Extern begeleider Akro Consult (voorzitter)
- Procesmanager gemeente Haarlem
- Coördinator verkoop vastgoed gemeente Haarlem

De beoordelingscommissie mag, indien zij dit noodzakelijk acht extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functies of disciplines bij de beoordeling betrekken.

4.3.2 Beoordelings- en besluitvormingsproces Selectiefase

De beoordeling en besluitvorming vindt plaats volgens onderstaande stappen.

Stap 1 Opening Aanmelding

- a. Geïnteresseerden die een Aanmelding indienen ontvangen binnen 1 werkdag een ontvangstbevestiging.
- b. Pas na de uiterste datum en tijdstip van ontvangst van de Aanmeldingen, worden de ontvangen Aanmeldingen geopend via de kluis in TenderNed.
- c. Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, worden meegenomen in de beoordeling. De tekeningsbevoegdheid van deze persoon dient uit het handels- en/of beroepenregister te blijken. Een uittreksel uit het handels- en/of beroepsregister dient op aanvraag aan de gemeente Haarlem beschikbaar te worden gesteld.

Stap 2 Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

- a. Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen zoals genoemd in sub 1(b) van deze paragraaf, zullen de Aanmeldingen worden gecontroleerd door de gemeente. Zij gaat hierbij na of de in paragraaf 3.1 documenten compleet zijn. Als dit niet het geval is, dan past de gemeente de in paragraaf 5.2 onder 1 t/m 4 opgenomen regels toe. Tevens gaat zij na of aan de overige in paragraaf 3.1 gestelde Aanmeldingsvereisten is voldaan.
- b. Eveneens na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen zoals genoemd in sub 1(b) van deze paragraaf gaat de gemeente na of er sprake is van Uitsluitingsgronden als beschreven in het aanmeldingsformulier. Als dit het geval is dan verbindt de gemeente hieraan de in het Aanbiedingsformulier vermelde gevolgen.

Stap 3 Beoordeling Selectiecriteria

Als er meer dan vijf volgens Stap 1 en Stap 2 geldig en compleet bevonden Aanmeldingen zijn, beoordeelt de beoordelingscommissie deze Aanmeldingen op basis van de gestelde Selectiecriteria. Vervolgens worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. Indien een Geïnteresseerde niet voldoet aan de door de gemeente gestelde eisen in de selectiefase, wordt de Geïnteresseerde uitgesloten van verdere deelname. De beoordelingscommissie stelt een beoordelingsrapportage op en legt het College van Burgemeester en Wethouders een advies voor over de selectie van maximaal vijf Geïnteresseerden op basis van de hoogst scorende Aanmeldingen.

Stap 4 Loting

Indien na afronding van stap 4 de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de vijf Geïnteresseerden voor de Verkoopfase, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Geïnteresseerden door middel van loting vastgesteld. De betreffende Geïnteresseerden worden tijdig in kennis gesteld over deze loting.

4.3.3 Selectie en bezwaartermijn

De communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

Stap 1 Besluitvorming omtrent de selectie

Op grond van het advies van de beoordelingscommissie bepaalt het College van Burgemeester en Wethouders welke Geïnteresseerden voor de Verkoopfase worden geselecteerd. De bekendmaking van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit;
- de afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een motivering voor hun afwijzing;
- de geselecteerde Geïnteresseerden ontvangen een uitnodiging voor de Verkoopfase.

Stap 2 Bezwaartermijn

- a. Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de Geïnteresseerden die niet worden uitgenodigd voor de Verkoopfase of die zijn uitgesloten van deelname aan de Selectiefase, 7 kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit middels het instellen van een kort geding. Indien de Geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest hij ieder recht om nog op te kunnen komen tegen het selectiebesluit; hier is sprake van een (contractuele) vervaltermijn.

5. Procedurele voorwaarden

5.1 Deelnamevergoeding

In fase 1, de Selectiefase, wordt van de Geïnteresseerden een beperkte inzet gevraagd. Voor de inzet in fase 1 wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt. In fase 2, de Verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 12.500,- (exclusief BTW) uitgekeerd aan de Gegadigden die een geldige Definitieve Aanbieding hebben ingediend, maar niet de winnende Gegadigde van deze procedure zijn.

Onder een rechtsgeldige Definitieve Aanbieding wordt een Aanbieding verstaan:

1. die compleet is en voldoet aan de in paragraaf 3.1 van het Verkoopdocument gestelde aanbiedingsvereisten;
2. die voldoet aan de publiekrechtelijke eisen zoals genoemd in paragraaf 2.3 van het definitieve Verkoopdocument; en
3. waarop geen van de Uitsluitingsgronden, zoals genoemd in het aanbiedingsformulier van toepassing zijn.

5.2 Regels Selectiefase

1. De gemeente Haarlem heeft het recht om door Geïnteresseerden verstrekte informatie te controleren bij derden.
2. Als de Aanmelding niet tijdig is ingediend, dan merkt de gemeente Haarlem deze aan als ongeldig en sluit zij de betreffende Geïnteresseerde uit van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
3. Als de Aanmelding onvolledig is, onjuistheden bevat, of andere gebreken vertoont, dan zal de gemeente Haarlem deze als ongeldig aanmerken en de Geïnteresseerde uitsluiten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure, tenzij het gebreken van ondergeschikt belang betreft waardoor de mededinging niet kan worden vervalst of beperkt.
4. De gemeente Haarlem kan een Geïnteresseerde bij ondergeschikte gebreken als bedoeld onder 3. verzoeken om binnen een termijn van 1 week die gebreken in zijn Aanmelding te herstellen, dan wel zijn Aanmelding te verduidelijken. Als de Gegadigde niet, niet tijdig of onvoldoende tegemoetkomt aan dit verzoek, dan merkt de gemeente Haarlem de Aanmelding als ongeldig aan en sluit zij de Geïnteresseerde uit van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
5. De aangeleverde referenties (of het voor de gevraagde eis relevante onderdeel van een geleverde referentie, (zie paragraaf 3.1), dienen door de Geïnteresseerde, één van de combinanten van Geïnteresseerde of een andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers) waarop de Geïnteresseerde een beroep doet te zijn uitgevoerd. Zie voor de eisen gesteld aan een dergelijk beroep op een derde paragraaf 5.5.
6. De Aanmelding moet worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
7. De gemeente Haarlem zal manipulatieve Aanmeldingen ongeldig verklaren en de betreffende Geïnteresseerde(n) van verdere deelname aan de Verkoopprocedure uitsluiten. Van een manipulatieve Aanmelding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanmeldingen ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de beoordelingssystematiek wordt verstoord of doorkruist.
8. De Geïnteresseerde conformeert zich er bij Aanmelding aan op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel een aan Geïnteresseerde gelieerde onderneming en/of haar werknemers - bij de gemeente Haarlem. Naar beoordeling van de gemeente Haarlem ontoelaatbare betrokkenheid van een Geïnteresseerde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging,

belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De gemeente Haarlem heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

9. De gemeente Haarlem behoudt zich het recht voor om niet tot Toewijzing over te gaan of de procedure te staken. In zo'n geval is de gemeente Haarlem niet gebonden aan het aangaan van een Optieovereenkomst en/of Koopovereenkomst, het continueren van onderhandelingen en/of het overgaan tot een vergoeding van kosten en/of schade, anders dan de in paragraaf 5.1 omschreven deelnamevergoeding.
10. De Optieovereenkomst en/of Koopovereenkomst komt pas tot stand indien deze door de gemeente Haarlem en de winnende Gegadigde bevoegdlijk is ondertekend.

5.3 Vertrouwelijkheid

1. Alle informatie die door of namens de gemeente Haarlem in deze Verkoopprocedure wordt verstrekt naast de openbaar gepubliceerde documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de gemeente Haarlem en overige eigenaren verstrekte informatie – dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door Geïnteresseerden en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan, slechts aan medewerk(st)ers getoond te worden die van de Verkoopprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze Verkoopprocedure deelnemende Geïnteresseerde op enigerlei wijze aan derden kennisgeven van de gegevens die in dit verband door of namens de gemeente Haarlem zijn of worden verstrekt.
2. Door Geïnteresseerden en Gegadigden verstrekte informatie welke is benodigd voor deelname aan deze Verkoopprocedure wordt vertrouwelijk behandeld en niet openbaar gemaakt, behoudens uitzonderingen krachtens wet- en regelgeving. De Definitieve Aanbieding van de Winnende Gegadigde wordt wel openbaar gemaakt. De gemeente(raad) is bevoegd om alle Aanmeldingen en Aanbiedingen op te vragen en in te zien.

5.4 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

1. Dit Selectiedocument en de bijbehorende bijlagen zijn met zorg opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De gemeente Haarlem verwacht hierin een proactieve houding van de Geïnteresseerde zelf. Dat betekent dat de Geïnteresseerde eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Selectiedocument of de bijbehorende bijlagen zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de gemeente Haarlem moet melden en wel op een zodanig moment dat deze onduidelijkheden of onvolkomenheden nog ongedaan gemaakt kunnen worden. Dat wil zeggen uiterlijk op de sluitingstermijn voor het indienen van vragen in de Selectiefase, zoals beschreven in paragraaf 1.4.2 van dit Selectiedocument. De Geïnteresseerde is zelf verplicht te onderzoeken of de aan hem verschaft informatie onduidelijkheden of onvolkomenheden bevat en de gemeente Haarlem in voorkomend geval te waarschuwen.
2. De Geïnteresseerde die een Aanmelding heeft ingediend gaat onverkort en onvoorwaardelijk akkoord met de opzet van de Verkoopprocedure en de inhoud van het Selectiedocument (waaronder de bijlagen) en kan geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de opzet van de procedure en die documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn Aanmelding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden, voor zover daarvan sprake zou zijn in het Selectiedocument en de bijbehorende bijlagen. De gemeente Haarlem is dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze zijn voor risico van de Geïnteresseerde.

5.5 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van Aanmelding als Combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. Indien aangemeld wordt als Combinatie moeten de desbetreffende Geïnteresseerden een ingevulde Aanmeldingsformulier van **bijlage 3** bij hun Aanmelding voegen. De combinanten worden in de Optieovereenkomst en Koopovereenkomst hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de nakoming van de verplichtingen, die hieruit voortvloeien.
2. Binnen de Combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de Combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de Combinatie op te treden.
3. Wijzigen van Combinaties na Aanmelding is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Geïnteresseerde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de gemeente Haarlem indienen. De gemeente Haarlem beoordeelt of er sprake is van een bijzondere omstandigheid en of de bijzondere omstandigheid voldoende aanleiding geeft om wijziging van de Combinatie toe te staan. Hierbij houdt zij in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Geïnteresseerden in ogenschouw.
4. Een Geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid (referenties) van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers);
5. Indien een Geïnteresseerde zich, om te voldoen aan (een deel van) de eisen, beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de Geïnteresseerde dat vermelden op het Aanmeldingsformulier (**bijlage 3**). De Geïnteresseerde moet tijdens de realisatie daadwerkelijk over de inzet van deze derden kunnen beschikken.
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich slechts eenmaal – al dan niet in Combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – als Geïnteresseerde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
 - aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
 - met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;
 - aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

Begrippenlijst

Aanbieding(en)	De door de Gegadigden in te dienen documenten in de Verkoopfase van deze Verkoopprocedure. Op basis van de Definitieve Aanbieding wordt een winnende Gegadigde geselecteerd.
Concept Aanbieding	De door de Gegadigde in te dienen documenten voor aanvang van gespreksronde 2 in de Verkoopfase.
Definitieve Aanbieding	De door de Gegadigden in te dienen definitieve documenten in de Verkoopfase van de Verkoopprocedure. Op basis van de Definitieve Aanbieding wordt een winnende Gegadigde geselecteerd.
Aanmelding	De door de Geïnteresseerde in te dienen documenten voor deelname aan de Selectiefase. Met het indienen van een Aanmelding doet een Geïnteresseerde het verzoek toe te worden gelaten tot de Verkoopfase.
Combinant	Een partij die deel uit maakt van een samenwerking (Combinatie).
Combinatie	Een samenwerkingsverband van twee of meer natuurlijke of rechtspersonen die zich gezamenlijk aanmelden voor de voorselectie, fase 1, van de onderhavige Verkoopprocedure Egelantier Haarlem.
Geïnteresseerde(n)	Een natuurlijk persoon, onderneming of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in fase 1, de Selectiefase, middels Aanmelding op TenderNed zijn belangstelling voor de deelname aan de Verkoopprocedure kenbaar maakt.
Gegadigde(n)	De maximaal vijf geselecteerde Geïnteresseerden, zijnde een natuurlijk persoon, onderneming of samenwerkingsvorm (Combinatie), die op basis van de in dit Selectiedocument genoemde criteria deel mogen nemen aan de Verkoopfase.
Inlichtingen 1. Selectiefase 2. Verkoopfase	De documenten, die door de gemeente opgemaakt worden in de Selectiefase, en Verkoopfase met informatie die dient tot verduidelijking, aanvulling of wijziging van de voor een Aanbieding relevante stukken. In deze documenten neemt de gemeente in ieder geval de vragen op die door de Geïnteresseerden en Gegadigden in het kader van de procedure gesteld worden. De Inlichtingen zijn een integraal en bindend onderdeel van de procesdocumentatie. Eventuele wijzigingen van en aanvullingen op eerdere documenten in de Inlichtingen zijn/worden door Geïnteresseerden en Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd. De wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven hetgeen in voorafgaande documenten is beschreven.
Metropoolregio Amsterdam (MRA)	De Metropoolregio Amsterdam, is een bestuurlijk samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 32 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam.
het Pand	De Egelantier gehuisvest aan de (Gasthuisvest 47/47a), alsmede de gebouwen gehuisvest aan de Kleine Houtstraat 100B en 126. Gemeente Haarlem, Sectie D, nummer 11162, groot ca. 49 are 64 centiare. De totale grootte van het Pand betreft ca. 7.716 m2 bruto vloeroppervlak. De binnen patio en de tuin aan de voorzijde van de Egelantier zijn onderdeel van het Pand en de Verkoop. De openbare Egelantierstuin is geen onderdeel van het Pand en de Verkoop.
Koopovereenkomst	De overeenkomst, waarin de voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot de prestaties die door de Winnende Gegadigde worden verricht en waarin afspraken zijn vastgelegd omtrent de juridische overdracht van het Pand. De Koopovereenkomst volgt op de Optieovereenkomst, indien door de winnende Gegadigde voldaan is aan de voorwaarden die in de Optieovereenkomst gesteld zijn.
Optieovereenkomst	De overeenkomst met de winnende Gegadigde, die na Toewijzing wordt

	gesloten. De overeenkomst kent een looptijd van zes maanden, waarin de winnende Gegadigde de tijd krijgt zijn businesscase en het voorlopig ontwerp voor het Pand verder uit te werken en (intentie)overeenkomsten te sluiten met de cultureel-maatschappelijke instellingen en de eindafnemers/exploitanten/hoofdgebruikers. In de zes maanden wordt ook de Bibob-toets door de gemeente uitgevoerd.
Selectiecriteria	Criteria aan de hand waarvan de gemeente Haarlem uit de Aanmeldingen van Geïnteresseerden selecteert die een uitnodiging voor deelneming aan de Verkoopfase ontvangen.
Selectiedocument	Voorliggend door de gemeente Haarlem opgesteld document waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden is beschreven. Het Selectiedocument bevat tevens de beschrijving van de documenten die door de Geïnteresseerde moeten worden ingeleverd voor een geldige Aanmelding.
Selectiefase	De fase waarin Geïnteresseerden worden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding en waarin vijf Geïnteresseerden worden geselecteerd voor deelname aan de Verkoopfase
Verkoop van het Pand	De verkoop van de Egelantier De Egelantier (Gasthuisvest 47/47a), de Kleine Houtstraat 100B en 126. Gemeente Haarlem, Sectie D, nummer 11162, groot ca. 49 are 64 centiare. De totale grootte van het Pand betreft ca. 7.716 m2 bruto vloeroppervlak. De binnen patio en de tuin aan de voorzijde van de Egelantier zijn onderdeel van het Pand en de Verkoop. De openbare Egelantierstuin is geen onderdeel van het Pand en de Verkoop.
Toewijzing	Het aanwijzen van een winnende Gegadigde op basis van de Toewijzingscriteria zoals beschreven in het Verkoopdocument.
Toewijzingscriteria(um)	De in de paragrafen 3.3 en 3.5 van het Verkoopdocument beschreven criteria aan de hand waarvan punten worden toegekend aan Definitieve Aanbiedingen. De puntenscores vormen de basis voor het aanwijzen van een winnende Gegadigde.
Uitsluitingsgronden	De dwingende en facultatieve gronden voor uitsluiting van deelneming in de verschillende fasen van deze Verkoopprocedure.
Verkoopdocument	Het document waarin ten behoeve van de Verkoopfase de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek voor het indienen van een Aanbieding zijn vermeld.
Verkoopfase	De fase waarin Gegadigden uitgenodigd worden een Aanbieding in te dienen.
Verkoopprocedure	De onderhavige procedure, met als doel het selecteren van een winnende Gegadigde waarmee een Koopovereenkomst wordt gesloten.

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
30 september 2019

Dit verkoopdocument is opgesteld door AKRO Consult in opdracht van de gemeente Haarlem.

Onderwerp: Selectiedocument Verkoopprocedure met voorgaande selectie, fase 1

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl