

Inlichtingen Selectiefase Egelantier

Project : Haarlem - Egelantier
Betreft : Inlichtingen Selectiefase Egelantier
Datum : 6 januari 2020

Op 2 december 2019 was er een startbijeenkomst voor geïnteresseerden in de verkoop van de Egelantier. De startbijeenkomst bestond uit een korte presentatie met een toelichting op de verkoopprocedure en een rondleiding door het pand. Na afloop van de presentatie zijn de volgende vragen gesteld door geïnteresseerden.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord/toelichting
1A	<i>Namen beoordelingscommissie</i>	Worden de namen van de beoordelaars vrijgegeven?	Nee, deze namen worden niet vrijgegeven. U mag er vanuit gaan dat de leden van de beoordelingscommissie ook betrokken zijn bij de voorbereiding van de verkoopprocedure. Communicatie in deze procedure verloopt uitsluitend via TenderNed. Direct contact met leden van de beoordelingscommissie (of andere medewerkers van de gemeente c.q. bestuurders) is niet toegestaan.
2A	<i>Exclusiviteitsvergoeding</i>	Een exclusiviteitsvergoeding van 10% is aan de hoge kant. Klopt het dat deze vergoeding vervalt aan de gemeente als de Bibob-toets niet slaagt? En wat zijn de overige voorwaarden waaraan voldaan moet worden in de optiefase?	De exclusiviteitsvergoeding van 10% is inderdaad aan de stevige kant, dit is een bewuste keuze. Het streven van partijen moet er namelijk op gericht zijn om zo snel mogelijk, doch uiterlijk zes maanden na het sluiten van de optieovereenkomst, te komen tot het sluiten van een koopovereenkomst. Bij juridische levering van de Egelantier wordt de exclusiviteitsvergoeding verrekend met de koopsom. Tijdens de optieperiode wordt het plan van de ontwikkelaar verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp (zie artikel 5 van de optieovereenkomst) en doet de gemeente een Bibob-toets (zie artikel 6 van de optieovereenkomst). Indien de Bibob-toets niet slaagt, dan vervalt de exclusiviteitsvergoeding conform het bepaalde in artikel 9.2 aan de gemeente. Het voorlopig ontwerp wordt in de stuurgroep goedgekeurd conform het bepaalde in artikel 5.3 en 5.4 van de optieovereenkomst. Indien noodzakelijk kunnen partijen besluiten de looptijd van de optieovereenkomst conform het bepaalde in artikel 11.4 sub a te verlengen.
3A	<i>Exclusiviteitsvergoeding</i>	Kan de gemeente zomaar besluiten te stoppen in de optiefase en wat gebeurt er dan met de exclusiviteitsvergoeding?	In lijn met het bepaalde in de optieovereenkomst en de gevoerde verkoopprocedure kan de gemeente niet zomaar besluiten de verkoop te staken. In artikel 11.3 van de optieovereenkomst is opgenomen dat indien het college van burgemeester en wethouders anders dan door toedoen van de ontwikkelaar niet tot het aangaan van een koopovereenkomst besluit, de exclusiviteitsvergoeding aan de ontwikkelaar wordt terugbetaald.
4A	<i>Toewijzingsbesluit</i>	Moet het toewijzingsbesluit nog naar de gemeenteraad?	De gemeenteraad heeft de verkoopstukken, inclusief de overeenkomsten aan de voorkant vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het toewijzingsbesluit te nemen. Het toewijzingsbesluit gaat alleen naar de raad als de aanbidding niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan, de wijzigingsbevoegdheid en/of de verkoopkaders zoals vastgelegd in de verkoopdocumentatie.
5A	<i>Cultuur en Ontspanning</i>	Wat wordt er precies verstaan onder 'Cultuur en Ontspanning'?	Wat hieronder verstaan wordt is opgenomen in artikel 6.1 van het vigerende bestemmingsplan.
6A	<i>Selectiefase- visie</i>	In de selectiefase moet een visie ingeleverd worden. Klopt het dat er in deze fase nog niet om een plan gevraagd wordt? En wat voor beeldmateriaal wilt u dan zien bij deze visie?	In de selectiefase wordt inderdaad nog niet gevraagd om een plan voor de Egelantier. In uw visie dient u de vragen te beantwoorden, zoals opgenomen in paragraaf 3.3 van het Selectiedocument. Er wordt gevraagd om een korte en bondige visie van maximaal 6 pagina's (enkelzijdige) tekst en maximaal 4 pagina's (enkelzijdig) aan beeldmateriaal. Bij beeldmateriaal kunt u denken aan sfeerbeelden op basis van referenties / reeds gerealiseerde projecten.

7A	<i>Bezichtiging pand</i>	Krijgen we de kans om het pand nogmaals te bekijken in de procedure?	De gemeente heeft besloten een extra mogelijkheid tot rondleiding te organiseren in de selectiefase. De rondleidingen vinden plaats op maandag 13 januari tussen 10.00 en 13.00 uur. Let op: u kunt zich hiervoor tot 9 januari 13.00 uur aanmelden door een bericht te sturen via TenderNed met als onderwerp aanmelding 'extra bezichtiging Egelantier'. Afhankelijk van het aantal aanmeldingen worden er groepen gemaakt. De bezichtiging vindt plaats onder begeleiding van JRS makelaars en neemt ca. 1,5 uur in beslag. N.B. de verkoopfase start voor de vijf geselecteerde met een rondleiding op individuele basis.
8A	<i>Bezichtiging pand</i>	Helaas is het voor ons niet mogelijk in dit tijdslot te bezichtigen. Er is gekozen om geen 2 ^e moment te bezichtigen. Graag willen wij toch het pand bezichtigen, wat voor een project van deze omvang niet meer dan logisch lijkt.	Zie het antwoord bij vraag 7A.
9A	<i>Deelname verkoopprocedure</i>	Als het niet mogelijk is bij de startbijeenkomst aanwezig te zijn, kan ik mij dan nog wel inschrijven voor dit project?	Dat kan zeker. De aanwezigheid bij de startbijeenkomst is geen vereiste om mee te doen aan de procedure.

Geïnteresseerden hadden tot maandag 16 december 2019 (13.00 uur) de tijd om vragen te stellen via TenderNed. In onderstaande tabel zijn deze vragen weergegeven.

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord/toelichting
1	<i>Woonprogramma en parkeernorm</i>	Het wonen is dusdanig dichtgetimmerd dat het geen geschikt object wordt voor [...]. Dat heeft een paar redenen. Ten eerste dat er 10 woningen moeten worden gemaakt waarvan 5 tenminste 60 m2 g.o. en 5 tenminste 40 m2 g.o..(vereiste uit de aanbestedingsstukken De Egelantier). Dat zou evenwel nog acceptabel zijn. Eventueel resterende meters die wij voor [...] zouden willen bestemmen, moeten echter aan het volgende voldoen als wij sociale huur willen maken: woningen van tenminste 40 m2 g.o. en de toewijzing daarvan geschiedt via het Haarlemse woningnet. Dat betekent dat je geen zeggenschap hebt over wie er bij je komt wonen en veel te grote woningen moet maken, die zwaar verliesgevend zijn. (beleidsnota sociale- en middenhuur d.d. 4 maart 2019) Tenslotte geldt er een parkeernorm van 1 op 1,2 + 0.3 voor bezoekers: dat is 1,5 PP per woning. (beleidsregels parkeernormen 2015). Kun je niet aan die norm voldoen dan moet je afkopen (€ 20 K/PP) of krijg je geen vergunning. Wat geldt is niet duidelijk. Maar het lijkt ons evident dat ons woonconcept [...], gezien het beperkte beschikbare metrage en de vele eisen van de gemeente, hier niet kan worden gerealiseerd. Dat kan alleen als positief op onze vragen wordt gereageerd. Vragen: 1. kunnen we de extra woningen kleiner maken (22 - 30 m2 g.o.) 2. kan de verplichte toewijzing via Woonservice vervallen? 3. kan de parkeernorm worden losgelaten naar nul en zo ja onder welke voorwaarden 4. zijn bovenstaande conclusies correct?	Hieronder volgt een antwoord op de onder 1 t/m 4 gestelde vragen. 1. Uit het selectiedocument volgt dat sociale huur geen verplicht onderdeel vormt van het woonprogramma. De gemeente heeft kaders meegegeven voor de realisatie van 10 woningen. De spelregels voor die woningen zijn nauwgezet omschreven in de verkoopdocumentatie. De overige woningen kunnen 'vrij' worden ingevuld. Dat betekent dat hiervoor geen specifieke vereisten gelden voor de minimale oppervlakte, anders dan vanuit het Bouwbesluit worden ingegeven. Voor woningen onder de liberalisatiegrens geldt in Haarlem een huisvestingsvergunningplicht. Op basis van het vigerende beleid kunnen de extra woningen niet kleiner gemaakt worden dan 20 – 30 vierkante meter g.o.. Voor woningen in Haarlem geldt dat deze op basis van het vigerende beleid een minimale oppervlakte van 40 vierkante meter gbo. 2. Zie het antwoord onder 1. Sociale huur maakt geen verplicht onderdeel uit van woonprogramma. Toewijzing via 'Woonservice' is niet aan de orde. 3. In paragraaf 2.3.8 onder 3 van het selectiedocument staat dat 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 staat open voor alternatieve mobiliteitsplannen met eigentijdse, alternatieve en nieuwe oplossingen. De gemeente laat de parkeernorm dus niet op voorhand los naar nul, wel zijn er afwijkingen mogelijk op basis van het Stappenplan Parkeernormen. 4. Zie bovenstaande drie antwoorden. N.B. er is geen sprake van een aanbestedingsprocedure, maar van een verkoopprocedure. Zie hiertoe ook paragraaf 1.7 van het selectiedocument.

2	<i>Nieuw hotelbeleid</i>	<p>Het college van burgemeester en wethouders heeft een nieuw hotelbeleid gemaakt. Met het nieuwe beleid zet de gemeente in op kwaliteit en beperkte groei. Door de inspraakreacties zijn er een aantal aanpassingen gedaan, waaronder het standpunt over nieuwe hotelinitiatieven. Er wordt een zogenaamde 'hotelaanvraagpauze' ingevoerd. Dit betekent dat de gemeente tot 1 januari 2022 geen nieuwe hotelinitiatieven mogelijk maakt. Op deze manier wordt voorkomen dat er meer hotelkamers bijkomen dan gevuld kunnen worden.</p> <p>Wij verwijzen u voor nadere informatie naar https://www.haarlem.nl/nieuws/haarlem-heeft-nieuw-hotelbeleid/ en tevens naar https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Besluitenlijst-BenW/2019/10-december/10:00.</p> <p>Kunt u ons aangeven in hoeverre voorgenoemde van invloed is op deze verkoopprocedure en de bijbehorende uitgangspunten.</p>	<p>Er is inderdaad een nieuw Hotelbeleid voor Haarlem de besluitvorming in gegaan. Bestuurlijke vaststelling hiervan volgt naar verwachting in januari 2020. Het hotelinitiatief in de Egelantier is binnen het nieuwe beleid nog mogelijk. Op pagina 7 van het hotelbeleid staat expliciet benoemd dat de Egelantier buiten de hotelaanvraagpauze valt. Vooralsnog zijn er geen grote wijzigingen aangebracht in het kwalitatieve ontwikkelkader van het Hotelbeleid. Eventuele wijzigingen die van invloed zijn op het selectiedocument zullen voor aanvang van de verkoopfase met gegadigden worden gecommuniceerd middels het definitieve verkoopdocument.</p>
3	<i>Wijziging kaders</i>	<p>Op pagina 5 staat onder "1.1 Korte samenvatting fasering Verkoopprocedure" dat "Indien geen van de Gegadigden aan de vooraf gestelde kaders voldoet of er tussentijds inzichten zijn om kaders (b.v. bestemmingsplan) aan te passen wordt een nieuw voorstel aan het college en de raad voorgelegd."</p> <p>Vraag: deze inzichten om bijv. bestemmingsplankaders te wijzigen: zijn dit inzichten die volgen uit voorgestelde plannen en visie-vorming van de geïnteresseerden of zijn er vanuit opdrachtgever dan wel gemeente nog wijzigingen te verwachten?</p>	<p>Hiermee worden inzichten bedoeld, die volgen uit de door geïnteresseerden ingediende visies (in de selectiefase) of plannen (in de verkoopfase). Vanuit de gemeente zelf zijn vooralsnog geen wijzigingen voorzien.</p>
4	<i>Oppervlakte functies en gedeeld ruimtegebruik</i>	<p>Op pagina 6 - staat onder "1.3 Doelstellingen: 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."</p> <p>Vraag 1: Het hotel mag dus een BVO hebben van 4.243,8 m².</p> <p>Vraag 2: Hoe wordt bijv. gedeeld ruimtegebruik hierin verdisconteerd?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het hotel moet inderdaad tenminste een oppervlakte hebben van 4.243,8 vierkante meter BVO. 2. Bij gedeeld ruimtegebruik is het aan de gegadigde om inzichtelijk en voor de gemeente toetsbaar te maken op welke wijze de metrages zijn toegerekend aan de verschillende functies. De betreffende meters mogen niet tweemaal aan verschillende functies worden toegerekend. Het meest logisch lijkt om de metrages bij gedeeld ruimtegebruik toe te kennen aan de 'hoofd functie' of de metrages op te splitsen en op die manier toe te kennen aan de verschillende functies.
5	<i>Extra rondleiding</i>	<p>Op pagina 8 bij 1.5 Rondleiding Selectiefase.</p> <p>Vraag: De eerder geplande rondleiding was zeer kortdag. het verzoek is om aanvullende gelegenheid aan te bieden om het gebouw te bezoeken tijdens de selectiefase.</p>	<p>Zie het antwoord op vraag 7A.</p>
6	<i>Alternatieve indeling Egelantiertuin</i>	<p>Op pagina 14 bij "Ruimtelijke eisen Egelantiertuin" staat bij 1. dat de transformatie van de Egelantier en de daarvoor benodigde bouwwerkzaamheden niet ten koste mogen gaan van het groenoppervlak.</p> <p>Vraag: Zijn alternatieve indelingen van de tuin in afwijking op Figuur 1 mogelijk, indien dit uitgangspunt in ogenschouw wordt genomen?</p>	<p>Dit is mogelijk binnen de grenzen van het verkochte, mits het groenoppervlak van de Egelantiertuin gelijk blijft.</p>
7	<i>Erfafscheiding Egelantiertuin</i>	<p>Op pagina 14 bij "Ruimtelijke eisen Egelantiertuin" staat bij 3 dat "Barrières m.u.v. lage groene erfafscheiding, van maximaal 1 meter hoog," "niet zijn toegestaan."</p> <p>Vraag: Klopt deze zin? Wat is er wél toegestaan?</p>	<p>Hier is sprake van een tegenstrijdigheid in de tekst (p. 14 onder 3 van het selectiedocument) met de tekst in figuur 1 (p.14 van het selectiedocument). De tekst in figuur 1 is leidend, dat wil zeggen: "Delftse stoep als informele overgang openbare ruimte (verharde strook langs gevel, zonder schutting/haag op erfgrans)."</p>

8	<i>Alternatieve parkeermogelijkheden</i>	Op pagina 16 staat bij "2.3.8 Verkeer en parkeren" dat "als uitgangspunt in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht. Op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'." Vraag: Hoe groot is de medewerking van de gemeente om alternatieve parkeermogelijkheden te accepteren, gezien het karakter van het gebouw en zijn setting in historische binnenstad?	Zie het antwoord bij vraag 1 onder 3.
9	<i>Ruimtelijke ambities binnentuin(patio)</i>	Op pagina 17 staat bij "2.4.1 Ruimtelijke ambities - Ruimtelijke ambities binnentuin (patio)" staat dat "Ten behoeve van een goede exploitatie van het Pand een extra vleugel tussen de gebouwdelen gerealiseerd kan worden, waarbij de bouwlocatie in rood op figuur 1 staat aangegeven. Vraag: Zijn alternatieve (bebouwings-)indelingen van de tuin - in afwijking op Figuur 1 - mogelijk, indien het uitgangspunt op pagina 14 ("Ruimtelijke eisen Egelantiertuin" staat bij 1) in ogenschouw wordt genomen? Valt dat dan onder een wijzigingsplan op een reguliere omgevingsvergunning ('kruiemelgeval') ?	Deze vraag heeft betrekking op de binnentuin (patio) en niet op de Egelantiertuin. In figuur 1 op pagina 14 van het selectiedocument is aangegeven dat de binnentuin <i>groen, collectief/openbaar toegankelijk en niet-bebouwd</i> mag zijn. Het uitgangspunt van niet-bebouwing is dat de tuin 'openlucht' moet blijven en daarmee niet overkapt mag worden. In figuur 1 is tevens met een rode kleur weergegeven waar een lage vleugel tot 4 meter gebouwd kan worden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft de binnentuin/patio de bestemming 'Tuin-1'. Onder voorwaarden kan de bestemming gewijzigd worden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Als daar niet aan kan worden voldaan, dan kan er geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, maar kom je toe aan een andere procedure. Of dat een kruiemelgeval is, hangt af van het gewenste bouwplan.
10	<i>Maximaal aantal pagina's</i>	Op pagina 23 staat bij in te dienen stukken dat "één digitaal document van maximaal 6 pagina's enkelzijdig A4 aan tekst en maximaal 4 pagina's enkelzijdig A4 aan beeldmateriaal" ingeleverd mag worden. Opmerking / vraag: Een mix van beeld en tekst, maakt de visie duidelijker leesbaar, maar maakt de aangeven maxima moeilijker meetbaar. Is het akkoord dat er één grafisch document wordt gemaakt, waaraan los toegevoegd de losse tekst en de losse beelden op A4's, "als bewijs" dat er aan deze eis voldaan is?	Ja, dit is akkoord.
11	<i>Referentieprojecten</i>	In artikel 3.5.1 wordt het referentieproject gekoppeld aan de "Geïnteresseerde met risicodragende verantwoordelijkheid voor budget en doorlooptijd van planrealisatie en/of planontwikkeling", waarmee ons inziens uitsluitend een eigenaar, een ontwikkelaar of eventueel een aannemer bedoeld kan worden, die het financiële risico voor het referentieproject (mede) gedragen heeft. Op pagina 24, punt 2.a. staat echter: "Aangeleverde referenties dienen door de Geïnteresseerde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers in het samenwerkingsverband of een beroepen derde (onderaannemer), daadwerkelijk te zijn uitgevoerd." Dat lijkt in tegenspraak met artikel 3.5.1. En op pagina 34, artikel 5.5.4 wordt geschreven dat een "Geïnteresseerde zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook [kan] beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid (referenties) van andere natuurlijke of rechtspersonen". Ook dat lijkt in tegenspraak met artikel 3.5.1. Wij verzoeken u hierover helderheid te verschaffen.	Het bepaalde onder paragraaf 3.5.1, pagina 24 punt 2a en paragraaf 5.5 onder 4 is niet met elkaar in tegenspraak. Om te kunnen voldoen aan referentie-eis A, aantoonbare ervaring met transformatie van bestaand vastgoed, moet door de geïnteresseerde een referentieproject worden aangeleverd waaruit blijkt dat hij risicodragend verantwoordelijk is geweest voor het betreffende project. Als een geïnteresseerde hieraan zelf niet kan voldoen, dan kan hij een combinatie vormen met een andere partij. Wordt ingeschreven met een combinatie van partijen, dan dient het betreffende project door een van deze partijen te zijn uitgevoerd en opgeleverd. Daarnaast kan een geïnteresseerde zich op basis van het bepaalde in paragraaf 5.5 onder sub 4 en 5 beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid (referenties) van andere natuurlijke of rechtspersonen (onderaannemers).
12	<i>Laden en lossen</i>	De logistiek/bevoorrading van de hotelfunctie dient via de Kleine Houtstraat 126 te worden gefaciliteerd. Dat lijkt in tegenspraak met de eis om van dit pand een entree en aantrekkelijke plint te behouden. Ook kan in de Kleine Houtstraat geen (zelfs klein) vrachtvervoer komen. Mogen er alternatieven worden aangeboden?	In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat voorzieningen voor laden en lossen uitsluitend zijn toegestaan aan de Kleine Houtstraat (artikel 22.1). De Kleine Houtstraat is toegankelijk voor bevoorradingverkeer. Hier zijn (bevoorrading)venstertijden van toepassing. In figuur 1 op pagina 14 van het selectiedocument is echter aan de voorzijde van de Egelantier een laad- en losstrook ingetekend. <u>Het staat partijen vrij met alternatieven hier op te komen.</u>

			Let wel, om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid geldt de voorwaarde dat laden en lossen plaatsvindt aan de zijde van de Kleine Houtstraat. Als laden en lossen op een andere manier ingevuld wordt, dan kan geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid en dient e.e.a. via een andere planologische procedure te worden gerealiseerd.
13	<i>Momenten van indiening</i>	Kunt u de momenten van indiening aanvullen met de uiterlijke tijdstippen ter volledigheid?	In paragraaf 3.1 onder 1 is opgenomen dat aanmeldingen voor de selectiefase uiterlijk maandag 10 februari 2020 vóór 13.00 uur Nederlandse tijd ingediend moeten worden via TenderNed.
14	<i>Uitbreiding programma</i>	Het totaalprogramma is onduidelijk. U refereert veelal aan de 7.716 m2 BVO van het huidige gebouw. Kunt u aangeven welke mogelijkheden partijen hebben om uitbreiding op dit metrage toe te passen.	Uitbreiding op het huidige metrage (7.716 m2 BVO) is mogelijk, indien dit is opgenomen onder paragraaf 2.4.1 ruimtelijke ambities.
15	<i>Bestemming Cultuur en ontspanning</i>	Kunt u ter voorkoming van onjuistheden en voor de volledigheid de bestemming 'cultuur en ontspanning' nader uiteenzetten welke mogelijkheden hieronder worden geboden.	Hiervoor verwijzen wij naar artikel 6.1 van het vingerende bestemmingsplan. De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"> a. een museum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding museum; b. een schouwburg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van cultuur en ontspanning - schouwburg; c. multifunctionele ruimten ten behoeve van cursussen, exposities, expressionele opvoeringen, en het gebruik als praktijkruimte; d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel ten dienste van deze voorzieningen tot niet meer dan 20 % van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m²; e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden horeca-activiteiten tot en met categorie 2 ten dienste van deze voorzieningen tot niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m², met dien verstande dat deze voorzieningen ter plaatse van de specifieke aanduiding schouwburg tot een maximum van 600 m² zijn toegestaan; f. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.
16	<i>Staat van onderhoud</i>	U geeft aan 'Het Pand bevindt zich in redelijke tot redelijk goede staat van onderhoud.'. Nu hebben wij tijdens de rondgang o.a. rotte houten kozijnen en gaten in vloeren/plafonds geconstateerd. Kunt u een bouwkundige rapport van de staat van het gebouw aanleveren?	Als bijlagen 16 en 22 bij het selectiedocument zijn twee meerjarenonderhoudsplannen gevoegd voor Gasthuisvest 47, Kleine Houtstraat 100B en Kleine Houtstraat 126ZW. Uit deze stukken kunt u meer informatie halen omtrent de bouwkundige staat van het pand.
17	<i>Borging volledige informatie</i>	Onderhavige aanbesteding is het vervolg op eerder mislukte verkopen. Hoe borgt de Aanbestedende Dienst een gelijk niveau tussen alle gegadigden, zowel de nieuwe partijen als partijen die vorige verkoopprocessen hebben deelgenomen?	Deze verkoopprocedure is wezenlijk anders dan de eerdere verkoop. Deze verkoopprocedure beoogt transparant te zijn en een gelijk speelveld te creëren voor alle geïnteresseerden. Partijen die hebben deelgenomen aan de eerdere verkoop beschikken niet over een kennisvoorsprong, waarmee zij hun winkans in deze procedure kunnen vergroten. Alle geïnteresseerden hebben bovendien evenveel en voldoende tijd om hun stukken in te dienen. N.B. er is geen sprake van een aanbestedingsprocedure, maar van een verkoopprocedure. Zie hiertoe ook paragraaf 1.7 van het selectiedocument.
18	<i>Afkoop parkeernorm</i>	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.'. Hoe om te gaan met de navolgende zin: 'Voor de Egelantier geldt dat er géén ruimte is op eigen terrein.'. Het is helder dat	Er is in de minimale prijsbieding geen rekening gehouden met eventuele afkoop van de parkeernorm. Dit komt voor rekening en risico van geïnteresseerden.

		een Stappenplan doorlopen moet worden. In hoeverre is bij de financiële uitgangspunten rekening gehouden met afkoop van de parkeernorm?	
19	<i>Uitgangspunten bouwterrein</i>	Welke uitgangspunten voor het bouwterrein stelt de gemeente?	Dit zijn de uitgangspunten conform de APV. Aangezien er momenteel nog geen concrete bouwwerkzaamheden zijn, kan de gemeente niet specifiek op deze vraag antwoorden.
20	<i>Asbestinventarisatie</i>	Uit de asbestinventarisatie d.d. 1-12-2015, blijkt dat er asbest aangetroffen is. Er is aangegeven dat een aantal bronnen op korte termijn gesaneerd dient te worden. Is dit gebeurd en zo ja, kan dat aangetoond worden? Wij kunnen dit niet direct herleiden uit de asbestinventarisatie uitgevoerd in 2019.	Als bijlage zijn in PDF bestand 7 eindcontroles naar aanleiding van de asbestinventarisatie bijgevoegd onder de naam 'bijlage 11C aanvullende informatie asbestinventarisatie Egelantier te Haarlem' .
21	<i>Bouwkundige tekeningen</i>	Er zijn enkele bouwkundige tekeningen bijgevoegd, maar dit lijkt niet compleet te zijn. Kan dit aangevuld worden? Graag ontvangen wij eveneens doorsneden van het gebouw.	Een doorsnede van het huidige gebouw is er niet. De afgelopen 100 jaar is het gebouw veelvuldig aangepast. In het bouwarchief van gemeente Haarlem zijn zeer veel tekeningen opgenomen van verbouwingen. U kunt zich tot het bouwarchief wenden voor nadere informatie.
22	<i>Uitgangspunten</i>	Welke uitgangspunten hanteert de Aanbestedende Dienst in relatie tot de uitvoering van het Werk? Dit ook in relatie tot de resultaten uit de onderzoeken, waaronder asbest, flora en fauna, etc.	Er is geen sprake van een aanbestedingsprocedure en daarmee ook niet van de realisatie van een werk (overheidsopdracht). Zie hiertoe ook paragraaf 1.7 van het selectiedocument. De transformatie komt voor eigen rekening en risico van de winnende gegadigde.
23	<i>Daglicht toevoeging i.r.t. monumentale waarden</i>	Om het gewenste programma te kunnen realiseren binnen het totale pand, waaronder het Rijksmonumentale gedeelte of 'hoge monumentenwaarde', zijn er bouwkundige aanpassingen noodzakelijk. Onder andere te denken aan toevoeging van daglicht in bepaalde ruimten. In hoeverre is dit toegestaan voor de Aanbestedende Dienst (en bijbehorende monumentencommissie) om bouwkundige aanpassingen te treffen?	Zolang aanpassingen de monumentale waarden niet onevenredig schaden, zijn deze voorstelbaar.
24	<i>Herstel hoofdgebouw</i>	Wat wordt er precies verstaan onder het herstellen van de hal hoofdgebouw?	Vermoedelijk is er sprake van een typefout in de vraagstelling. De gemeente gaat er vanuit dat de vraagsteller bedoeld heeft wat er precies wordt verstaan onder het herstellen van <u>het</u> hoofdgebouw. Uit bijlage 9 bij het selectiedocument: Bouwhistorische verkenning d.d. november 2008 met addendum van april 2019, kan opgemaakt worden wat de gemeente hiermee voor ogen heeft. Zo is op de pagina's 7, 8 en 9 van de Bouwhistorische verkenning bijvoorbeeld terug te vinden voor welke gebouwdelen behoud noodzakelijk is, behoud wenselijk is of aangepaste vervanging mogelijk is.
25	<i>Trap</i>	Men spreekt van het terugbrengen van de trap in de westvleugel, is dat eenzelfde soort trap als in de Oostelijke vleugel?	De gemeente kan deze vraag niet plaatsen. Vanuit de afdeling erfgoed wordt niet geëist dat er een trap teruggebracht wordt in de westvleugel.
26	<i>Openbaar toegankelijk</i>	Naast de egelantiertuin moet ook de binnentuin moet ook openbaar blijven, welke eisen worden hieraan gesteld?	Met openbare toegankelijkheid van de binnentuin wordt bedoeld dat de tuin toegankelijk is voor de toekomstige gebruikers van het pand of een deel van deze gebruikers gekoppeld aan één of meerdere van de toekomstige functies in het pand.
27	<i>Borging visie</i>	Hoe om te gaan met gedeelde commitment van Derden (o.a. gebruikers) tijdens de selectiefase en de daarin te schrijven visie in relatie tot de uitwerking van het indieningsontwerp bij de verkoopfase? Stel dat deze Derde dan wel exclusiviteit geeft aan één der Gegadigden. Hoe kan de uitwerking van de beoordeelde visie geborgd blijven?	De visie dient als uitgangspunt voor de uitwerking van de (concept) Aanbieding in de Verkoopfase (Gegadigden mogen hier slechts gemotiveerd van afwijken). Zie ook paragraaf 4.1 onder 3. Het al dan niet organiseren van exclusiviteit is aan de gegadigden. De gemeente speelt hierin geen rol. Mocht eventuele exclusiviteit of het ontbreken hiervan problemen opleveren bij de verdere uitwerking van de visie, dan kan dit een reden zijn om hiervan gemotiveerd af te wijken.
28	<i>Samenstelling beoordelingscommissie</i>	Kunt u de beoordelingscommissie nader omschrijven (wie nemen zitting)?	Nee, zie het antwoord op vraag 1A.

29	<i>Bestemmingsplan</i>	Op een aantal wezenlijke onderdelen is de bestemmingsplanprocedure nog niet doorlopen en dus niet onherroepelijk vastgesteld. Dus ook niet de wijzigingsbevoegdheid die bestemming horeca 4 en wonen mogelijk maakt. Wat is de huidige status?	Op dit moment geldt het vigerende bestemmingsplan ("Vijfhoek / Heiliglanden – De Kamp"), dat is vastgesteld op 14 juni 2018 met bijbehorende wijzigingsbevoegdheid. Indien de plannen vallen binnen de wijzigingsbevoegdheid dan dient er een binnenplanse procedure gevoerd te worden om het bestemmingsplan te wijzigen. In het nieuwe (nog vast te stellen) Hotelbeleid is al wel benoemd dat op deze locatie plannen voor een hotel zijn.
30	<i>Bezwaar</i>	Op de drie wezenlijke onderdelen parkeren, bouwen direct achter de tuinen van de woningen aan Groot Heiligland en de verplichte bevoorrading van het hotel via het pand aan de Kleine Houtstraat is nog veel kans op bezwaarprocedures waardoor de planning moeilijk is in te schatten. Hoe schat u deze kans in en hoe is dit te ondervangen?	De risico's op bezwaar zijn aan de voorkant lastig in te schatten, dit zal mede afhangen van het winnende plan. In artikel 16.2 van de koopovereenkomst is opgenomen is dat de stuurgroep aanpassingen in de planning kan vaststellen.
31	<i>Kleine Houtstraat 26</i>	Is het reel het pand, Kleine Houtstraat 26, 'origineel' te houden gezien de nieuwe functie van hotel en het vorige punt (bevoorrading via dit pand)?	Zie hiervoor het antwoord op vraag 12.
32	<i>Optieovereenkomst</i>	De gemeente geeft in de concept optieovereenkomst aan dat zij zich beperken tot het toetsen van de samenstelling van de Projectorganisatie, maar tegelijkertijd geeft zij aan de voorzitter en secretariaat van Stuurgroep en projectgroep in te gaan invullen. Welke rol kiest de gemeente? Kan de periode voor besluitvorming en toetsing (nu 6 maanden) worden verlengd? En zo ja door wie?	De gemeente neemt een toetsende rol aan. Een voorzitterschap en secretariaat van de stuurgroep maakt de gemeentelijke rol niet anders. In overleg is het ook mogelijk, dit bij de winnende gegadigde te beleggen. De planning uit de optieovereenkomst kan in gezamenlijkheid worden verlengd conform het bepaalde in artikel 10.2 van de optieovereenkomst.
33	<i>Koopovereenkomst</i>	Wie zijn de 'beslissingsbevoegde organen' van de Partijen in de koopovereenkomst?	Vanuit de gemeente is dit het college van burgemeester en wethouders. Aan de zijde van de koper is dit de directie.
34	<i>Koopovereenkomst - levering na sluiten koopovereenkomst</i>	Levering z.s.m. na sluiten koopovereenkomst, maar uiterlijk 2 weken na (eerste) onherroepelijke omgevingsvergunning voor het project. Wat als er geen gewijzigd bestemmingsplan of onherroepelijke vergunning is binnen een voor de ontwikkelaar acceptabele termijn?	De gemeente is bereid wederkerige ontbindingsbepalingen op te nemen in de koopovereenkomst voor het geval dat: - de wijziging van het bestemmingsplan niet uiterlijk op <datum> is vastgesteld; en - de omgevingsvergunning niet uiterlijk <aantal> maanden na aanvraag is verleend.
35	<i>Koopovereenkomst- ontbinding</i>	De gemeente heeft de mogelijkheid de overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zie artikel 17 en 18. Graag ook een ontbindingsmogelijkheid opnemen voor de ontwikkelaar?	Zie het antwoord hiervoor op vraag 34.
36	<i>Oppervlakte gebouw</i>	Het gebouw is 7.716 m ² groot exclusief vides. Is er een maximum aan het aantal m ² dat teruggebracht mag worden incl. vides beperkt?	Zie hiervoor het antwoord op vraag 14. Mogelijke uitbreidingen van het pand zijn niet gemaximaliseerd in aantallen vierkante meters.
37	<i>Aantal kamers</i>	In de stukken wordt gesproken over circa 80 kamers, is het aantal te realiseren kamers gelimiteerd?	Nee, het aantal hotelkamers is niet gelimiteerd. In de beoordeling wordt wel gekeken naar het beoogde hotelconcept en of de omvang van de kamers daarbij passend is.
38	<i>Aantal bedden</i>	Indien het aantal kamers is gelimiteerd, is het aantal bedden daarmee ook gelimiteerd?	Nee, het aantal bedden is niet gelimiteerd.
39	<i>Bestemming binnentuin</i>	Er wordt gesproken dat de binnentuin ook tot de bestemming hotel kan behoren, wat wordt hiermee bedoeld. Mag de tuin bijvoorbeeld overkapt worden	Zie hiervoor de antwoorden op vraag 9 en 26. Het is denkbaar dat de binnentuin qua functie betrokken wordt bij het hotel. Op basis van het selectiedocument mag de binnentuin niet overkapt worden. Hieraan liggen de volgende redenen ten grondslag:

			<ul style="list-style-type: none"> - het gedeeltelijk overdekken kan leiden tot een versnipperde ruimte in de hof en dat is niet wenselijk omdat juist in de ruimte als geheel een kwaliteit zit; - het gedeeltelijk overdekken kan leiden tot compartimentering van de binnenruimte, waardoor deze lastiger voor collectieve of openbare functies is te gebruiken; - het vereist een enorm sterke en verfijnde ontwerpkracht om een passende overkapping te ontwerpen, die kracht valt in de praktijk niet te vatten in regels vooraf, hetgeen teveel risico met zich meebrengt; - een ambitie om een groen binnenterrein te houden staat op gespannen voet met een wens om het binnenterrein te overkappen; - een kap moet voldoende hoogte hebben om goed te werken waarbij het in de praktijk erg lastig wordt om een goede overgang te maken naar de monumentale woningen aan het Groot Heiligland; - een overkapping zal in de praktijk lastig worden omdat rond het binnenterrein verschillende verdiepingshoogten zijn toegepast.
40	<i>Mededeling gemeente</i>	Vleermuisonderzoek	<p>In paragraaf 2.2.4 lid 5 en 8 van het selectiedocument staat het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lid 5: de gemeente Haarlem heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van een vleermuisonderzoek. De resultaten van dit onderzoek zullen <u>bij aanvang van de Verkoopfase</u> bekend worden gemaakt; • Lid 8: een inpandig onderzoek, waarbij de kelderruimtes en kruipruimtes worden onderzocht op overwinterende vleermuizen wordt uitgevoerd in december 2019. <p>De resultaten van het vleermuisonderzoek zijn inmiddels binnen en hebben geresulteerd in een definitieve rapportage. <u>De definitieve rapportage is bijgevoegd als bijlage 12A en dient als aanvulling op bijlage 12.</u></p> <p>Binnen het projectgebied zijn de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en de ruige dwergvleermuis waargenomen. Per onderzochte functie wordt het gebruik van het projectgebied nader toegelicht. In bijlage 1 zijn de resultaten van het onderzoek op kaart weergegeven. In bijlage 2 staan foto's van de aangetroffen verblijfplaats.</p> <p>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. Het aanwezige foerageergebied in de binnentuin van het projectgebied is voor de gewone dwergvleermuis van essentieel belang, gezien dit in de zomer-/kraamperiode langdurig wordt benut. Het gaat om het geheel aan beplantingen in relatie met de bestaande structuren van het gebouw die voor de nodige luwte zorgen. Het verwijderen van enkele bomen of planten zal geen afbreuk doen aan het foerageergebied.</p>
41	<i>Mededeling gemeente</i>	Publicatie aanvullende stukken	<p>Na publicatie van het selectiedocument met bijlagen zijn de volgende 2 documenten aan TenderNed toegevoegd.</p> <p>1: fotoreportage 2: presentatie startbijeenkomst d.d. 2 december 2019</p>