

ONTWIKKELCOMPETITIE

Locatie Den Deylschool
Definitief Selectiedocument

1 maart 2022



Locatie Den Deylschool



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Selectiefase	5
1.2 Communicatie en planning	6
1.3 Locatie, opgave en doelstellingen.....	6
1.4 Koop- en ontwikkelovereenkomst.....	6
1.5 Aanvullende informatie	7
2. Aanbieding en Selectiecriteria.....	9
2.1 Selectiecriteria en totaalscore.....	9
2.2 Deel 1 – Aanbieding.....	9
2.2.1 Vormvereisten – Aanbieding.....	9
2.3 Deel 2 – Prijs (20 punten)	10
2.3.1 Vormvereisten.....	10
Deel 2 van de Aanbieding dient te volgende bestandsnaam te kennen:	10
2.3.2 Eisen.....	10
2.3.3 Wensen.....	10
2.3.4 Puntenwaardering.....	10
2.4 Deel 3 – Ruimtelijke inpassing, Groen en Openbare ruimte (50 punten)	11
2.4.1 Vormvereisten.....	11
2.4.2 Eisen.....	11
2.4.3 Wensen.....	12
2.4.4 Puntenwaardering.....	13
2.5 Deel 4 – Programma (20 punten)	13
2.5.1 Vormvereisten.....	14
2.5.2 Eisen.....	14
2.5.3 Wensen.....	14
2.5.4 Puntenwaardering.....	14
2.6 Deel 5 – Participatieplan (10 punten).....	15
2.6.1 Vormvereisten.....	15
2.6.2 Eisen.....	15
2.6.3 Wensen.....	15
2.6.4 Puntenwaardering.....	16
3. Procedure en beoordelingsproces.....	16
3.1 Rondleiding	16
3.2 Nota van Inlichtingen	16
3.3 Dialoog en presentatie.....	17
3.3.1 Dialoogronde I – scope bepalen	17
3.3.2 Tussentijdse presentatie aan omwonenden	18

3.3.3	Dialogronde II – terugkoppeling bewoners en concept plan.....	18
3.3.4	Eindpresentatie.....	18
3.4	Beoordelings- en besluitvormingsproces.....	19
3.4.1	Beoordelingscommissie.....	19
3.4.2	Participatie.....	19
3.4.3	Beoordelingsproces.....	20
3.4.4	Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn.....	20
3.5	Vergoeding voor deelname.....	21

Bijlagen

De onderstaande bijlagen zijn beschikbaar via het tenderplatform van Akro Consult.

Opgave

- Bijlage 1 Ruimtelijk Ontwikkelkader Locatie Den Deylschool
- Bijlage 2 Participatieplan Locatie Den Deylschool

Procedureel

- Bijlage 3 Aanbiedingsformulier
- Bijlage 4 Procedurele voorwaarden
- Bijlage 5 Biedingsmodule

Beleid

- Bijlage 6 Redengevende beschrijving gemeentelijk monument, Hofcampweg 3
- Bijlage 7 Beschrijving Beeldbepalende objecten Wassenaar - Middelweg 31a-33
- Bijlage 8 Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024
- Bijlage 9 Welstandsnota band I
- Bijlage 10 Welstandsnota band II
- Bijlage 11 Woonvisie Wassenaar Grip op Wonen 2021-2025 (NIEUW)
- Bijlage 12 Cultuurhistorische en groene waardenkaart [Monumentenkaart Wassenaar - Gemeente Wassenaar \(nedgraphicscs.nl\)](#)
- Bijlage 13 Parkeer- verkeerbeleid
- Bijlage 14 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (NIEUW)

Onderzoeken en tekeningen

- Bijlage 15 Klic melding (NIEUW)
- Bijlage 16 Asbestinventarisatie (a, b en c)
- Bijlage 17 Quick scan flora en fauna
- Bijlage 18 Verkennend aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 19 Rapport Bouwtechnisch Onderzoek Middelweg 33
- Bijlage 20 Bouwtekeningen bestaande panden
- Bijlage 21 Quick scan omgevingsfactoren

Overeenkomsten

- Bijlage 22 Concept koop- en ontwikkelovereenkomst (NIEUW)

Aanvullende informatie

- Bijlage 23 Uitdagingen Energietransitie (NIEUW)
- Bijlage 24 Aanvullende informatie en programma van eisen BSO (NIEUW)
- Bijlage 25 Definitief flora en fauna rapport + bijlagen (NIEUW)
- Bijlage 26 Welstandsbeoordeling (NIEUW)
- Bijlage 27 Onderlegger Ontwikkelkader (NIEUW)

1. Inleiding

Op 24 november 2020 heeft de gemeenteraad van Wassenaar het besluit genomen om de herontwikkeling van de voormalige Den Deylschool (hierna: de 'Locatie') in gang te zetten. De gemeente Wassenaar wil de Locatie herontwikkelen tot woningbouwlocatie en daarmee een deel van haar woningbouwopgave realiseren. De herontwikkeling van de Den Deylschool is in veel opzichten geen gewone herontwikkeling. De Locatie ten midden van een woonwijk, de beeldbepalende en monumentale onderdelen, alsmede het groene karakter van de plek en de functie die de plek op dit moment vervult voor omwonenden, maken dat de plek nu al veel waardevolle aspecten kent.

De gemeente heeft ervoor gekozen om de locatie (grond en opstal) middels een Ontwikkelcompetitie (planselectie) te verkopen. Met de Ontwikkelcompetitie selecteert de gemeente het beste plan voor de locatie en doet zij een beroep op de kennis, kunde en voornamelijk de creativiteit van de markt. Gedurende de Voorselectiefase heeft de beoordelingscommissie X marktpartijen geselecteerd voor het doen van een Aanbieding in de Selectiefase

Voor u ligt het Selectiedocument voor de Ontwikkelcompetitie voor de Locatie te Wassenaar. Deelnemers wordt gevraagd een aanbieding te doen op basis van de in dit Selectiedocument beschikbare informatie. De beoordeling van de Aanbiedingen gebeurt op basis van de in dit document uitgewerkte Selectiecriteria.

1.1 Selectiefase

De selectiefase voor de herontwikkeling van de Locatie dient een aantal doelen. Zo zal gedurende de selectiefase een besluit worden genomen over het al dan niet uitbreiden van het plangebied en de opgave met de Fabritiuslaan, Hofcampweg 3 en de herhuisvesting van de BSO. Hiertoe wordt van Gegadigden gevraagd een eerste globale studie uit te voeren naar de haalbaarheid en kwalitatieve meerwaarde van het uitbreiden van de opgave. Op basis van deze studies neemt de Gemeente een besluit over de wenselijkheid van het uitbreiden van de opgave met één of meerdere onderdelen. Dit kan ertoe leiden gedurende de selectiefase de selectiecriteria op onderdelen worden gewijzigd.

Daarnaast is deze fase ook bedoeld om betrokkenheid en draagvlak onder omwonenden te versterken door Gegadigden tussentijds een presentatie aan de buurt te laten geven.

Tot slot wordt Gegadigden gevraagd om een aanbieding te doen op basis van de in dit document gestelde selectiecriteria.

Tegenover deze inspanningen stelt de Gemeente een kostenvergoeding van € 10.000,- excl. BTW beschikbaar voor alle Gegadigden (met uitzondering van de winnaar).

1.2 Communicatie en planning

Communicatie in deze procedure verloopt uitsluitend via de tenderpagina van Akro Consult ([Akro Consult Tender Platform](#)) en DenDeylschool@akroconsult.nl.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente Wassenaar behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de procedure de tijdsplanning alsmede overige in dit Voorselectiedocument genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen. Ook de impact van het Coronavirus op de planning wordt tijdig doorgegeven.

Activiteit Fase 2 Selectie	Datum/Tijdstip
- Publicatie Selectiedocumentatie	28 maart 2022
- Rondleiding over locatie	5 april 2022
- Sluitingstermijn indienen vragen Selectiefase	15 april 2022 12:00 uur
- Publicatie Nota van Inlichtingen Selectiefase	22 april 2022
- Dialoogronde I	2 – 6 mei 2022
- Publicatie Nota van Inlichtingen Dialoogronde I	13 mei 2022 (uitgaand van geen nieuwe besluitvorming)
- Tussentijdse presentatie aan bewoners	21 juni 2022
- Dialoogronde II	5 t/m 9 september 2022
- Publicatie Nota van Inlichtingen Dialoogronde II	16 september 2022
- Sluitingstermijn Indienen Aanbieding	28 oktober 2022, 12:00 uur
- Beoordeling door beoordelingscommissie (concept)	4 november 2022
- Presentatie voor beoordelingscommissie	7 november 2022
- Beoordeling door beoordelingscommissie (definitief)	15 november 2022
- Besluitvorming Gemeenteraad	januari 2023 *
- Bekendmaking Winnaar	januari 2023 *
- Bezwaarperiode 7 dagen	7 dagen vanaf bekendmaking
- Afronding overeenkomsten	februari 2023*
- Definitieve gunning & ondertekening overeenkomst	februari 2023 *

**zodra er duidelijkheid is over de exacte data, worden deze gedeeld.*

1.3 Locatie, opgave en doelstellingen

Ten behoeve van de voorselectiefase zijn de locatie, de opgave en de doelstellingen uitvoerig beschreven. De informatie op die onderdelen is voor de selectiefase ongewijzigd. Wij verwijzen hiervoor naar hoofdstuk 1 en 2 van het voorselectiedocument.

1.4 Koop- en ontwikkelovereenkomst

De gemeente Wassenaar is voornemens om een koop- en ontwikkelovereenkomst te sluiten met de Winnaar van de Ontwikkelcompetitie. Een concept van deze overeenkomst is als bijlage

22 van dit Selectiedocument gevoegd. Gegadigden verklaren zich door ondertekening van het Aanbiedingsformulier (bijlage 3) akkoord met de inhoud van deze conceptovereenkomst.

Voor het aangaan van de overeenkomst wordt de Winnaar voor een periode van twee maanden in de gelegenheid gesteld om enige (ruimtelijke) aspecten van het Project af te stemmen met de gemeente Wassenaar ten behoeve van een voorspoedige aanvraag van de omgevingsvergunning.

De concept overeenkomst wordt op sommige onderdelen, zoals in de overeenkomst aangeduid, verder aangevuld op basis van de winnende Aanbieding. De gemeente Wassenaar staat open voor voorstellen van de Gegadigden voor een andere invulling van de bepalingen die tot haar (financiële) garantie strekken, indien dit beter aansluit bij de werkwijze van de marktpartij en voor zover deze andere invulling de belangen van de gemeente Wassenaar op een gelijkwaardig niveau behartigt. De gemeente Wassenaar behoudt zich het recht voor deze voorstellen zelfstandig te beoordelen en naast zich neer te leggen. Eventuele aanpassing van de overeenkomst zal verder slechts op ondergeschikte aspecten plaatsvinden.

1.5 Aanvullende informatie

Gedurende de voorselectiefase is op een aantal onderwerpen meer informatie beschikbaar gekomen. dit betreft de onderstaande onderwerpen.

Middenspanningsruimte

De capaciteit van het huidige elektriciteitsnet kan de nieuwe ontwikkeling niet accommoderen. Om aan de elektriciteitsvraag van de nieuwe ontwikkeling te kunnen voldoen, zal daarom een nieuwe middenspanningsruimte op de locatie moeten worden gerealiseerd. De kosten voor het aanleggen van deze middenspanningsruimte komen voor rekening van Liander. In de ontwikkeling en het ontwerp zal rekening gehouden moeten worden met de inpassing van de middenspanningsruimte. Meer informatie is terug te vinden in bijlage 23.

Programma van eisen BSO

Nieuw bij dit selectiedocument zijn het Programma van Eisen en de uitgangspunten voor de BSO. Dit is terug te vinden in bijlage 24. De BSO wil graag ruimte voor drie groepen op deze locatie. Als dat niet mogelijk is, is minder ruimte ook bespreekbaar. Uitgangspunt voor de verkenning en input voor Dialoogronde I is de inpassing van drie groepen. De grootte van de groepen, de tijden van gebruik, het huidig huurniveau, de afmetingen van lokalen en het bespeelbaar terrein staan omschreven in de PVE.

Fiscale gevolgen

De gemeente levert en verkoopt bebouwde grond. Dit betekent dat uitgaande van overdracht in 2023 partijen rekening moeten houden met 9% overdrachtsbelasting. Het is voorstelbaar dat een deel van de gronden wordt geleverd in BTW-sfeer. De gemeente streeft naar fiscale optimalisatie en vraagt daarom van partijen om het bod fiscaal te onderbouwen.

Welstandsbeoordeling

Om de beoogde ontwikkeling meer richting te geven vanuit Welstand is er een document opgesteld waarin staat omschreven hoe Welstand het ontwerp zal beoordelen. Dit document

wordt als uitgangspunt voor de herontwikkeling en het ontwerp van de Den Deyl Locatie genomen. Het document is bijgevoegd als bijlage 26.

2. Aanbieding en Selectiecriteria

Dit hoofdstuk bevat de Aanbiedingsvereisten en de Selectiecriteria, inclusief de puntentoekenning per criterium.

2.1 Selectiecriteria en totaalscore

De Selectiecriteria zijn uitgewerkt in vormvereisten, eisen en wensen. Aan de vormvereisten en eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als Gegadigde. Wanneer de Gegadigde niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de Aanbieding direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, worden de Aanbiedingen beoordeeld op de mate, waarin zij invulling geven aan de door de gemeente Wassenaar beschreven wensen (zie de paragrafen 2.4.3, 2.5.3, 2.6.3). De genoemde wensen kennen geen rangorde, met uitzondering van de wensen met een '(!)' die belangrijker zijn dan de andere wensen. Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de Gegadigden (zie paragraaf 2.3.4, 2.4.4, 2.5.4, 2.6.4). Een Aanbieding wordt beter beoordeeld naargelang:

- deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft;
- deze een betere invulling geeft aan de benoemde wensen.

De totaalscore van een Aanbieding 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:

Deel	Selectie criterium	Toetsing en beoordeling	Punten
1	Aanbieding	<i>Alleen vormvereisten</i>	<i>Geen punten</i>
2	Prijs	Eisen en wensen	20
3	Ruimtelijke inpassing, groen en openbare ruimte	Eisen en wensen	50
4	Programma	Eisen en wensen	20
5	Participatie	Eisen en wensen	10
	Totaal		100

2.2 Deel 1 – Aanbieding

2.2.1 Vormvereisten – Aanbieding

Deel 1 dient de volgende bestandsnaam te kennen:

1. 'Deel 1: Aanbieding LDD – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)] '

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld aanbiedingsformulier (bijlage 3)

2.3 Deel 2 – Prijs (20 punten)

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel Prijs bedraagt 20 punten.

2.3.1 Vormvereisten

Deel 2 van de Aanbieding dient te volgende bestandsnaam te kennen:

1. 'Deel 2: Prijs LDD – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'

Deel 2 dient ten minste de volgende stukken te bevatten:

- Een volledig ingevulde Biedingsmodule (bijlage 5);
- Onderbouwing (maximaal 1A4) van de fiscale gevolgen bij overdracht van percelen en opstallen.

Het is niet toegestaan om de invulbijlagen, die bijgevoegd zijn bij dit Selectiedocument inhoudelijk te wijzigen. Bij deze bijlagen mogen enkel de 'invulvelden' ingevuld worden.

2.3.2 Eisen

De ontwikkeling is budgetneutraal voor de gemeente Wassenaar. Dit betekent dat het bod minimaal € 800.000,- euro bedraagt.

2.3.3 Wensen

De gemeente Wassenaar wenst een prijsbieding van een zo hoog mogelijke prijs. De puntenwaardering is dan ook dusdanig, dat een hoger bod leidt tot een betere beoordeling voor dit onderdeel. Fiscale gevolgen van de transactie dienen in het bod te zijn verwerkt.

2.3.4 Puntenwaardering

De Aanbieder kan punten verdienen aan de hand van het financiële bod. Het hoogste financiële bod krijgt het maximaal aantal punten. De laagste Inschrijver krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste Inschrijver. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

	<i>Bod te beoordelen Aanbieder</i>	
<i>Punten =</i>	-----	<i>x 20 punten</i>
	<i>Bod hoogste Aanbieder</i>	

Voorbeeld:

	Bod
Gegadigde 1	€ 8,-
Gegadigde 2	€ 6,-
Gegadigde 3	€ 10,-

Gegadigde 1 krijgt 16 punten (€ 8 / € 10 x 20)

Gegadigde 2 krijgt 12 punten (€ 6 / € 10 x 20)

Gegadigde 3 krijgt 20 punten (€ 10 / € 10 x 20)

2.4 Deel 3 – Ruimtelijke inpassing, Groen en Openbare ruimte (50 punten)

De gemeente Wassenaar en omwonenden beogen een ontwikkeling die expliciet rekening houdt met de kenmerken van de bestaande situatie en die aansluit op de omgeving. Om dit te bereiken zijn de volgende wensen en eisen opgesteld.

Op basis van dialoogronde I worden de wensen op dit onderdeel mogelijk uitgebreid en aangepast. Hiertoe wordt een separate nota van inlichtingen gepubliceerd.

2.4.1 Vormvereisten

Deel 3 dient de volgende bestandsnaam te kennen:

1. 'Deel 3: Ruimtelijke Inpassing LDD – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Mobiliteitsplan
 - a. Toelichting op het bereiken van de in paragraaf 3.4.3 beschreven wensen.
 - b. Een onderbouwing van:
 - i. De parkeervraag in relatie tot woonconcept en doelgroepen;
 - ii. Parkeeroplossingen;
 - iii. Mogelijke (collectieve) mobiliteitsoplossingen;
 - iv. Verkeersafwikkeling ten aanzien van de doorstroming en bereikbaarheid
2. Stedenbouwkundige situatietekening (schaal 1:500), bestaande uit:
 - a. Een kaart maatvast getekend op schaal 1:500.
 - b. Een uitwerking van de buitenruimte: dwarsdoorsneden en plattegrond van de openbare ruimte met indicatie van materialisatie, verlichting, afwatering et cetera (schaal 1:50).
 - c. Materialenstaat.
 - d. Overzicht van woningtypen, afmetingen en prijscategorieën
 - e. Architectonische impressies
 - f. Beplantingsplan, met de nadruk op bomen, op uitwerkingsniveau SO.
 - g. Wens: Impressies (3D).
 - h. Een toelichting op het schetsontwerp openbare ruimte. Deze toelichting beslaat maximaal 4 A4 tekst en 4 A4 beeldmateriaal.
3. Toelichting (max 2 A4 inclusief eventueel beeldmateriaal) op het bereiken van de paragraaf 2.4.3 beschreven wensen met het schetsontwerp openbare ruimte.

2.4.2 Eisen

Deel 3 dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Het schetsontwerp voldoet aan het Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (bijlage 14);

- Het schetsontwerp voldoet aan de in het Ruimtelijk Ontwikkelkader (bijlage 1) gestelde eisen;
- Het schetsontwerp voldoet aan de uitgangspunten van Welstand (bijlage 26) alsmede de vastgestelde voorwaarden uit de Welstandsnota, Handboek Welstand & Kwaliteit Wassenaar Band II (bijlage 10, pagina 97 & 98);;
- De parkeernorm CROW, ASVBV 2012, matig stedelijk, rest bebouwde wordt gehanteerd (zie bijlage 13);
- De stedenbouwkundige situatietekening voldoet aan de uitgangspunten van Welstand (bijlage 26), alsmede de benoemde toetsingscriteria en vastgestelde voorwaarden uit de Welstandsnota, Handboek Welstand & Kwaliteit Wassenaar Band II (bijlage 10, pagina 97 & 98);
- Het schetsontwerp biedt ruimte voor een groene speelplek en een groene ontmoetingsplek voor kinderen en buurtbewoners;
- Het schetsontwerp laat zien dat bomen en begroeiing die verwijderd worden ten behoeve van de woningbouw binnen het plangebied worden gecompenseerd.

2.4.3 Wensen

Gegadigden worden beter beoordeeld op het Selectie criterium Ruimtelijke Inpassing indien:

- Het mobiliteitsplan:
 - Onderbouwd hoe beargumenteerd kan worden afgeweken van de huidige parkeernorm, voor deze specifieke ontwikkeling;
 - Aannemelijk maakt dat de parkeer- en verkeersdruk in de omliggende wijk niet wordt verhoogd (!);
 - Toepassen van creatieve mobiliteitsoplossingen om de parkeer- en verkeersdruk te verlagen;
 - De parkeervraag van het toe te voegen programma volledig op eigen terrein wordt opgelost.
- De stedenbouwkundige situatietekening:
 - Er sprake is van behoud en inpassing van het beeldbepalende deel van het schoolgebouw; (!)
 - Het programma goed aansluit op de schaal van de bebouwing in de omgeving;
 - Het vastgoed en de openbare ruimte in samenhang en symbiose zijn ontworpen;
 - In het ontwerp rekening gehouden wordt met het monument aan de Hofcampweg 3, waarbij het object en de aangrenzende tuin beter tot hun recht komen;
 - De bebouwing is passend binnen haar omgeving in kleur, materiaalgebruik en vormgeving (!);
 - Er sprake is van mix van verschillende woningtypen en bouwstijlen;
- Inrichting openbare ruimte:
 - Alle zijden van het plan een groen beeld hebben, met de nadruk op de hoeken: Middelweg/Hillenaarlaan, Hillenaarlaan/Fabritiuslaan en Middelweg/Hofcampweg (!);
 - De openbare ruimte een uitnodigend karakter heeft en ontmoeting mogelijk maakt door inpassing van bijvoorbeeld een natuurspeeltuin, bankjes, wandelroute, moestuinen en balsportmogelijkheden (!);
 - Groen uitgebreid en geïntensiveerd wordt binnen het plangebied (!);

- De bestaande en grotere bomen (bijvoorbeeld de huidige kastanje en walnoot) worden behouden;
- Er aansluiting gezocht wordt bij de tuin van de Hofcampweg 3 en deze een meer uitnodigend karakter krijgt;
- Het monumentale karakter van het ensemble goed tot zijn recht komt;
- Er op geloofwaardige wijze aandacht besteed wordt aan thema's als hittestress, waterberging, biodiversiteit en circulariteit;
- De openbare ruimte bij de doelgroep en de woningtypen van het toe te voegen programma past;
- De openbare ruimte en vastgoed in symbiose worden ontworpen.
- De onderbouwing en motivatie geeft invulling aan:
 - De motivatie geeft op overtuigende wijze invulling aan de ambities zoals geformuleerd in bijlage 1.

2.4.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Selectie criterium Ruimtelijke Inpassing integraal met één cijfer. Hierbij worden door de beoordelingscommissie alleen hele cijfers gebruikt (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 of 10).

De individuele cijfers van de Gegadigden worden gedeeld door het maximaal te behalen cijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Ruimtelijke Inpassing. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Cijfer te beoordelen Gegadigde}}{\text{Maximaal haalbare cijfer (10)}} \times 40 \text{ punten}$$

2.5 Deel 4 – Programma (20 punten)

De gemeente Wassenaar en omwonenden beogen een programma dat doorstroming van huishoudens bevordert en jonge gezinnen en starters direct of indirect accommodeert, bijvoorbeeld door te voorzien in seniorenwoningen. Daarnaast wil de gemeente met deze ontwikkeling bijdragen aan de Wassenaarse woningbouwopgave. Op basis van diverse studies, worden daarom 40 tot 50 woningen op deze locatie beoogd. Omwonenden hebben hun zorgen geuit over het voorgenomen aantal woningen. Vanuit die optiek wordt aan het toevoegen van meer dan 40 woningen op dit onderdeel geen betere beoordeling gegeven.

Op basis van dialoogronde I worden de wensen op dit onderdeel mogelijk uitgebreid en aangepast. Hiertoe wordt een separate nota van inlichtingen gepubliceerd.

2.5.1 Vormvereisten

Deel 4 dient de volgende bestandsnaam te kennen:

1. 'Deel 4: Programma LDD – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een omschrijving van doelgroep en woonconcept
2. Een overzicht van het aantal woningen naar woningtype
3. Een omschrijving van elk type woning met daarin:
 - a. Een schetsmatige verbeelding
 - b. BVO en GBO van de woningen
4. Een programmatische onderbouwing (max 2 A4 inclusief eventueel beeldmateriaal) van het bereiken van de in paragraaf 2.5.3. beschreven wensen met het bedoelde woonconcept

2.5.2 Eisen

Deel 4 dient te voldoen aan de volgende eisen:

- De eisen gesteld in het ruimtelijk ontwikkelkader ten aanzien van het programma
- Het programma omvat minimaal 40 en maximaal 50 woningen.

2.5.3 Wensen

Gegadigden worden beter beoordeeld op het Selectie criterium Programma indien:

- Het programma beter invulling geeft aan het wenselijke programma: 30% koopwoningen tot aan de Nationale Hypotheek Garantiegrens van € 325.000, 40% middeldure huurwoningen en 30% vrij bepaald binnen de uitgangspunten van middeldure huur of koop omvat, conform programma in het ruimtelijke ontwikkelkader (bijlage 1);
- Het woonconcept invulling geeft aan meerdere duurzaamheidsaspecten.
- De woningen NOM zijn.
- Het woonconcept naadloos aansluit bij de doelgroep senioren, starters en/of jonge gezinnen;
- De programmatische onderbouwing aannemelijk maakt dat het woonconcept doorstroming in Wassenaar bevordert en extra aandacht heeft voor de lokale woningzoekende binnen de Wassenaarse woonmarkt;
- De programmatische onderbouwing aannemelijk maakt hoe de woningen duurzaam tot de bedoelde prijs categorie blijven behoren;
- De programmatische onderbouwing overtuigt in hoe dit programma invulling geeft aan de opgave en de ambities geformuleerd in de Woonvisie Wassenaar (bijlage 11).

2.5.4

Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Selectie criterium Programma integraal met één cijfer. Hierbij worden door de beoordelingscommissie alleen hele cijfers gebruikt (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 of 10).

De individuele cijfers van de Gegadigden worden gedeeld door het maximaal te behalen cijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Programma. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Cijfer te beoordelen Gegadigde}}{\text{Maximaal haalbare cijfer (10)}} \times 20 \text{ punten}$$

2.6 Deel 5 – Participatieplan (10 punten)

Participatie is een belangrijk onderdeel van deze Ontwikkelcompetitie en de gemeente Wassenaar hecht derhalve waarde aan een goed georganiseerd participatietraject na gunning.

Op basis van dialoogronde I worden de wensen op dit onderdeel mogelijk uitgebreid en aangepast. Hiertoe wordt een separate nota van inlichtingen gepubliceerd.

2.6.1 Vormvereisten

Deel 5 dient de volgende bestandsnaam te kennen:

1. 'Deel 5: Participatieplan LDD – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 5 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een participatieplan met daarin de participatieaanpak van max 2 A4;
Het participatieplan beschrijft de participatieaanpak vanaf gunning tot aan de oplevering van de woningen en houdt rekening met alle stakeholders.

2.6.2 Eisen

Aan het participatieplan worden geen eisen gesteld.

2.6.3 Wensen

Gegadigden worden beter beoordeeld op het Selectie criterium Participatie indien:

- De omwonenden op meerdere onderdelen minimaal in coproductie kunnen participeren;
- Bewoners kunnen meebeslissen over de inrichting van een speelplaats, openbare ruimte, ontmoetingsplaatsen voor volwassenen en invulling van het groen;
- Kinderen op passende wijze worden betrokken in de planvorming;
- Er bij de verkoop- en marketingcampagne nadrukkelijk wordt stilgestaan bij manieren om de plaatselijk doelgroep te bereiken;

2.6.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Selectie criterium Participatie integraal met één cijfer. Hierbij worden door de beoordelingscommissie alleen hele cijfers gebruikt (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 of 10).

De individuele cijfers van de Gegadigden worden gedeeld door het maximaal te behalen cijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Participatie. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Cijfer te beoordelen Gegadigde}}{\text{Maximaal haalbare cijfer (10)}} \times 20 \text{ punten}$$

3. Procedure en beoordelingsproces

In dit hoofdstuk wordt de procedure en het beoordelingsproces gedurende de Selectiefase nader omschreven.

3.1 Rondleiding

Op 5 april vindt een rondleiding plaats op de locatie, zodat Gegadigden de locatie van binnen kunnen bekijken en vragen kunnen stellen. Bij deze rondleiding zijn namens de gemeente de projectleider aanwezig, namens de BSO zal een vertegenwoordiger aanwezig zijn en mogelijk is ook de buurt vertegenwoordigt op dit moment.

3.2 Nota van Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Selectiedocument kunnen via DenDeylschool@akroconsult.nl worden ingediend tot uiterlijk 15 april 2022 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien gemeente Wassenaar van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De vragen zullen uiterlijk 22 april 2022 door de gemeente Wassenaar in geanonimiseerde vorm aan alle Gegadigden worden beantwoord en gepubliceerd op de tenderpagina van Akro Consult. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Selectiedocument, die voortkomen uit de Inlichtingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Selectiedocument.

3.3 Dialoog en presentatie

Gedurende de procedure zullen twee dialoogronden worden gehouden.

Ter formalisering van de gevoerde dialogen wordt na iedere dialoogronde voor elke afzonderlijke Gegadigde een procesverslag opgemaakt. Dit procesverslag betreft een terugkoppeling van het gesprek, geen woordelijk verslag. Een afschrift van het procesverslag wordt aan de desbetreffende Gegadigde beschikbaar gesteld.

3.3.1 Dialoogronde I – scope bepalen

De eerste dialoogronde duurt maximaal 2 uur. De dialoogronde vindt plaats tussen 2 en 6 mei 2022. De locatie en het tijdstip wordt nader bekend gemaakt. Voorafgaand aan dit gesprek verzoeken wij Kandidaat een document op te stellen waarin de onderstaande vragen worden beantwoordt. Daarnaast kan de Gegadigde ook eigen onderwerpen aan te leveren als input van Dialoogronde 1. Kandidaten wordt verzocht deze gegevens uiterlijk 25 april aan te leveren via DenDeylschool@akroconsult.nl.

Als gespreksonderwerp staat voor de beoordelingscommissie het vaststellen van de scope centraal. Op basis van de eerste plannen van de Gegadigde tot dusver wordt besloten of de Fabritiuslaan, de Hofcampweg 3 en de BSO wel of niet worden betrokken in de plannen.

De vragen die in deze dialoogronde centraal staan, zijn:

1. Onder welke voorwaarden kan de **Fabritiuslaan** in de scope worden betrokken? Wat is het effect van het betrekken van de Fabritiuslaan voor de financiële haalbaarheid van het plan, de verkeersafwenteling en de ruimtelijke kwaliteit?
2. Onder welke voorwaarden is het mogelijk om het monument aan de **Hofcampweg 3** in de scope te betrekken en de huidige functies (elders) in het plangebied onder te brengen?
3. Onder welke voorwaarden is het mogelijk om de **BSO** in het plangebied te behouden? Welke gevolgen heeft dit onder andere voor de financiële haalbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de programmatische invulling (onder andere aantal woningen) van het geheel?
4. Is het mogelijk de drie onderdelen gezamenlijk in de scope te betrekken?
5. Heeft het vanuit ontwikkelperspectief de voorkeur om één of meerdere onderdelen buiten de scope te laten?
6. Wat zijn volgens gegadigde de voor- en nadelen van het al dan niet betrekken van één of meerdere onderdelen in de scope?

In deze dialoogronde wordt van Gegadigden gevraagd om de eerste studies (ruimtelijk en financieel (geen bod)) naar de haalbaarheid en wenselijkheid van het meenemen van deze onderdelen in de uitvraag te presenteren. De gemeente heeft een uitgesproken voorkeur voor het behouden van de BSO op deze locatie. Studies naar het behoud en inpassing van de BSO in combinatie met de andere onderdelen vormt daarom het uitgangspunt.

Nadat alle dialoogrondes hebben plaatsgevonden, neemt de gemeente Wassenaar een besluit over de scope. Een besluit over de scope neemt de gemeente op basis van financiële haalbaarheid (minimaal budget neutrale ontwikkeling voor de gemeente) en de kwaliteit die het plan in potentie oplevert (en de mate waarin het bijdraagt aan de diverse selectiecriteria).

Het staat Gegadigden vrij om andere onderwerpen aan te dragen voor deze dialoogronde.

Deze dialoogronde kan ertoe leiden dat de selectiecriteria op onderdelen worden aangepast. Dit wordt kenbaar gemaakt via de Nota van Inlichtingen. Indien de scopewijzigingen geen nieuwe besluitvorming vraagt, wordt de Nota van Inlichtingen uiterlijk 13 mei 2022 gepubliceerd.

3.3.2 Tussentijdse presentatie aan omwonenden

De betrokkenheid van omwonenden bij de totstandkoming van de plannen is groot. Gedurende de procedure worden Gegadigden in de gelegenheid gesteld om hun concept plannen te presenteren aan omwonenden. Dit gebeurt individueel per Gegadigde voor een groep bewoners die zich vooraf aanmeldt.

Voor ontwikkelaars kan dit moment worden benut om concept plannen te verrijken met ideeën van bewoners. Ook kan dit moment worden gebruikt om wensen en zorgen van omwonenden beter te verkennen.

Door bewoners mee te laten denken over de tussentijdse plannen ontstaat draagvlak en vertrouwen in de uitkomst van de Ontwikkelcompetitie.

Wanneer deze tussentijdse presentatie informatie oplevert die voor alle Gegadigden relevant is, zal dit via een Nota van Inlichtingen worden gecommuniceerd.

De presentatie duurt maximaal 1 uur. De presentatie zal plaatsvinden op 21 juni 2022. De locatie en het tijdstip worden nader bekend gemaakt.

3.3.3 Dialoogronde II – terugkoppeling bewoners en concept plan

Om het tussentijdse resultaat ook af te stemmen tussen Gegadigden en de beoordelingscommissie wordt een tweede dialoogronde gehouden. Dialoogronde II duurt maximaal 1,5 uur. De dialoogronde zal plaatsvinden tussen 5 en 9 september 2022. De locatie en het tijdstip worden nader bekend gemaakt. Voorafgaand aan Dialoogronde II (uiterlijk 2 september) dient de Gegadigde het schetsontwerp aan te leveren via DenDeylschool@akroconsult.nl.

De vragen die in deze dialoogronde centraal staan, zijn:

1. Hoe kijken Gegadigden terug op de presentaties aan omwonenden? Heeft dit vragen opgeleverd?
2. Hoe kunnen het ontwerp van Gegadigden en de wensen van de beoordelingscommissie beter op elkaar worden afgestemd?

Wanneer de tweede dialoogronde informatie oplevert die voor alle Gegadigden relevant is, zal dit via een Nota van Inlichtingen op 16 september 2022 worden gecommuniceerd.

3.3.4 Eindpresentatie

Na de sluitingsdatum voor het indienen van de definitieve Aanbieding dienen Gegadigden hun definitieve plan wederom te presenteren aan de beoordelingscommissie. Deze presentatie dient

maximaal 1,5 uur te duren. De presentatie vindt plaats op 7 november 2022. De locatie en het tijdstip wordt nader bekend gemaakt.

3.4 Indiening definitieve aanbidding

De Aanmelding dient uiterlijk 28 oktober om 12.00 via <https://akroconsult.wetransfer.com> te worden ingediend en daarbij dienen alle stukken middels een gecomprimeerd bestand te worden aangeleverd (.ZIP of .RAR) met als bestandsnaam: "Aanmelding [naam locatie] - [naam Gegadigde]". Tekst dient in lettertype Arial 10 en regelafstand 1.0 of een vergelijkbaar lettertype en/of regelafstand te worden ingediend.

Beoordelings- en besluitvormingsproces

3.4.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. Deze beoordelingscommissie stelt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het college B&W van de gemeente Wassenaar. Op grond van dit advies bepaalt het college welke Gegadigde de Opdracht krijgt toegewezen.

De beoordelingscommissie bestaat uit:

- Projectleider gemeente Wassenaar
- Verkeerskundige gemeente Wassenaar
- Stedenbouwkundige (extern)
- Planeconoom gemeente Wassenaar
- Afgevaardigde omwonenden
- Afgevaardigde omwonenden
- Afgevaardigde omwonenden

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door onafhankelijk voorzitter van Akro Consult, die zelf niet deelneemt aan het beoordelingsproces.

3.4.2 Participatie

In de beoordelingscommissie nemen drie personen als afvaardiging van de bewoners plaats. De beoordelingscommissie komt op basis van unanimititeit tot een beoordeling. Over onderwerpen die alleen voor de gemeente relevant zijn, zal alleen de gemeente komen tot een beoordeling. In de Selectiefase betekent dit dat de gemeente Wassenaar beoordeelt op Prijs en dat de beoordelingscommissie op basis van unanimititeit de onderdelen Ruimtelijke inpassing, groen, en openbare ruimte, programma en participatie.

Deel	Selectie criterium	Beoordelingscommissie	Gemeente Wassenaar
1	Aanbidding	nvt	nvt

2	Prijs		x
3	Ruimtelijke inpassing, groen en openbare ruimte	x	
4	Programma	x	
5	Participatie	x	

3.4.3 Beoordelingsproces

De beoordeling en besluitvorming vindt plaats volgens onderstaande stappen:

1. Opening Aanbieding

Gegadigden ontvangen na het indienen van een Aanbieding een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanbiedingen worden de ontvangen Aanmeldingen geopend.

2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanbiedingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De door de Gegadigde ingediende Aanbieding wordt getoetst op vormvereisten en compleetheid (zie de paragrafen **Error! Reference source not found.**; **Error! Reference source not found.**; **Error! Reference source not found.**; **Error! Reference source not found.**) en procedurele voorwaarden (zie bijlage 4). De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon/personen die geen beoordelende rol heeft in de beoordelingscommissie.

3. Toetsing eisen Selectiecriteria

Van de Gegadigden die niet zijn uitgesloten in stap 2 worden de Aanbiedingen getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf **Error! Reference source not found.**; **Error! Reference source not found.**. Voor de leden van de beoordelingscommissie blijft het onderdeel Prijs ongezien, tot de overige delen inhoudelijk zijn beoordeeld. Aanbiedingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Gegadigden, worden door de gemeente Wassenaar direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

4. Beoordeling

De beoordelingscommissie beoordeelt alle Selectiecriteria met uitzondering van het Selectie criterium Prijs, conform de wensen als geformuleerd in de paragrafen **Error! Reference source not found.**, **Error! Reference source not found.**, **Error! Reference source not found.** en **Error! Reference source not found.**. Het Selectie criterium Prijs wordt apart gehouden en door een onafhankelijk adviseur beoordeeld, waarna een totaalscore voor de Aanbieding wordt opgesteld. Vervolgens worden de Aanbiedingen op basis van de totaalscore gerangschikt.

5. Doorslaggevend criterium bij gelijke score en loting

Indien na afronding van stap 5 de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de geselecteerde partijen voor de Selectiefase, dan worden deze Gegadigden gerangschikt op hun score voor het onderdeel Prijs. Wanneer de score van deze Gegadigden op het onderdeel Prijs ook gelijk is, dan worden deze Gegadigden gerangschikt op hun score voor het onderdeel Ruimtelijke Inpassing. Is de score voor beide voorgenoemde onderdelen gelijk én dus geen Winnaar te bepalen, dan wordt door middel van een lotingsprocedure de Winnaar geselecteerd. De betreffende Gegadigden worden tijdig in kennis gesteld over een loting.

3.4.4 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn

De selectie en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats:

1. **Besluitvorming**

Het beoordelingsrapport van de Beoordelingscommissie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college B&W, die een selectiebesluit neemt.

2. **Selectiebesluit**

De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- Alle Gegadigden worden gelijktijdig na de beoordeling op de hoogte gesteld van het selectiebesluit;
- De afgewezen Gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- De geselecteerde Gegadigde wordt uitgenodigd voor de contractering, in afwachting van het bezwaartermijn.

3. **Bezwaartermijn**

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, zijnde het selectiebesluit na de definitieve beoordeling, hebben de Gegadigde die is geselecteerd of die zijn uitgesloten 5 werkdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit bij de opdrachtgever. Indien de Geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest hij het recht om op te komen tegen het selectiebesluit.

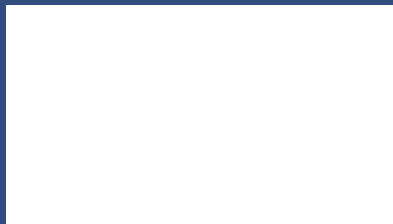
4. **Definitief selectiebesluit**

Wanneer de termijn van 7 kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopige selectiebesluit definitief.

5. **Contractering**

3.5 Vergoeding voor deelname

Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van een Inschrijving in de selectiefase, ontvangen de Inschrijvers, met uitzondering van de winnende Inschrijver, een kostenvergoeding ter hoogte van € 10.000,- exclusief btw, mits de Inschrijver niet is uitgesloten op basis van de gestelde eisen in de selectiedocument. Dat wil zeggen dat de Inschrijving meegenomen moet zijn in de inhoudelijke beoordeling door de beoordelingscommissies om voor de vergoeding in aanmerking te komen.

**Auteurs**

Leonie Wijsman, Jochem Verweij

Datum

01 maart 2022

In opdracht van

Gemeente Wassenaar

Versie

Definitief

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam
Postbus 97662
2509 GB Den Haag

070 - 326 26 23
info@akroconsult.nl
akroconsult.nl

NL76 RABO 0160 1276 45
KvK 27311926
BTW NL819008710B01