

BIJLAGE 4 : Globale uitwerking van beleidsdoelen die in het plan zijn verwerkt

In de tenderprocedure van de Den Deylschool-locatie wordt (zeker door de inschrijving van EFY-Driestar) aan veel beleidsvelden invulling gegeven. Hieronder is uiteen gezet welke beleidsdoelen zijn meegenomen in deze tenderprocedure en hoe dit zich verhoudt tot de winnende inschrijving van EFY/Driestar. De beleidsambities worden alle goed ingevuld. De enige zorg zoals onderstaand benoemd zit in het onderdeel mobiliteit.

Om alle kaders en ambities te vertalen naar de procedures zijn minimumeisen en beoordelingscriteria geformuleerd en is een ontwikkelkader opgesteld. In beide documenten hebben – in overleg met de verantwoordelijke disciplines en omwonenden - alle beleidsvelden afgewogen een plek gekregen.

Programma: wonen en maatschappelijke functies

1. **Woningbouwopgave:** Vastgesteld is dat deze ontwikkeling 'substantieel' moet bijdragen aan de woningvoorraad van Wassenaar. Dit heeft – in overleg met de buurt – geresulteerd in de kadering van minimaal 40 en maximaal 50 woningen. EFY/Driestar heeft gekozen voor 40 woningen om tegemoet te komen aan de wensen van de buurt.
2. **Doorstroming:** Vanuit de woonvisie wordt er ingezet op doorstroming van senioren naar appartementen. Ook is er gebleken dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen voor starters. Verder moet er ruimte geboden worden voor jonge gezinnen, dit bevordert de doorstroming. Al deze doelgroepen staan centraal bij de uitvraag en EFY/Driestar heeft specifiek voor deze doelgroepen woningen gebouwd. Er is een mix van eengezinswoningen en appartementen. Allen in de betaalbare categorie.
Bouwen voor lokaal Wassenaar: In de woonvisie staat tevens omschreven dat het wenselijk is om woningen toe te wijzen aan de Wassenaarse bevolking. Dit is dan ook als wens opgenomen in de uitvraag. EFY/Driestar heeft een plan ontwikkeld om in de toewijzing van de woningen Wassenaarse inwoners, doorstromers en maatschappelijke relevante doelgroepen zoals leraren voorrang te kunnen geven.
3. **Behoud maatschappelijke functies:** Het behoud van de maatschappelijke waarde van het buurthuis aan de Hofcampweg 3 is als uitgangspunt meegegeven in de herontwikkeling van de gehele locatie. EFY heeft het monument ingepast in de plannen en de Buurthuisfunctie behouden. Ze houdt het vastgoed zelf in bezit en borgt daarmee de functie op de lange(re) termijn. Er is tevens aandacht om de Oekraïense school zolang te handhaven tot bouwwerkzaamheden starten.
4. **Ruimte voor de BSO.** Vanwege de grote vraag naar ruimte voor BSO in Wassenaar is gedurende de procedure (in overleg met B&W en marktpartijen) besloten om dit onderdeel van de scope te laten uitmaken. EFY heeft ervoor gekozen deze functie door middel van nieuwbouw te combineren met de maatschappelijke functies in de Hofcampweg 3.

Vastgoed en grond

1. **Afstoten gemeentelijk vastgoed.** Er is beleid geformuleerd dat uitgaat van het afstoten van gemeentelijk vastgoed dat niet bijdraagt aan de kernactiviteiten van de gemeente. De Hofcampweg 3 is een dergelijk object. Toch wordt de huidige functie wel als waardevol beschouwd. In de procedure is bekeken hoe dit monument mee verkocht kan worden zonder dat de functie verdwijnt. EFY geeft hier uitstekend invulling aan door het object zelf in bezit te houden.
2. **Financiële kaders.** De grond en het vastgoed zijn in bezit van de gemeente. Er is voor gekozen om deze locatie te herontwikkelen en op die manier bij te dragen aan de maatschappelijke beleidsdoelstellingen van de gemeente. Daarbij is als hard kader meegegeven dat de ontwikkeling de gemeente geen geld mag kosten, maar dat winstmaximalisatie geen doelstelling is. Om het risico voor de gemeente te beperken is ervoor gekozen om de grond en opstallen as- is te verkopen. Dat wil zeggen dat het merendeel van de plankosten (bijvoorbeeld die voor het opstellen van het bestemmingsplan) voor rekening van de ontwikkelaar komen. Dit heeft geresulteerd in een minimaal grondbod. Dit bod is tot stand gekomen door te berekenen wat het plan in potentie zou kunnen opleveren. Dit is gedaan op basis van de meegegeven prijscategorieën, de herinrichting van de openbare ruimte (waaronder Fabritiuslaan), het minimumaantal woningen (40) en een hoge kwaliteitsstandaard. Daarnaast is gekeken wat de gemeente nodig heeft om geen verlies te draaien. Het minimale grondbod is vastgesteld € 800.000,- en partijen zijn uitgenodigd om dit bedrag te overtreffen. EFY heeft een bieding gedaan van € 1.559.000,- en voldoet daarmee ruimschoots aan het vooraf gestelde minimum.

Mobiliteit

1. **Parkeren:** Wat betreft mobiliteit is er binnen de gemeente Wassenaar geen vastgesteld beleid. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt daarom aansluiting gezocht bij richtlijnen en parkeernormen conform CROW. Bij de uitvraag is gekozen om aan de bovenkant van de bandbreedte van het CROW te gaan zitten wat betreft de parkeernorm. Indien goed onderbouwd, mag er worden afgeweken van deze norm. Deze onderbouwing moest aantonen welke mobiliteitsbehoefte de doelgroep en hoe er bijvoorbeeld wordt omgegaan met deelmobiliteit.
EFY/Driestar heeft onderbouwd welke parkeerbehoefte er zou zijn wanneer wordt aangesloten bij de (hoge) CROW- normering en hoe daar op een robuuste manier van kan worden afgeweken. Daarmee voldoen zij goed aan de uitvraag. Omdat in de Wassenaarse praktijk eerder nog niet is afgeweken van deze parkeernorm, is niet hard te maken dat het plan in de praktijk gaat werken. Toch is er voldoende vertrouwen in de voorgestelde oplossing van EFY/Driestar. Ook hier geldt dat zij zelf in de exploitatie stappen en daarmee de verantwoordelijkheid voor parkeren en deelmobiliteit blijven dragen in de beheerfase.
2. **Verkeersafwenteling.** De nieuwe ontwikkeling brengt nieuwe verkeersbewegingen mee. Partijen is gevraagd te onderbouwen hoe omwonenden zo min mogelijk overlast zullen ervaren.

EFY heeft er daarom voor gekozen om de (auto)toegang tot de meeste woningen te concentreren aan de hoek van de Fabritiuslaan en de Hofcampweg. Dit sluit op een logische manier aan bij bestaande verkeersstromen en -structuren.

Erfgoed

1. **Behoud Erfgoed.** Binnen het plangebied is sprake van een beeldbepalend object (school Middelweg 33) en een monument (Hofcampweg 3). Als uitgangspunt is geformuleerd dat beide objecten behouden moeten blijven. Voor de Middelweg gold daarbij dat wanneer er op een andere manier onderbouwd meer kwaliteit kon worden toegevoegd, het beeldbepalende deel kon worden vervangen door nieuwbouw. EFY behoud in haar plannen de beeldbepalende en monumentale delen. Voor zowel het schoolgebouw als het Deijlerhuis geldt dat zij dit op passende wijze renoveert en verduurzaamt.

Architectuur en stedenbouw

1. **Welstandsnota**, handboek Welstand & Kwaliteit Wassenaar.
Het ingeleverde stedenbouwkundig concept van EFY/Driestar voldoet conform uitvraag aan de toetsingscriteria en vastgestelde voorwaarden van de welstandsnota.

Duurzaamheid: klimaatadaptatie, groen, water, energie

1. **Groen- en watervisie.** Het winnende plan sluit ook aan bij de groen- en watervisie. Hierin wordt gesteld dat groen van groot belang is voor de gemeente. EFY/Driestar heeft conform deze visie de hoeveelheid groen kwalitatief geïntensiveerd. Het groen en de belevingskwaliteit wordt zelfs uitgebreid onder andere door de Fabritiuslaan in het plan te betrekken.
1. **BENG en beter.** Conform bouwbesluit was de BENG-norm de minimumeis voor de energiehuishouding. EFY/Driestar heeft dit overtroffen door de woningen NOM te gaan bouwen.
2. **Verordening afvoer hemel- en grondwater.** EFY/Driestar heeft conform bovenstaande verordening het plan opgesteld. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar het vasthouden van hemelwater.

Participatie

1. **Participatie als rode draad.** Voor participatie was bij aanvang van de competitie geen officieel beleidsdocument aanwezig, maar binnen de gemeente is dit een belangrijk onderwerp. Er is daarom gekozen voor participatie voorafgaand, tijdens en na de verkoopprocedure. Dit heeft geleid tot de volgende opzet:
 - o Participatie vooraf over de kaders van de verkoopprocedure;
 - o Participatie met een afvaardiging van bewoners over de exacte formulering van de uitvraag;
 - o Afvaardiging van bewoners in de beoordelingscommissie ter beoordelingen van aanmeldingen en aanbiedingen- met gelijk stemrecht;

- Gedurende de procedure een brede participatieavond om de stand van de planvorming van de partijen toe te lichten en zorgen, wensen en aandachtspunten vanuit de bewoners aan te horen;
- Partijen is gevraagd om een participatieplan in te dienen waarmee zij onderbouwen hoe omwonenden ook in het vervolg goed worden betrokken.