

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/24/086679/423551
Datum collegebesluit: dinsdag 21 januari 2025
Datum commissievergadering: maandag 10 februari 2025
Datum raadsvergadering: dinsdag 4 maart 2025

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Verzwaard adviesrecht bouwlocatie voormalige Den Deylschool.
Portefeuillehouder: Wethouder Bloemendaal
Programma: 3: Fysieke Leefomgeving

Kernboodschap: De herontwikkeling van de Den Deylschool is inmiddels uitgewerkt tot een VoorOntwerp (VO) voor de realisatie van 41 woningen. De bouw van 41 woningen draagt bij aan de woningbouwopgave van ons dorp. De raad is eerder betrokken geweest bij deze plannen. De raad wordt met dit voorstel gevraagd een formeel positief advies af te geven voor deze herontwikkeling. Na de uitwerking van deze plannen kan het college de benodigde vergunningen afgeven.

Bijlagen:

- 1.: VoorOntwerp (VO) Tuynen van den Deyl;
- 1a: Plankaart VO Tuynen Den Deyl
- 2.: Advies van de cie Omgevingskwaliteit Wassenaar (OKW);
- 3.: Ruimtelijk kader vastgesteld d.d. 16 november 2021

Stukken ter inzage:

Beslispunten:

- 1: Een positief advies te geven op de herontwikkeling van de voormalige Den Deylschool naar woningbouw op basis van het voorliggende VoorOntwerp (VO)

Relatie met:

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Verzwaard adviesrecht bouwlocatie voormalige Den Deylschool

Inleiding

Op 24 september 2020 is door de gemeenteraad de startnotie vastgesteld voor de herontwikkeling van de Den Deylschool. Op 16 november 2021 is ook het ruimtelijk ontwikkelkader vastgesteld en aan de hand daarvan is er een tendercompetitie uitgezet. Op 4 april 2023 is, wederom door de raad, het plan van EFY & Driestar uitgekozen als winnaar van deze tender. In de lijn van de tenderindiening en het ruimtelijk kader heeft EFY & Driestar het plan verder uitgewerkt in een VO. In het VO heeft de ontwikkelaar ruimte gevonden voor een extra woning ten opzichte van het schetsontwerp. In het ruimtelijk ontwikkelkader (vastgesteld op 16 november 2021) is op pagina 5 opgenomen 'minimaal 40 woningen maximaal 50' (zie bijlage 3). Dit plan ligt nu voor ten behoeve van verzwaard adviesrecht (bindend adviesrecht) van de raad.

Beoogd effect

Realiseren van woningbouw met aandacht voor woningen in het middensegment en het stimuleren van doorstroming conform het coalitieakkoord.

Argumenten

1.1 In het kader van de Omgevingswet en het gemeentelijk beleid is voor deze ontwikkeling een positief advies van de raad noodzakelijk

Conform Artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet en de lijst die door de gemeenteraad is vastgesteld valt de betreffende ontwikkeling onder het bindend/verzwaard adviesrecht van de raad. Het betreft immers het toevoegen van meer dan 10 woningen in een woonwijk. Dit betekent dat het college van B&W pas vergunning kan afgeven voor deze ontwikkeling als de raad een positief advies heeft uitgebracht.

1.2 Het plan past binnen het ruimtelijk kader zoals door de raad op 16 november 2021 is vastgesteld

Voor de herontwikkeling van deze locatie is gekozen voor een ontwikkelcompetitie. Voordat deze ontwikkelcompetitie kon worden gestart heeft de raad een ruimtelijk kader vastgesteld waarin de eisen voor het te ontwikkelen programma zijn vastgesteld en de maximale ruimtelijke grenzen zijn bepaald (zie bijlage 3). Het plan dat nu voorligt past binnen het ruimtelijk kader en voldoet aan de programma-eisen die door de raad zijn gesteld.

1.3 Het huidige ontwerp is een uitwerking van het plan dat de basis vormde toen de raad de ontwikkeling van de locatie heeft gegund aan EFY

Nadat de ontwikkelcompetitie was doorlopen heeft de raad 4 april 2023 de herontwikkeling van de locatie gegund aan EFY. Deze gunning was enerzijds gebaseerd op de koopprijs en anderzijds op de kwaliteit van het plan. De beoordeling van de kwaliteit van het plan is gebaseerd op het

selectiedocument dat op 16 november 2021 door de raad is vastgesteld. Het VO dat nu is ingediend en als bijlage 1 is bijgevoegd, is een uitwerking van het plan dat ten grondslag lag aan de gunning. Een wijziging die is doorgevoerd zijn smallere grondgebonden woningen (0,6 m. smaller) waardoor de woningen meer in overeenstemming zijn met de (huur)prijzen. Bijkomend voordeel is dat er één woning kan worden toegevoegd, waardoor 1 woning extra wordt gerealiseerd dan het gestelde minimum met behoud van de kwaliteit van de groene omgeving. Het bouwblok langs de Hillenaarlaan wordt 38,4 meter breed (was 39 m.). De toename van het aantal woningen in Wassenaar ten opzichte van het aantal nu wordt met deze ontwikkeling in totaal 41.

1.4 Door het advies te geven op basis van het VO wordt er snelheid in de ontwikkeling verkregen

Door de toename van de bouwkosten in de tijd, de op 1 juli 2024 van kracht geworden Wet Woningwaarderingssstelsel en doordat de aannemer uit het consortium is gestapt heeft de herontwikkeling vertraging opgelopen. De uitdaging zat in het exploitabel houden van de ontwikkeling. Te meer omdat de hoogte van de huur- en verkoopprijzen al in de kaders vastligt. Het is gelukt om de exploitatie rond te krijgen zonder de kaders te moeten wijzigen.

Nu is het zaak om door te pakken en de herontwikkeling zo snel mogelijk in de realisatiefase te krijgen. Hoewel de snelheid in hoofdzaak wordt bepaald door de acties van de ontwikkelaar, wordt getracht de vergunningprocedure in de loop van dit jaar (zo mogelijk) te laten doorlopen. Dit betekent dat op basis van het VO aan de raad een advies wordt gevraagd.

1.5 Het Deijlerhuis behoudt duurzaam de huidige maatschappelijk bestemming en monumentale status

Het advies van de raad in het kader van de Omgevingswet gaat over de afwijking van het vigerende ruimtelijke kader, zowel qua bouwvlakken, hoogtes als gebruik. Het Deijlerhuis blijft een maatschappelijke functie houden en blijft als gemeentelijk monument behouden. Het verzwaaard adviesrecht, waar dit raadsvoorstel over gaat, gaat dus niet over het Deijlerhuis.

1.6 Een bouwvolume met een Maatschappelijke bestemming wordt conform het programma in het ruimtelijke kader toegevoegd ter versterking van de sociale cohesie

In het schetsplan (de basis waarop de ontwikkelaar is geselecteerd) en nu ook in het VO wordt een extra gebouw toegevoegd direct grenzend aan het Deijlerhuis met een beoogde maatschappelijke bestemming. Door deze uitbreiding kan binnen de herontwikkeling ruimte worden geboden aan een voorziening voor buitenschoolse opvang (BSO). Het is de bedoeling om met de nieuwe bewoners en de directe omgeving te bouwen aan sociale cohesie. De wijkfunctie, de BSO, deelauto's (worden georganiseerd door EFY) en gezamenlijke tuinen dragen hieraan bij.

1.7 De ontwikkeling is een uitwerking van de bestaande woonvisie en de interpretatie daarvan in het eerder vastgestelde Ruimtelijk Kader

Voor de ontwikkelaar zijn de programma-eisen uit het ruimtelijk kader het uitgangspunt. Die uitgangspunten zijn opnieuw vastgelegd in de koop- en ontwikkelovereenkomst. De koop- en ontwikkelovereenkomst is op 6 september 2023 met EFY ondertekend. In het ruimtelijk kader was al bepaald dat de ontwikkeling zicht richt op de categorie middelduur. Daarnaast is vastgelegd dat er zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding van toepassing zijn. In de verkoopstrategie van de

ontwikkelaar worden Wassenaarse woningzoekenden, mensen die economisch gebonden zijn aan Wassenaar en inwoners die in Wassenaar een woning achterlaten met voorrang behandeld.

1.8 De ontwikkeling anticipeert op toekomstig verkeersbeleid conform het eerder vastgestelde Ruimtelijk Kader

Zoals al in de uitgangspunten van het ruimtelijk kader is vastgelegd is een afwijking van het huidige verkeersplan mogelijk als dit goed onderbouwd wordt. Dit heeft er toe geleid dat in dit plan wordt geanticipeerd op nieuw parkeerbeleid. Juist door het toepassen van moderne mogelijkheden als deelauto's en stimuleren van het fietsgebruik kan de parkeerdruk worden beperkt en wordt in de herontwikkeling meer groen toegevoegd dan nu aanwezig is. Het plan voorziet bijvoorbeeld in het herinrichten van de Fabritiuslaan (nieuw vastgestelde naam Hof van Den Deijl) tot een (smallere) fietsstraat waardoor het aantal m² groen toeneemt.

1.9 Het vooroverlegplan is besproken in de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Wassenaar (OKW)

Het VO is ingediend als vooroverlegplan. In dat kader is het VO intern getoetst en voorgelegd aan de Adviescommissie OKW om zowel het omgaan met het beeldbepalende pand en monument als de aansluiting van het ontwerp met de omgeving in het kader van de welstand te toetsen. Alle opmerkingen over beeldkwaliteit, architectuur en dakvlakken krijgen nu aandacht en worden uitgewerkt in het Definitief Ontwerp (DO). De bouwblokken langs de Fabritiuslaan zijn op de bijgevoegde plankaart (bijlage 1a) conform het advies van de Adviescommissie OKW weer op de originele plek uit het schetsontwerp gepositioneerd. Het doel van het betrekken van alle adviesorganen in het voortraject is een zo goed mogelijk DO te kunnen opstellen en een goed verlopende vergunningverlening. Na vaststelling van het DO worden OKW en de interne adviseurs (opnieuw) betrokken in het vergunningstraject.

Kanttekeningen

1.1 Het definitieve ontwerp (DO) wordt niet afgewacht voor het afgeven van het raadsadvies.

Vanwege de snelheid die wordt betracht en het feit dat dit plan al een aantal malen aan de raad is voorgelegd (vaststelling Ruimtelijk kader op 16 november 2021 en gunning op basis van het schetsontwerp op 4 april 2023) is het verantwoord om de raad in deze fase van de ontwikkeling om een positief advies te vragen. Uiteraard brengt dit de verantwoordelijkheid mee om er op toe te zien dat het DO niet afwijkt van het VO.

Wanneer de kaders van het DO afwijken van de kaders van het VO zal er opnieuw advies worden gevraagd aan de raad.

1.2 Het behoud van accommodatie voor de Wijkgemeenschap Groot Deijlroord is met deze ontwikkeling een zorg geweest van de raad.

De zorg van de raad was het duurzaam behoud van betaalbare accommodatie voor de wijkvereniging. Dit heeft het afgelopen jaar veel aandacht gekregen bij de uitwerking. Met name de verduurzaming van het bestaande pand (Deijlshuis) is kostbaar en zet de exploitatie van het pand en daarmee de betaalbaarheid onder druk. In overleg met het bestuur van de wijkvereniging is in dit VO het gebruik van het Deijlshuis toebedeeld aan de BSO en wordt de beoogde nieuwbouwlocatie

voor de BSO nu ontworpen voor de wijkvereniging. De BSO kan in commerciële zin makkelijker de kosten voor het Deijlerhuis dragen en de veel duurzamere nieuwbouw voor de wijkvereniging past qua exploitatie beter bij een marktconforme prijs voor een maatschappelijke functie. Deze wisseling is beter voor de verkeersafwikkeling bij de BSO, de toegankelijkheid (inclusie), duurzaamheid en multifunctioneel gebruik van de accommodatie voor de wijkvereniging en zorgt voor meer samenhang tussen het gebouw voor de wijkvereniging en de buurttuin.

In de getekende koop- en ontwikkelovereenkomst is het eerste recht van koop voor de gemeente vastgelegd voor het Deijlerhuis, mocht in de toekomst worden besloten het pand te verkopen. Deze maatregel is bedoeld om duurzame accommodatie voor de wijkvereniging te verzekeren. Een zelfde afspraak wordt gemaakt voor de nieuwe accommodatie voor de wijkvereniging. Dit voorkomt dat de ontwikkelaar de accommodatie doorverkoopt, waardoor de huisvesting van de wijkvereniging in gevaar zou kunnen komen.

Uitvoering: Financiën

Afgesproken in de koop- en ontwikkelovereenkomst is de levering bij onherroepelijke vergunning. Dit betekent dat een positief advies nodig is om de vergunningen af te kunnen geven en de verkoopprijs ad.€1.559.000 in 2025 te kunnen ontvangen. Ontwikkelsrisico en ontwikkel- en realisatiekosten zijn voor de ontwikkelaar.

Afspraken over huur Wijkvereniging

Met de overdracht, volgend jaar, van het Deijlerhuis naar EFY kunnen de niet door huur gedekte lasten van dit gebouw ad €40.000 in de begroting vanaf 2026 structureel vrijgevallen. De gemeentelijke lasten voor het pand bestaan uit onderhoudskosten, schoonmaakkosten, water-, gas- & energiekosten. Door het vrijvallen van de €40.000 ontstaat ruimte om te zorgen dat de huurlast voor de wijkvereniging niet toeneemt als de nog vast te stellen marktconforme prijs voor de nieuwe accommodatie enigszins verschilt van bestaande huurprijs. Uitgangspunt is om de vigerende huurprijs te hanteren, maar daarin worden niet meer alle energielasten inbegrepen. Het energieverbruik en schoonmaakkosten worden een verantwoordelijkheid van de huurder. Naast de afspraken die zijn gemaakt in de koop- en ontwikkelovereenkomst zullen er bij de vergunningsaanvraag kosten worden verhaald door middel van leges.

Uitvoering: Juridisch kader

Artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet geeft aan dat de gemeenteraad gevallen aan mag wijzen waarin een bindend/verzwaard advies nodig is om af te wijken van het omgevingsplan. Deze gevallen zijn aangewezen in de 'lijst van verzwaard adviesrecht en verplichte participatie gemeente Wassenaar 2023'.

Onderwerp 2. 'Woningen' geeft aan dat verzwaard adviesrecht nodig is bij het toevoegen van meer dan 10 woningen in een woonwijk.

Uitvoering: Communicatie, Bekendmaking en Inwonersparticipatie

Voor het opstellen van het schetsontwerp, dat de basis vormde voor het besluit tot gunning aan EFY, is een intensief participatietraject doorlopen. De buurtcommissie heeft zitting gehad in de selectiecommissie die uiteindelijk dit plan heeft voorgedragen voor de gunning.

Conform het voor de gunning geleverde participatieplan wordt de omgeving betrokken bij de uitwerking van het plan en de mogelijke overlast die kan ontstaan bij (gedeeltelijke) sloop van de school en de bouw van de woningen. Het bestuur van de wijkvereniging is intensief betrokken bij de voorgenomen alternatieve accommodatie.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
Burgemeester