

Schriftelijke vragen

ex Artikel 36 Reglement van Orde gemeenteraad Wassenaar

Datum	21 februari 2025	Datum verzending	24 februari 2025
Nummer vraag	363		
Ons zaaknummer	Z/25/096733/435997	Portefeuillehouder	Wethouder Bloemendaal
		Bijlage	-
Onderwerp	363 schriftelijke vragen ex art. 36 raadslid Hofman-de Raad inzake ontwikkeling Den Deijl		

Geachte Raad,

Door raadslid Hofman-de Raad van de fractie Lokaal Wassenaar zijn op 18 februari 2025 vragen gesteld met betrekking tot de ontwikkeling van Den Deijl. De beantwoording van deze vragen treft u hieronder aan.

Inleiding bij de vragen

Naar ons weten is het Deijlerhuis destijds voor € 1 of 'om niet' mee verkocht in de Ontwikkeling van Den Deijl onder de volgende voorwaarde:

- a) Het Deijlerhuis wordt gerenoveerd en energiezuinig gemaakt**
- b) De wijkvereniging en andere maatschappelijke organisaties kunnen gebruik blijven maken van het Deijlerhuis tegen marktconforme huur voor maatschappelijke organisaties.**

Vraag 1. Klopt onze veronderstelling?

Antwoord 1. De voorwaarde die zijn gesteld, zoals opgenomen in bijlage 6 van de overeenkomst, zijn onder andere:

- het Deijlerhuis wordt gerenoveerd en verduurzaamd;
- de Ontwikkelaar zorgt ervoor dat de buurthuisfunctie behouden blijft in het Deijlerhuis of elders in het gebied;
- de huidige huurprijs van de wijkvereniging bedraagt € 11.450 per jaar (prijspeil 2023). Dit is dan ook het uitgangspunt voor de exploitatie. Indien de exploitatie conform het opgestelde PVE niet uit kan voor bovenstaand bedrag, dan is het

doorberekenen van een marktconforme huur voor maatschappelijke functies toegestaan.

Voor de volledige voorwaarden wordt verwezen naar bijlage 6 van de koop- & ontwikkelovereenkomst die voor de raadsleden ter inzage ligt bij de griffie.

Vraag 2. Zo nee, wat zijn volgens het college dan wel de juiste afspraken?

Antwoord 2. Zie het antwoord op vraag 1

Vraag 3. Uit de informatie, die de raad ontvangen heeft valt moeilijk op te maken wat de plannen nu zijn van EFY aangaande het Deijlerhuis. Wordt het Deijlerhuis gerenoveerd en energiezuinig gemaakt zoals bij de koop overeengekomen is?

Antwoord 3. Ja, dat zijn de afspraken die we met EFY gemaakt hebben.

Vraag 4. Zo ja, waar blijkt dat uit?

Antwoord 4. Dit blijkt uit de getekende overeenkomst. De uitgewerkte plannen voor het Deijlerhuis zijn nog niet ontvangen. Dat is ook niet nodig voor het voeren van de RO-procedure. In een latere fase komt deze uitwerking aan de orde.

Vraag 5. Zo nee, kunt u aangeven wat dan wel de plannen zijn?

Antwoord 5. Niet van toepassing

Het is onduidelijk of nu de BSO of de Wijkvereniging met andere maatschappelijke organisaties gebruik gaat maken van het Deijlerhuis.

Vraag 6. Waarom wordt afgeweken van het oorspronkelijke plan?

Antwoord 6. Omdat alle partijen eind 2024 dit een heel interessante optie vonden om verder uit te werken. De energielasten en de toegankelijkheid verbeteren aanzienlijk in geval de wijkvereniging naar nieuwbouw zou kunnen gaan. De overeenkomst laat deze mogelijkheid ook toe.

De wijkvereniging kan leven met een eventuele nieuwe locatie mits de vloeroppervlakte en faciliteiten minstens gelijk zijn met het Deijlerhuis.

Vraag 7. Kan het college garanderen dat de wijkvereniging deze keuzemogelijkheid krijgt?

Antwoord 7. Zoals toegezegd gaan de drie partijen met elkaar in overleg. We streven naar een oplossing waar alle partijen gezamenlijk het meeste voordeel in zien.

Vragen over het voorlopig ontwerp huizen Den Deijl

In het oorspronkelijke schetsontwerp zijn de huizen NOM. In het voorlopige ontwerp lijkt daarvan afgestapt te zijn: er zijn schoorstenen ingetekend.

Vraag 8. Zijn de huizen in het voorlopige ontwerp NOM?

Antwoord 8. Dat is onderdeel van de nadere uitwerking van het voorontwerp. Aangezien NOM is afgesproken zal dit gerealiseerd worden. De schoorstenen zijn nodig voor de warmtepompen.

Vraag 9. Zo nee, heeft het college dit besproken met EFY en wordt dit opgelost in het definitieve ontwerp?

Antwoord 9. Niet van toepassing.

In het selectiedocument Ontwikkelcompetitie Den Deylschool staat onder 2.4.2 als eisen vermeld:

- 1. Het schetsontwerp voldoet aan de in het Ruimtelijk Ontwikkelkader (bijlage 1) gestelde eisen;**
- 2. 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);**
- 3. 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);**

Welstand zet in haar uitgebreide commentaar vele vraagtekens bij het nieuwe voorlopig ontwerp, waarbij een aantal punten onoplosbaar lijkt indien gebruik gemaakt wordt van prefab huizen (bijvoorbeeld de hoge schuinen daken).

Verder staat in Samenvattend juryrapport Beoordeling Den Deijl: De woningen zijn ruim [...]. Daarnaast zijn de woningen zeer duurzaam; nul-op-de-meter. In het voorlopig ontwerp wordt een groot aantal huizen minstens 12m² kleiner.

Vraag 10. Kan het college bij Akro consult navragen en haar antwoord met de raad delen hoeveel punten EFY heeft gekregen op basis van het oorspronkelijke schetsontwerp en hoeveel EFY eventueel minder zou hebben gekregen met het nieuwe voorlopige ontwerp?

Antwoord 10. De opdracht van Akro consult is afgerond. Zij zijn niet meer betrokken bij deze ontwikkeling. Akro consult was de (onafhankelijke) voorzitter van de beoordelingscommissie en niet de beoordelaar. Dat waren diverse deskundigen en een vertegenwoordiging uit de buurtcommissie Samen Sterk.

In de ontwikkelcompetitie heeft EFY 40 punten gekregen van de te behalen 50 punten op het onderdeel 'Ruimtelijke inpassing, groen en openbare ruimte'. Het onderdeel "Stedenbouwkundige situatietekening" uit het beoordelingsrapport is toegevoegd onder het antwoord op vraag 11. Het is niet aannemelijk dat het huidige voorontwerp gezien de rapportage, een andere score zou opleveren. Dat 12 van de 41 woningen iets kleiner worden heeft ook een voordeel. De woningen blijven daardoor ook op langere termijn tot het middeldure segment behoren.

Vraag 11. Kan het college bij Akro consult navragen en haar antwoord met de raad delen of EFY met het nieuwe voorlopige ontwerp nog steeds winnaar van de competitie zou zijn geweest?

Antwoord 11. Zie antwoord vraag 10

Nadere toelichting:

Uit rapport EFY van de beoordelingscommissie ontwikkelcompetitie Den Deijl, Onderdeel: Stedenbouwkundige situatietekening

Begin citaat <<Over het algemeen is de beoordelingscommissie zeer te spreken over de invulling van dit subonderdeel. Zo is er sprake van het behoud en inpassing van het beeldbepalende deel van het schoolgebouw op een positieve manier. De commissie is zeer te spreken over de upgrade van het schoolgebouw aan de zijde van de Middelweg.

Daarnaast sluit het programma goed aan op de schaal van de bebouwing in de omgeving. Hierbij is er goed gekeken naar de posities van de blokken qua hoogtes en korrelgrootte. Het is passend, maar toch niet precies hetzelfde als in de omgeving. Dit wordt als positief ervaren door de commissie.

Ook is de vormgeving, architectuur en het materiaalgebruik passend binnen de omgeving. Over de kwaliteit van het hout op de lange termijn zijn wat zorgen bij de commissie. Vragen hierover zijn in de presentatie naar tevredenheid beantwoordt. Toch vraagt dit onderdeel in het vervolg nog aandacht als het gaat om uitwerking van houtsoorten, zorgvuldige bouwkundige detaillering en onderhoudsplannen.

De commissie heeft een aantal kanttekeningen geformuleerd op dit onderdeel. De eerste kanttekening heeft betrekking op de bouwstijl. De beoordelingscommissie ziet een goede mix aan verschillende woningtypen, hoewel dit verschil in bouwstijl niet echt naar voren komt. Het verdient aanbeveling hier nadrukkelijker onderscheid in te maken. Daarnaast vindt de beoordelingscommissie de overgang van de woningen naar de BSO/Deijlerhuis aan de Fabritiuslaan niet geheel passend. Dit is een harde overgang waardoor het monument niet helemaal goed tot haar recht komt en de doorwaardbaarheid van het plan op dit punt blijft steken.

Tot slot, de beoordelingscommissie waardeert de insteek om de groene randen van het plan te benadrukken. Wel is duidelijk dat dit consequenties heeft voor de binnenzijde van het plangebied. Hierdoor voelen sommige delen van de binnenkant van het plangebied wat krap aan. Het valt te begrijpen dat dit ruimer aanvoelt, omdat de bebouwing in laagjes is opgebouwd. Maar het blijft voor de beoordelingscommissie de vraag of dit ruim genoeg is? >>Einde citaat

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.