Memo

Project	Gemeente Wassenaar – Herontwikkeling Den Deylschool
Aan	Hans van Son
Betreft	**Bewonersparticipatie ontwikkelcompetitie Den Deylschool**
Datum	4 mei 2021
Van	Leonie Wijsman

1. Verkoopprocedure – ontwikkelcompetitie

De gemeente Wassenaar is voornemens om via een openbare verkoopprocedure en ontwikkelcompetitie een marktpartij te selecteren voor de herontwikkeling van de locatie.

De ontwikkelcompetitie voor de locatie Den Deylschool, gaat om de verkoop van de te ontwikkelen grond aan de partij met het beste plan in combinatie met het beste grondbod. Een ontwikkelcompetitie daagt partijen uit om een kwalitatief hoogstaand stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp te leveren op basis van de uitvraag.

De gemeente houdt op dit moment rekening met een openbare verkoopprocedure waarbij in twee rondes een winnaar wordt geselecteerd. In de eerste ronde, de voorselectiefase, worden maximaal 5, minimaal 3 partijen geselecteerd die kunnen aantonen dat zij in staat en bereid zijn de opdracht uit te voeren. De voorselectie geschiedt onder andere op basis van referenties en kredietwaardigheid. De minimaal drie, maximaal vijf geselecteerde partijen worden vervolgens uitgenodigd om in de selectiefase een plan in te dienen en een grondbod te doen.

2. Bewonersparticipatie

Hoewel bewoners zich op dit moment over het algemeen niet kunnen vinden in de vooraf gestelde kaders en de uitwerking ervan op deze locatie, willen wij bewoners zo goed mogelijk positioneren in het meedenken over hoe deze kaders zo goed mogelijk ingevuld kunnen worden. Zij krijgen daartoe een stem in de voorbereiding, het tussentijds bijsturen en uiteindelijk beoordelen van de ontwerpen. Dat gebeurt op de volgende manieren:

<u>Fase 1: voorbereiding</u>
In de voorbereidingsfase van de procedure worden de ruimtelijke en financiële kaders vastgesteld door de raad en wordt – na vaststelling - de selectiedocumentatie opgesteld.

In de selectiedocumentatie wordt de markt geïnformeerd over de ambities voor de locatie. Zo krijgen marktpartijen gevoel bij hoe zij zo goed mogelijk invulling kunnen geven aan de kaders en de uitvraag.
In de selectiedocumentatie komt onder andere de relevante informatie over de locatie en de omgeving, de producten die van marktpartijen verwacht worden, de eisen en wensen, de beoordelingscriteria, grondafnamevoorwaarden en de werkwijze en planning voor de beoordeling en besluitvorming terug. De selectiedocumentatie moet samen met de ruimtelijke en financiële kaders leiden tot een optimaal plan.

In deze fase worden bewoners als volgt betrokken:

- Na het vaststellen van de ruimtelijke kaders door de raad, zal het gesprek met de buurt worden opgestart. Met bewoners wordt allereerst gesproken over de wijze waarop zij betrokken willen en kunnen worden gedurende de voorbereiding en het doorlopen van de procedure. Afspraken worden in een **participatieplan** vervat en gedeeld met de buurt. Dit plan wordt opgesteld door de communciatieadviseur van de gemeente Wassenaar.

- In deze fase is het in ieder geval van belang om de mening van bewoners te vertalen naar **ambities, selectiecriteria** en de **wijze van selecteren** van partijen gedurdende de procedure.
  Op basis van de input van bewoners en de gemeente, zullen selectiecriteria (gewogen) worden opgesteld. Deze criteria worden vervolgens getoetst bij bewoners.

Fase 2: Voorselectiefase

In de eerste ronde, de voorselectiefase, worden maximaal 5, minimaal 3 partijen geselecteerd die kunnen aantonen dat zij in staat en bereid zijn de opdracht uit te voeren.
Deze voorselectie kan in een vrij korte periode worden doorlopen. Op basis van de – met bewoners – vooraf vastgestelde selectiecriteria worden door de beoordelingscommissie de partijen geselecteerd die het best invulling geven aan de gestelde eisen en wensen.

Deze partijen gaan vervolgens door naar de selectiefase, de fase waarin zij aan de slag gaan met hun ontwerp.

Fase 3: Selectiefase

In de selectiefase gaan partijen op basis van de vooraf opgestelde documentatie aan de slag met het vormgeven van hun plannen. Op basis van deze plannen wordt een winnaar geselecteerd. Om ervoor te zorgen dat marktpartijen goed gevoel krijgen bij wat er belangrijk is voor bewoners, én om ervoor te zorgen dat plannen optimaal worden vormgegeven, stellen wij voor om het ontwerpproces in twee etappes te doorlopen.

- In de eerste etappe willen we partijen vragen hun **concept plannen te presenteren** aan de buurt en de gemeente. De partijen zien op dat moment ook de conceptplannen van de andere inschrijvers. Alle partijen ontvangen feedback vanuit bewoners en vanuit de gemeente en kunnen daarmee hun plannen aanscherpen

- In de tweede etappe dienen partijen hun definitieve plannen in bij de gemeente en worden de plannen gepresenteerd aan omwonenden. **Het selecteren van het winnende plan** gebeurt op basis van 1) kwaliteit; de mate waarop invulling wordt gegeven aan de vooraf – met bewoners – opgestelde criteria en 2) grondbod; voorwaarden en hoogte van de bieding en 3) de mening van bewoners. De weging van deze drie onderdelen zal bij het opstellen van de selectiedocumentatie worden vastgelegd.