



# ONTWIKKELCOMPETITIE

Locatie Den Deylschool

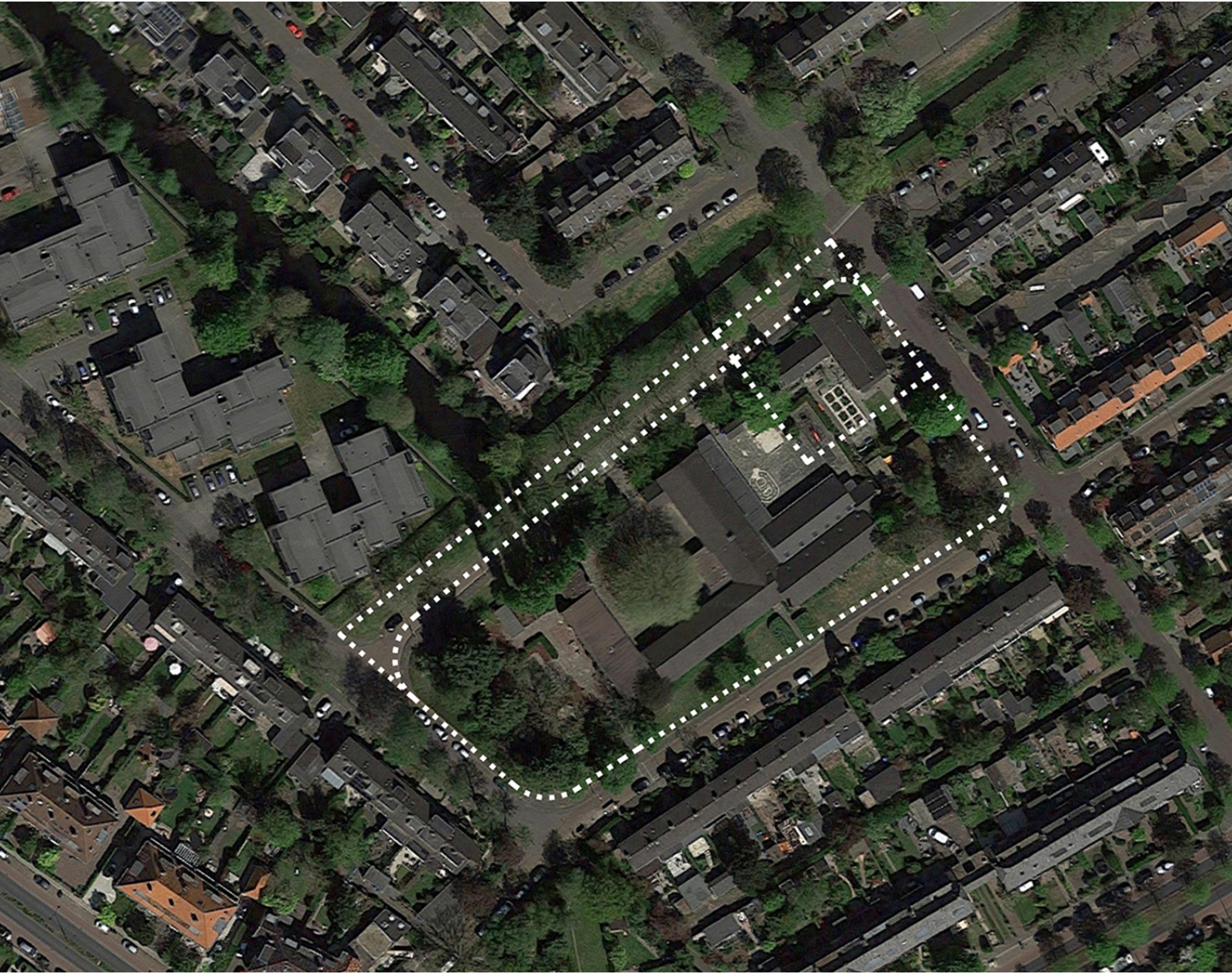
CONCEPT Voorselectiedocument

4 oktober 2021





## Locatie Den Deylschool



## Inhoudsopgave

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                          | <b>5</b>  |
| 1.1 Doelstellingen ontwikkeling .....              | 6         |
| 1.2 Proces en procedure .....                      | 6         |
| 1.3 Verkoop en overheidsopdracht .....             | 7         |
| 1.4 Communicatie en planning .....                 | 8         |
| <b>2. Locatie en opgave .....</b>                  | <b>9</b>  |
| 2.1 Aanleiding .....                               | 9         |
| 2.2 Locatie .....                                  | 9         |
| 2.3 Opgave .....                                   | 13        |
| 2.4 Onderzoeken .....                              | 14        |
| 2.5 Complexiteit .....                             | 14        |
| 2.6 Koop- en ontwikkelovereenkomst .....           | 16        |
| <b>3. Aanmelding en Voorselectiecriteria .....</b> | <b>18</b> |
| 3.1 Selectiecriteria en totaalscore .....          | 18        |
| 3.2 Deel 1 – Aanmelding .....                      | 18        |
| 3.2.1 Vormvereisten .....                          | 19        |
| 3.3 Deel 2 – Referenties (65 punten) .....         | 19        |
| 3.3.1 Vormvereisten .....                          | 19        |
| 3.3.2 Eisen .....                                  | 20        |
| 3.3.3 Wensen .....                                 | 21        |
| 3.3.4 Puntenwaardering .....                       | 22        |
| 3.4 Deel 3 – Kredietwaardigheid (5 punten) .....   | 23        |
| 3.4.1 Vormvereisten .....                          | 23        |
| 3.4.2 Eisen .....                                  | 23        |
| 3.4.3 Wensen .....                                 | 24        |
| 3.4.4 Puntenwaardering .....                       | 24        |
| 3.5 Deel 4 – Team (10 punten) .....                | 24        |
| 3.5.1 Vormvereisten .....                          | 24        |
| 3.5.2 Eisen .....                                  | 24        |
| 3.5.3 Wensen .....                                 | 24        |
| 3.5.4 Puntenwaardering .....                       | 25        |
| 3.6 Deel 5 – Motivatie (20 punten) .....           | 25        |
| 3.6.1 Vormvereisten .....                          | 25        |
| 3.6.2 Eisen .....                                  | 25        |
| 3.6.3 Wensen .....                                 | 25        |
| 3.6.4 Puntenwaardering .....                       | 26        |

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4. Procedure en beoordelingsproces .....</b>              | <b>27</b> |
| 4.1 Inlichtingen .....                                       | 27        |
| 4.2 Beoordelings- en besluitvormingsproces .....             | 27        |
| 4.2.1 Beoordelingscommissie .....                            | 27        |
| 4.2.2 Participatie .....                                     | 27        |
| 4.2.3 Beoordelingsproces .....                               | 28        |
| 4.2.4 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn ..... | 29        |



## **Bijlagen**

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

### **Opgave**

|           |                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Ruimtelijk Ontwikkeldkader Locatie Den Deylschool |
| Bijlage 2 | Participatieplan Locatie Den Deylschool           |

### **Procedureel**

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| Bijlage 3 | Aanmeldingsformulier    |
| Bijlage 4 | Combinatieverklaring    |
| Bijlage 5 | Procedurele voorwaarden |
| Bijlage 6 | Referentieformulier     |

### **Beleid**

|            |                                                                                                                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 7  | Redengevende beschrijving gemeentelijk monument, Hofcampweg 3                                                                                                  |
| Bijlage 8  | Beschrijving Beeldbepalende objecten Wassenaar - Middelweg 31a-33                                                                                              |
| Bijlage 9  | Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024                                                                                                                               |
| Bijlage 10 | Welstandsnota band I                                                                                                                                           |
| Bijlage 11 | Welstandsnota band II                                                                                                                                          |
| Bijlage 12 | Woonvisie Wassenaar                                                                                                                                            |
| Bijlage 13 | Cultuurhistorische en groene waardenkaart<br><a href="https://geo.wassenaar.nl/nedgeoservices/app/?id=1">https://geo.wassenaar.nl/nedgeoservices/app/?id=1</a> |
| Bijlage 14 | Parkeer- verkeerbeleid <u>(nog toe te voegen)</u>                                                                                                              |

### **Onderzoeken en tekeningen**

|            |                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------|
| Bijlage 15 | Klic melding                                               |
| Bijlage 16 | Asbestinventarisatie (a, b en c)                           |
| Bijlage 17 | Quick scan flora en fauna                                  |
| Bijlage 18 | Verkenkend aanvullend bodemonderzoek                       |
| Bijlage 19 | Rapport Bouwtechnisch Onderzoek Middelweg 33               |
| Bijlage 20 | bouwtekeningen bestaande panden <u>(nog toe te voegen)</u> |
| Bijlage 21 | Quick scan omgevingsfactoren <u>(nog toe te voegen)</u>    |



## 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. Met behulp van een marktverkenning is duidelijk geworden dat zowel ontwikkelende als beleggende partijen mogelijkheden hiervoor zien. Vanaf het voorjaar van 2021 is in overleg met omwonenden gewerkt aan het vormgeven van de juiste ruimtelijke voorwaarden voor de herontwikkeling.

De herontwikkeling van de Den Deylschool is in veel opzichten geen gewone herontwikkeling. De Locatie te 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 ambities voor de herontwikkeling zijn daarom hoog. Toch zijn er ook veel mogelijkheden op de locatie. Qua programmering en ruimtelijke inpassing zijn er veel variabelen en er is een mogelijkheid om het plangebied ten behoeve van de kwaliteit uit te breiden. Om het beste plan voor de locatie te kunnen selecteren, zijn de ruimtelijke kaders zo opgesteld dat ze ruimte bieden voor verschillende soorten ontwikkelingen.

Eén van de uitdagingen bij deze ontwikkelcompetitie is om de belangen van de Gemeente en de buurt samen te brengen. Bewoners zien het tekort aan woningen in de gemeente en onderschrijven het belang van de herontwikkeling, anderzijds hechten zij aan de belevingswaarde en het groene karakter van de locatie op dit moment. Het samenbrengen van deze twee (ogenschijnlijk conflicterende) onderdelen vormt een belangrijke opgave.

Vanwege al deze redenen is 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.

Voor u ligt het Voorselectiedocument voor de Ontwikkelcompetitie voor de Locatie Den Deylschool te Wassenaar. Gedurende de Voorselectiefase selecteert de beoordelingscommissie minimaal 3, maximaal 5 marktpartijen voor het doen van een Aanbieding in de Selectiefase. In dit document vindt u alle informatie die benodigd is voor deelname aan de Voorselectiefase van de Ontwikkelcompetitie.

### 1.1 Doelstellingen ontwikkeling

De gemeente is eigenaar van de Locatie, verkopende partij van de grond en opstallen en opdrachtgever voor de uitvoering van de Ontwikkelcompetitie. Zij wenst middels deze

Ontwikkelcompetitie een koper te vinden waarmee zij een koop- en ontwikkelovereenkomst aangaat voor de herontwikkeling van de Locatie Den Deylschool.

De herontwikkeling van de Locatie kent een aantal doelstellingen:

- Het leveren van een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave;
- Het mogelijk maken van doorstroming in Wassenaar door de toevoeging van middeldure huur- en koopwoningen voor met name starters en senioren. Ofwel woningen ofwel ten behoeve van vestiging jonge gezinnen;
- Het realiseren van middeldure huur- en koopwoningen die ook op de langere termijn betaalbaar blijven;
- Het realiseren van een ontwikkeling met zeer hoge ruimtelijke kwaliteit, waaronder de inpassing van monumentale en beeldbepalende panden en groen
- Het realiseren van een ontwikkeling die wordt gedragen door omwonenden;
- Een (voor de gemeente) minimaal budget neutrale ontwikkeling realiseren;
- Het behoud van (ecologisch) waardevol groen, ruimte om te ontmoeten te spelen.

## 1.2 Proces en procedure

### Proces tot nu toe

In november 2020 heeft de gemeenteraad van Wassenaar besloten de herontwikkeling van de Locatie in gang te zetten. In de zomer van 2021 is het Ruimtelijk Ontwikkelkader (bijlage 1) opgesteld. Dit kader dient als ruimtelijk toetsingskader voor deze Ontwikkelcompetitie. Gedurende de totstandkoming van het Ruimtelijk Ontwikkelkader heeft de Buurtcommissie Samen Sterk zich als vertegenwoordiging van en gesprekspartner namens de bewoners gepositioneerd.

Zowel de Voorselectie- als de Selectiedocumentatie van de Ontwikkelcompetitie is in samenspraak met de gemeente en de Buurtcommissie Samen Sterk tot stand gekomen. De afgelopen periode is tevens benut om de planologische kaders scherp te krijgen en de benodigde onderzoeken uit te voeren. De onderzoeksrapporten zijn bijgevoegd in bijlagen 14 tot en met 20.

### Procedure

De procedure van de Ontwikkelcompetitie ten behoeven van de verkoop van de Locatie is opgesplitst in 2 fasen.

1. Voorselectiefase: Deelname aan de Voorselectiefase is vrij voor alle Geïnteresseerden. In de voorselectiefase worden minimaal 3, maximaal 5 Geïnteresseerden geselecteerd voor deelname aan de Selectiefase van de Ontwikkelcompetitie.
2. Selectiefase: De in de Voorselectiefase geselecteerde partijen worden uitgenodigd tot deelneming aan de Selectiefase. In de Selectiefase krijgen de Geïnteresseerden de gelegenheid een plan te ontwerpen. Gedurende de selectiefase vinden één dialoogronde plaats. In deze dialoogronde wordt op basis van de eerste verkenningen van Gegadigden keuzes gemaakt ten aanzien van de tenderscope. Vanwege het belang dat wordt gehecht aan participatie wordt Gegadigden gevraagd een tussentijdse presentatie aan de buurt te geven. Op basis van de ingediende Aanbiedingen wordt één Geïnteresseerde geselecteerd, waarmee een koop- en ontwikkelovereenkomst



wordt gesloten. Deelnemers aan de Selectiefase krijgen een vergoeding van €10.000,-, met uitzondering van de winnaar.

### 1.3 Verkoop en overheidsopdracht

Binnen de opgave kan (in het kader van de verkoop en overheidsopdrachten) een aantal onderdelen worden onderscheiden.

#### *Verkoop grond en opstal*

Ten behoeve van de commerciële vastgoedontwikkeling zullen grond en opstallen worden verkocht aan de geselecteerde winnaar.

#### *Herinrichting openbare ruimte*

Onderdeel van de herontwikkeling betreft de herinrichting van de openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken) ten behoeve van de herontwikkeling en gedeeltelijk ten behoeve van de bestaande buurt (speellocatie, ruimte om te ontmoeten). Nadat de openbare ruimte woonrijp is opgeleverd, wordt het na 3 jaar voor €1,- overgedragen aan de gemeente.

De opdrachtwaarde van dit onderdeel wordt geraamd onder de drempelwaarden voor Nationaal openbaar of Europees aanbesteden. Daarmee heeft de gemeente ervoor gekozen om dit onderdeel meervoudig onderhands - en daarmee via de voorliggende Ontwikkelcompetitie - uitvragen.

#### *Verkoop Hofcampweg 3 en huisvesting buurtvereniging*

Binnen de scope van de herontwikkeling is een monument gelegen waarin een buurtvereniging is gehuisvest. Gedurende de selectiefase wordt bepaald of het monument onderdeel uitmaakt van de opgave. Indien dit het geval is, kunnen geselecteerde partijen het monument betrekken in de planvorming. Wel zal de huisvesting van de buurtvereniging op enige manier binnen de wijk gegarandeerd moeten blijven. Het monument maakt op dat moment onderdeel uit van de verkoop. Omdat de gemeente geen bouwplicht oplegt en geen rechtstreeks economisch belang heeft (in eigendom van het vastgoed of bijdragen aan de buurtvereniging), is hier geen sprake van een overheidsopdracht.

#### *Geen aanbestedingsprocedure*

Dit alles leidt ertoe dat deze Ontwikkelcompetitie geen aanbestedingsprocedure is op basis van de Europese richtlijnen en/of Aanbestedingswet 2012 en/of het Aanbestedingsreglement Werken (ARW) 2012. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn op deze selectie niet van toepassing. Wel neemt de gemeente de algemene beginselen van gelijkheid en transparantie in acht.

De gemeente behoudt zich ten allen tijden het recht voor om de selectieprocedure op te schorten of te staken. Zij is in dat geval op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten van Geïnteresseerden.

## 1.4 Communicatie en planning

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente Wassenaar behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadelijkheid 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 1 Voorselectie                         | Datum/Tijdstip   |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| - Publicatie Voorselectiedocumentatie                  | 15 november 2021 |
| - Sluitingstermijn indienen vragen Voorselectiefase    | 10 december 2021 |
| - Publicatie Nota van Inlichtingen Voorselectie        | 17 december 2021 |
| - Sluitingstermijn Indienen Aanmelding                 | 31 januari 2022  |
| - Beoordeling door beoordelingscommissie               | 12 februari 2022 |
| - Bekendmaking minimaal 3, maximaal 5 Geïnteresseerden | 19 februari 2022 |
| - Bezwaarperiode 7 dagen                               | 26 februari 2022 |

| Activiteit Fase 2 Selectie                         | Datum/Tijdstip       |
|----------------------------------------------------|----------------------|
| - Publicatie Selectiedocumentatie                  | 7 maart 2022         |
| - Sluitingstermijn indienen vragen Selectiefase    | 28 maart 2022        |
| - Publicatie Nota van Inlichtingen Selectiefase    | 4 april 2022         |
| - Dialoogronde I                                   | 19 t/m 23 april 2022 |
| - Publicatie Nota van Inlichtingen Dialoogronde    | 29 april 2022        |
| - Tussentijdse presentatie aan bewoners            | 21 mei 2022          |
| - Dialoogronde II                                  | 23 mei 2022          |
| - Publicatie Nota van Inlichtingen Dialoogronde II | 30 mei 2022          |
| - Sluitingstermijn Indienen Aanbieding             | 18 juni 2022         |
| - Presentatie voor beoordelingscommissie           | 22 juni 2022         |
| - Beoordeling door beoordelingscommissie           | 24 juni 2022         |
| - Vaststellen Winnaar door gemeente                | 5 juli 2022          |
| - Bekendmaking Winnaar                             | 7 juli 2022          |
| - Bezwaarperiode 7 dagen                           | 14 juli 2022         |
| - Afronding overeenkomsten                         | 12 september 2022    |
| - Definitieve gunning & ondertekening overeenkomst | 29 september 2022    |

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

Het benaderen van aan de procedure gelieerde personen of medewerkers of bestuurders van de gemeente anders dan de in dit document genoemde contactpersoon kan leiden tot uitsluiting. Aan informatie verkregen via andere kanalen dan via de formele procedure en de bovengenoemde contactpersoon kan geen rechten worden ontleend.



## 2. Locatie en opgave

Dit hoofdstuk geeft meer informatie over de Locatie, scope en opgave van de Ontwikkelcompetitie.

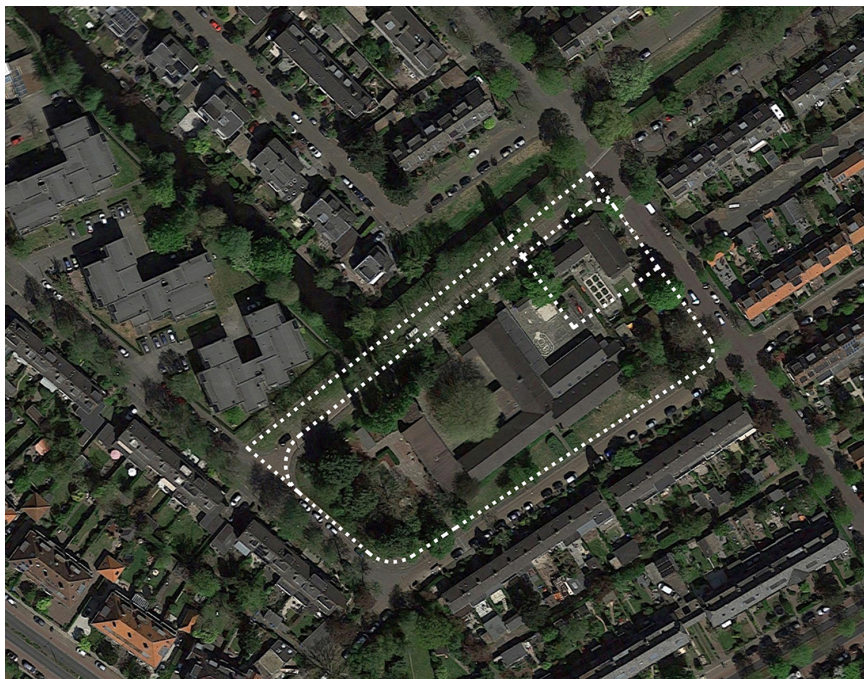
### 2.1 Aanleiding

De Locatie betreft een kavel met een leegstaand schoolgebouw gevestigd aan de Middelweg 33 en 31a en Fabritiuslaan 2 in Wassenaar. De grond en de opstallen zijn in volledig eigendom van de gemeente Wassenaar. Na een aantal jaar van teruglopende leerlingenaantallen is de school in 2016 gesloten. Er is veel vraag naar woningen in de gemeente Wassenaar, daarom heeft gemeente de Locatie Den Deylschool aangewezen als woningbouwlocatie.

### 2.2 Locatie

#### Plangebied

Het plangebied is omringd door de Middelweg, Hofcampweg, Hillenaarlaan en de Fabritiuslaan en heeft een oppervlakte van ca 7.480 vierkante meter. De opstal van de voormalige Den Deylschool staat nog op de Locatie. Een deel van deze opstal heeft een beeldbepalende status, zie hiervoor ook bijlage 8. De Fabritiuslaan en het monument aan de Hofcampweg 3 vormen initieel geen onderdeel van het plangebied.



*Figuur 1: De Locatie Den Deylschool inclusief Fabritiuslaan*

### *Kadastrale gegevens*

Binnen het plangebied vallen de percelen: 7324, 11103, 11104, 7325 (deels), 6029, 6028, 5836 (deels), B12136 (deels) en B10920.

Binnen de scope vallen ook: 5836 (volledig) en 7325 (deels).



*Figuur 2: kadastrale situatie*

### **Scope**

Het plangebied kan niet los worden gezien van de omgeving. Een aantal onderdelen spelen een belangrijke rol in de planvorming.

#### *Buitenschoolse opvang*

Binnen het plangebied is op dit moment (tijdelijk) een Buitenschoolse Opvang (BSO) gevestigd. Het is een goed bezochte locatie. De BSO heeft een tijdelijke huurovereenkomst. Op dit moment is er geen vervangende locatie binnen de gemeente Wassenaar beschikbaar. Het kan voor de locatie een voordeel vormen om de BSO in de nieuwe plannen te betrekken. De gemeente heeft dan ook de voorkeur om dit onderdeel te betrekken in de planvorming. Een keuze over de voorwaarden waaronder te gebeurt, vindt plaats in de selectiefase op basis van de studies van de kandidaten.

#### *Hofcampweg 3*

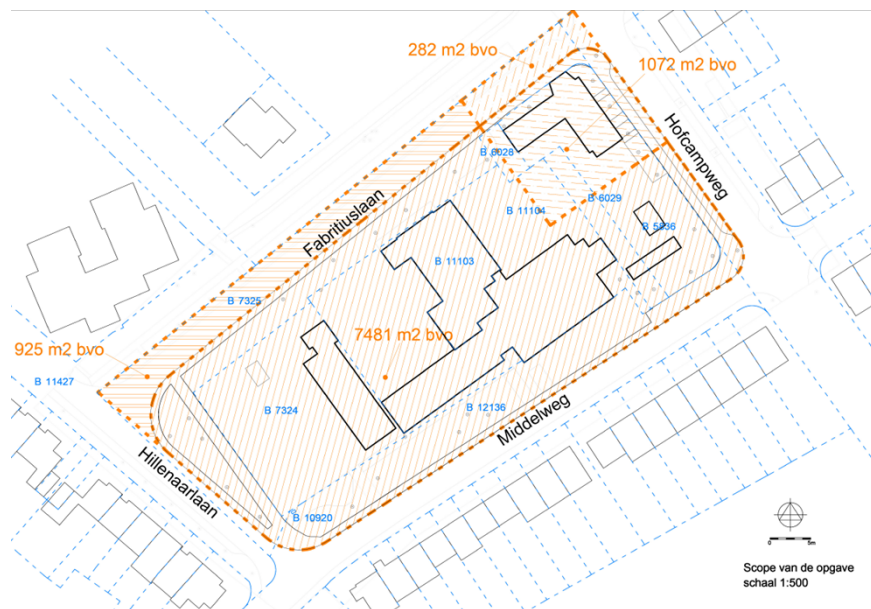
Aan de Hofcampweg 3 is het Deyler Centrum gelegen. Dit pand is gemeentelijk eigendom en bevindt zich op de hoek van de Hofcampweg en de Fabritiuslaan. Het pand heeft monumentale status en dient behouden te blijven in de toekomstige situatie. Een goede inpassing van het monument in de nieuwe situatie is essentieel.

Het monument aan de Hofcampweg 3 vormt (nog) geen onderdeel van het plangebied, wel van de scope. De gemeente is bereid dit monument te verkopen ten behoeve van de herontwikkeling als het een goede inpassing kan krijgen en de huidige gebruikers een vervangende plek hebben. In de nieuwe situatie heeft de gemeente geen wens om vastgoed in

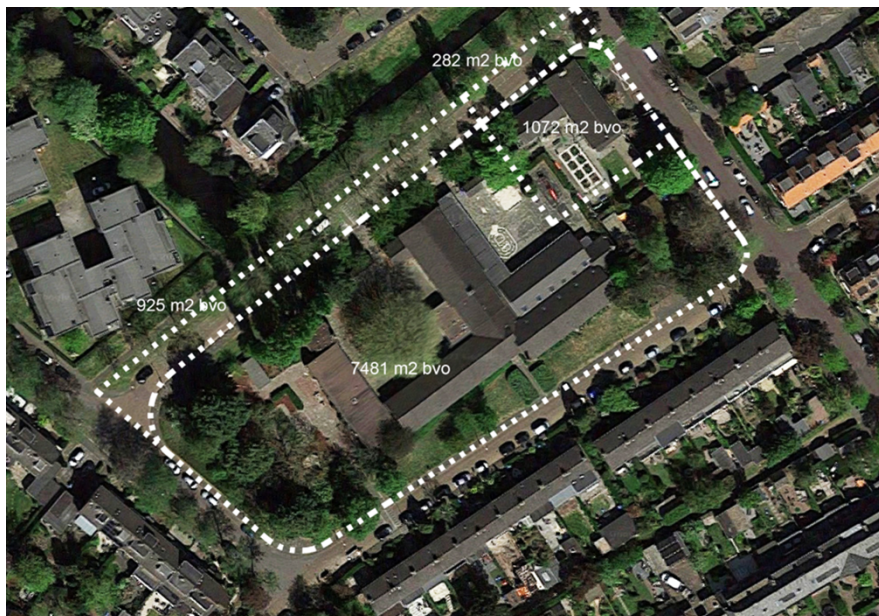
eigendom te verkrijgen. De keuze voor het al dan niet betrekken van de Hofcampweg 3 wordt gemaakt gedurende de selectiefase.

#### *Fabritiuslaan*

De Fabritiuslaan is gelegen langs de noordwestzijde van het plangebied en scheidt het plangebied van een waterpartij. De Fabritiuslaan is een eenrichtingsweg met beperkte verkeerskundige noodzaak voor de ontsluiting van de buurt en kan worden betrokken in de ontwikkelplannen indien de Geïnteresseerde dit nodig acht om de doelstellingen van de Ontwikkelcompetitie te behalen binnen de meegegeven kaders. Belangrijk uitgangspunt is dat de bereikbaarheid van de buurt niet achteruitgaat ten opzichte van de huidige situatie en voor ondergrondse infrastructuur alternatieven worden gerealiseerd. Daar komt bij dat de Fabritiuslaan niet als bouwvlak betrokken kan worden en enkel gebruikt kan worden om de waterberging en de kwaliteit van de openbare ruimte te versterken. De keuze voor het al dan niet betrekken van de Fabritiuslaan wordt gemaakt in de selectiefase.







*Figuur 3a en 3b: Plangebied en mogelijke uitbreiding van het plangebied*

### **Huidig gebruik**

In een deel van het voormalig schoolgebouw is momenteel een BSO gehuisvest. De BSO huurt het gebouw op basis van een tijdelijke huurovereenkomst. Het overige deel van het voormalig schoolgebouw is niet in gebruik. De schoolpleinen zijn nog intact en worden nog steeds gebruikt als speelvoorziening voor jonge en oudere kinderen uit de buurt. Dit geldt ook voor de omliggende groene stroken. Het Deyler Centrum wordt verhuurd aan de buurtvereniging die op haar beurt het pand onderverhuurt aan verschillende gebruikers. Beide gebruikers zouden graag in de nieuwe situatie een plek behouden op de locatie.

### **Kenmerken buurt**

De buurt kenmerkt zich in algemene zin door seriematige bebouwing met heldere rooilijnen. Aan de Middelweg (jaren '50) staan 2-laagse rijwoningen, voorzien van zadeldaken, evenwijdig aan de straat. Langs de Fabritiuslaan en Hillenaarlaan staan eveneens 2-laagse eengezins rijwoningen (jaren '70). Typerend is de parcellering in de geschakelde woningen; lange onafgebroken straatwanden komen slechts beperkt voor. In de direct omringende omgeving vormen met name de 3-laagse twee-onder-een-kapwoningen aan de Paedtslaan (overzijde van de Fabritiuslaan) en de 3-laagse appartementengebouwen aan de Hillenaarlaan. De locatie van de Den Deylschool vormt een uitzondering op de seriematige bouw en vormt zowel in functie (maatschappelijk) als in stedenbouwkundige verschijning een eiland binnen de seriematige woningbouw.

### **Omwonenden**

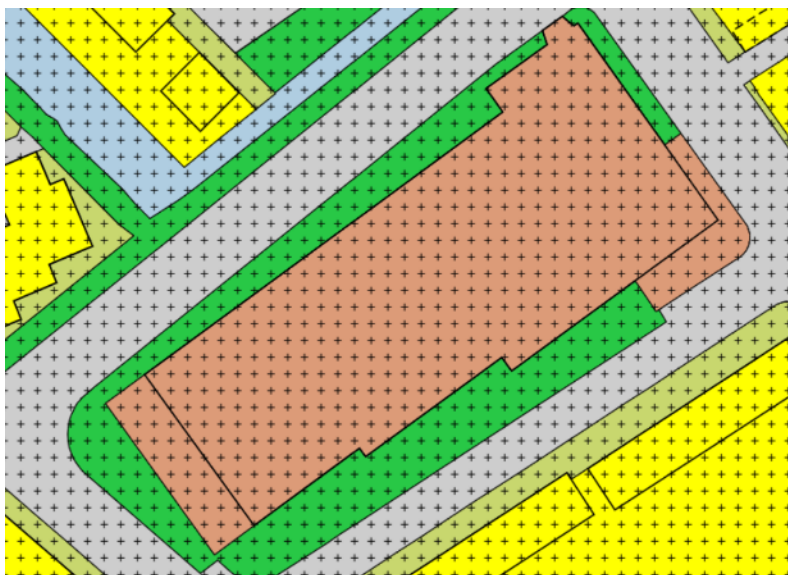
De omwonenden hechten veel waarde aan de kwaliteit, het ruim opgezette karakter en het groen van de Locatie en zijn daarom nauw betrokken bij het ontwikkelproces. In de voorbereiding van de herontwikkeling, bij het opstellen van de selectiedocumentatie, en tijdens de procedure zijn bewoners of een afvaardiging van bewoners betrokken. Omwonenden hebben hun zorgen geuit over de inpassing van het beoogde aantal woningen op deze locatie. Een kwalitatief hoogstaande ontwikkeling is voor de omwonenden van groot belang. De Locatie is op dit moment groen, biedt ruimte aan waardevolle flora en fauna, biedt veel ruimte om te

spelen en kent cultuurhistorische waarde. De omwonenden zien in dat de woningnood in Wassenaar groot is en begrijpen dat de Locatie is toegewezen als woningbouwlocatie. De gemeente Wassenaar heeft in samenspraak met de omwonenden een participatieplan voor de herontwikkeling van de Locatie opgesteld. Deze is vastgesteld door het college (zie bijlage 2). De omwonenden wensen na de verkoop van de Locatie betrokken te blijven bij het proces. Na de verkoop van het perceel valt het betrekken van en de communicatie met de omwonenden onder verantwoordelijkheid van de Winnaar van de Ontwikkelcompetitie.

### Planologie

De huidige geldende bestemmingsplannen zijn het Bestemmingsplan 'Hofcamp 2013' en het Paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie'. De huidige bestemming van de bebouwing op de kavel is een enkelbestemming 'maatschappelijk'. De openbare ruimte tussen de omliggende wegen heeft een enkelbestemming 'groen', de Fabritiuslaan heeft een enkelbestemming 'verkeer'. Het hele plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch'. Op dit moment is wonen uitgesloten. Ten behoeve van de ontwikkeling is een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan noodzakelijk. Meer informatie over het huidige bestemmingsplan is beschikbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan en het doorlopen van de procedure valt onder de verantwoordelijkheid van de Winnaar.



*Figuur 4: Huidige bestemming plangebied*

## 2.3 Opgave

De uiteindelijke integrale opgave omvat de volgende elementen:

1. Sloop bestaande opstallen met uitzondering van:

- het beeldbepalende deel van het schoolgebouw (met name het aanzicht aan de Middelweg) blijft behouden, tenzij er duidelijk beargumenteerde voordelen zijn om hier beargumenteerd van af te wijken (zie bijlage 8);
  - het monumentale pand inclusief tuin en tuinmuur gesitueerd op Hofcampweg 3 (zie bijlage 7).
- 2. Het bouw- en woonrijp maken van de Locatie ten behoeve van de realisatie van het in te dienen plan;
- 3. Integraal ontwerp en realisatie van 40 tot 50 woningen,
  - waarvan 100% zich in het middeldure huur- en koopsegment bevindt; voor de doelgroep senioren, starters en jonge gezinnen (cq doorstroming);
  - passend binnen de bouwvlakken en bouwhoogtes van de maximale bouwvelop als geschetst in het Ruimtelijk Ontwikkeldkader (bijlage 1);
  - met behoud van en met respect voor het gemeentelijk monument op de hoek van Hofcampweg;
  - met (bij voorkeur) behoud van het beeldbepalende deel van het schoolgebouw;
  - conform de benoemde toetsingscriteria en vigerende (planologische) beleidsdocumenten;
  - x
- 4. Integraal ontwerp van de bijbehorende buitenruimte en (tijdelijke) openbare ruimte,
  - met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, voor zowel auto's als fietsen, conform de parkeernorm CROW, ASVV 2012 (bijlage 13) danwel volgens een bijgestelde norm als dat aannemelijk kan worden gemaakt en met een mobiliteitsplan kan worden onderbouwd;
  - waarin de parkeervoorzieningen geen kwalitatieve inbreuk mogen maken op de ontwikkeling of de buurt als geheel;
  - met een veilige verkeerssituatie voor spelende kinderen;
  - met expliciete aandacht voor een groene karakter van de ontwikkeling voor multifunctioneel gebruik, speelmogelijkheden voor kinderen uit de buurt en ontmoetingsmogelijkheden voor volwassenen

Gedurende de uitwerking van het plan en de totstandkoming van de prijsbieding moeten Geïnteresseerden rekening houden met de volgende verantwoordelijkheden voor het vervolgtraject:

- Het overnemen en voortzetten van het intensieve participatietraject met de omwonenden;
- Het opstellen bestemmingsplanwijziging en doorlopen wijzigingsprocedure;
- Het aanvragen van een omgevingsvergunning (inclusief het voldoen van leges)
- Het bevorderen van doorstroming in Wassenaar door het actief benaderen van lokale woningzoekenden,
- Het terug leveren van de opnieuw ingerichte openbare ruimte aan de gemeente Wassenaar voor € 1,-.

## 2.4 Onderzoeken

De gemeente Wassenaar heeft in voorbereiding op de wijzigingsprocedure en de aanvraag omgevingsvergunning reeds onderzoeken uitgevoerd. Het betreft een quick scan



omgevingsfactoren en onderzoeken naar bodemgesteldheid, flora & fauna. Daarnaast heeft de gemeente onderzoeken laten uitvoeren naar de gesteldheid van de bestaande bebouwing. De onderzoeksrapporten zijn terug te vinden in bijlage 14 tot en met 20.

## 2.5 Complexiteit

De opgave kan niet als standaard opgave worden gekenmerkt. De volgende specifieke onderdelen maken de opgave complex:

### *Groene karakter en substantiële bijdrage woningbouwopgave*

De sterke punten van de Locatie in huidige vorm zijn de centrale ligging, cultuurhistorische waarde, de kwaliteit en omvang van het groen en de ruimte om te spelen. Het behouden van deze sterke punten bij de herontwikkeling is dan ook van groot belang voor de gemeente Wassenaar en de omwonenden. Bewoners hebben hun zorgen geuit over het aantal woningen op deze locatie en de consequenties daarvan voor het (groene) karakter van de locatie en de buurt. Daar komt bij de gemeente Wassenaar de doelstelling heeft gesteld om een substantiële bijdrage te doen aan de Wassenaarse woningbouwopgave door herontwikkeling van deze locatie. Deze twee ambities lijken strijdig. Het combineren van de sterke punten van de huidige situatie en het toevoegen van een substantieel aantal woningen vragen om een creatieve insteek.

### *Plangebied en Scope*

Het plangebied en de scope staan niet vast en bieden ruimte voor creativiteit en optimalisatie van de plannen. Het betrekken van de Hofcampweg 3 en de Fabritiuslaan bieden kansen om het plangebied uit te breiden en de vele ambities een plek te geven of beter aan de ambities te beantwoorden. Het betrekken van deze onderdelen in de ontwikkelplannen heeft financiële gevolgen. Zo heeft de Fabritiuslaan geen opbrengstvermogen maar brengt de inrichting ervan wel extra kosten met zich mee. Daar staat tegenover dat het de kwaliteit van het plan kan verbeteren, bijvoorbeeld door de toevoeging van groen. Anderzijds kan het betrekken van de Hofcampweg 3 een hogere bieding opleveren, maar is de herhuisvesting van de zittende gebruikers danwel multifunctioneler gebruik van invloed op de programmering van het geheel.

Ook de herhuisvesting van de BSO verdient aandacht en kan voor het plan van meerwaarde zijn. De gemeente heeft ervoor de voorkeur om de BSO terug te laten keren in de toekomstige situatie. Toch is de wenselijkheid en de impact ervan op het ontwerp en de haalbaarheid op dit moment niet inzichtelijk.

De gemeente Wassenaar heeft geen voorkeur voor het al dan niet betrekken van deze onderdelen. De gemeente en omwonenden zijn gebaat bij een passend en goed plan. Omdat het al dan niet betrekken van deze onderdelen gevolgen heeft voor de prijs en de kwaliteit en daarmee de beoordeling van de diverse plannen, wordt hierin gedurende de procedure één lijn gekozen.

De dialoogronde in de Selectiefase zal (in ieder geval) worden gebruikt om vast te stellen of het wenselijk is om de Fabritiuslaan en/of de Hofcampweg 3 aan het plangebied toe te voegen, alsmede of de herhuisvesting van de BSO onderdeel van de opgave uitmaakt. Van Gegadigden vraagt dit in de selectiefase derhalve een studie naar de (on)mogelijkheden van het betrekken

van deze onderdelen op het gebied van (in ieder geval) programmering, ruimtelijke inpassing, financiën en verkeerskundige impact. Op basis van deze dialoogronde zal de gemeente Wassenaar een keuze maken voor het al dan niet betrekken van deze onderdelen in het plangebied. Daarmee wordt het speelveld voor alle Gegadigden gelijkgetrokken en worden de plannen op basis van kwaliteit en prijs beter vergelijkbaar.

#### *Programmering*

De programmering staat niet vast. Het aantal woningen, het soort woningen en de mogelijkheid voor het toevoegen van andersoortige functies (zoals BSO en herplaatsing van het buurtcentrum), maken dit een variabele factor in de planvorming. Om de programmering te beoordelen zal worden gekeken naar de mate waarin het beantwoordt aan doelstellingen, zoals de bijdrage aan de woningbouwopgave, de betaalbaarheid van de woningen, bevordering van doorstroming, bouwen voor de doelgroep (senioren, starters en jonge gezinnen) en het totaalconcept dat hieraan ten grondslag ligt. In die zin leiden méér woningen daarom niet tot een betere beoordeling.

#### *Betaalbare woningbouw voor de lokale doelgroep*

Het is tevens van belang dat het toe te voegen woningbouwprogramma betaalbaar wordt en bereikbaar blijft voor de beoogde doelgroep. De gemeente heeft een wenselijke typering van het programma en bijbehorende prijscategorieën opgesteld. De typering en prijscategorieën zijn terug te vinden in het Ruimtelijk Ontwikkelkader (bijlage 1). De markt wordt uitgedaagd om een woonconcept te introduceren dat past bij de beoogde doelgroep en dat duurzaam betaalbaar en voor de langere termijn blijft. Om ervoor te zorgen dat de koopwoningen worden gebruikt door de beoogde doelgroep wordt in de koop- en ontwikkelovereenkomst een kettingbeding opgenomen, waarin wordt vastgelegd dat de koper van een woning voor een vastgestelde periode zelf dient te bewonen en niet mag doorverkopen voor een bepaalde periode.

Ook worden partijen uitgedaagd op het bedienen en bereiken van de woningzoekende Wassenaarder, zodat de doorstroming binnen Wassenaar ook daadwerkelijk tot stand komt.

#### *Mobiliteit*

Het toevoegen van woningen heeft gevolgen voor de verkeerssituatie en het parkeren in de wijk. Dit geldt tevens voor het betrekken van de Fabritiuslaan in de ontwikkelplannen. Het uitgangspunt van de Ontwikkelcompetitie is dat de impact op de bestaande buurt wordt beperkt. Dat betekent dat parkeervoorzieningen binnen het plangebied worden opgelost en de verkeersstromen van de nieuwe woningen goed worden afgewikkeld.

Gemeente Wassenaar kent een conservatief parkeerbeleid met relatief hoge parkeernormen. Gegadigden worden uitgedaagd om met oplossingen te komen om de parkeernorm te reduceren. Dit vraagt om een totaalbenadering van het mobiliteitsconcept, passend bij de doelgroep.

Tot slot zal een ontwikkeling met een kwalitatief hoogstaande uitstraling van vastgoed en openbare ruimte op dat onderdeel goed worden beoordeeld. Dat betekent dat ook de manier waarop parkeren wordt opgelost wordt meegewogen in de beoordeling.

#### *Financiële haalbaarheid*

Al het bovenstaande heeft invloed op de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van de Locatie. Het is van belang dat de herontwikkeling van de Locatie op een manier gebeurt die voor de gemeente budgetneutraal is. Op basis van uitgevoerde financiële doorrekeningen lijkt

het mogelijk om een plan in te dienen die binnen de kaders blijft en budgetneutraal is voor de gemeente Wassenaar. In de selectiefase wordt een minimum bod voor de locatie opgenomen.

#### *Beoordeling*

Met oog op de in deze paragraaf omschreven complexiteit van de opgave is dit een uitdaging die de nodige creativiteit vraagt. Hierdoor bestaat de kans dat ingediende plannen veel van elkaar verschillen. Om de selectie van de plannen te objectiveren wordt geredeneerd vanuit doelstellingen die voor de herontwikkeling opgesteld zijn en zijn selectiecriteria geformuleerd om deze doelstellingen te objectiveren. Om voor een aantal onderwerpen wel één lijn te formuleren, wordt gedurende de selectiefase voor een het al dan niet betrekken van de BSO, de Hofcampweg 3 en de Fabritiuslaan een dialoogronde gevoerd. Op basis van deze dialoog wordt een keuze gemaakt voor het al dan niet betrekken van deze onderdelen.

## 2.6 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 wordt als bijlage bij het Selectiedocument van de Selectiefase gevoegd.

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 en bewoners ten behoeve van een voorspoedige bestemmingsplanprocedure en aanvraag van de omgevingsvergunning.

De conceptovereenkomst 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 houdt zich voorbehouden deze voorstellen zelfstandig te beoordelen en naast zich neer te leggen. Eventuele aanpassing van de overeenkomst zal verder slechts op ondergeschikte aspecten plaatsvinden.



### 3. Aanmelding en Voorselectiecriteria

Dit hoofdstuk bevat de Aanmeldingsvereisten en de Voorselectiecriteria, inclusief de puntentoekenning per criterium.

#### 3.1 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 Geïnteresseerde. Wanneer de Geïnteresseerde niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de Aanmelding direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, worden de Aanmeldingen beoordeeld op de mate waarin zij invulling geven aan de door de gemeente beschreven wensen (zie de paragrafen 3.3.3, 3.4.3, 3.5.3, 3.6.2). De genoemde wensen kennen geen rangorde. Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de Geïnteresseerden (zie paragraaf 3.3.4, 3.4.4, 3.5.4, 3.6.3). Een Aanmelding 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 Aanmelding wordt berekend door de per Voorselectie criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld over de Voorselectiecriteria:

| Deel | Selectie criterium | Toetsing en beoordeling     | Punten             |
|------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| 1    | Aanmelding         | <i>Alleen vormvereisten</i> | <i>Geen punten</i> |
| 2    | Referenties        | Eisen en wensen             | 65                 |
| 3    | Kredietwaardigheid | Eisen en wensen             | 5                  |
| 4    | Team               | Eisen en wensen             | 10                 |
| 5    | Motivatie          | Eisen en wensen             | 20                 |
|      | <b>Totaal</b>      |                             | <b>100</b>         |

#### 3.2 Deel 1 – Aanmelding

Deel 1 betreft de meer algemene onderdelen van de Aanmelding. Dit deel is geen Voorselectie criterium, maar een eis om deel te kunnen nemen aan de procedure.

### 3.2.1 Vormvereisten

Deel 1 dient de volgende bestandsnaam te kennen:

1. 'Deel 1: Aanmelding LDD – [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld aanmeldingsformulier (bijlage 3)
2. Indien van toepassing: een ingevulde combinatieverklaring (bijlage 4)

## 3.3 Deel 2 – Referenties (65 punten)

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel Referenties bedraagt 55.

### 3.3.1 Vormvereisten

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

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

Deel 2 dient ten minste de volgende stukken te bevatten:

1. Een volledig ingevuld referentieformulier (bijlage 6):
  - i. Aangeleverde referenties dienen in de afgelopen 10 jaar volledig te zijn opgeleverd en voltooid, of er dient ten minste een omgevingsvergunning te zijn ingediend. Dit wordt vermeld in het referentieformulier.
  - ii. Aangeleverde referenties dienen door de Geïnteresseerde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
  - iii. Indien met één referentieproject aan meerdere van de in paragraaf **Error! Reference source not found.** genoemde referentie-eisen wordt voldaan, dient hiertoe alsnog voor elke referentie-eis een afzonderlijk referentieformulier te worden ingediend.
  - iv. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 1, wordt zowel beoordeeld op referentie-eis 1 als voor referentie-wens 1. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 2, wordt zowel beoordeeld op referentie-eis 2 als voor referentie-wens 2, etc.

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

### 3.3.2 Eisen

De Geïnteresseerde toont zijn ervaring aan middels het omschrijven van ervaring op het gebied van ondergenoemde referentie eisen:

#### **Referentie 1 – Transformatie erfgoed**

De Geïnteresseerde levert één opgeleverde referentie aan van een herbestemming van een monumentaal of beeldbepalend object naar minimaal 5 woningen. De Geïnteresseerde heeft een risicodragende verantwoordelijkheid gehad in de ontwikkeling en was eindverantwoordelijk voor zowel ontwerp als realisatie als verhuur/verkoop van vastgoed.

#### **Referentie 2 – Mobiliteitsplan en creatieve parkeeroplossingen**

De Geïnteresseerde levert één opgeleverde referentie aan van een ontwikkeling waarbij een integraal mobiliteitsplan heeft bijgedragen aan creatieve parkeeroplossingen. De Geïnteresseerde heeft een risicodragende verantwoordelijkheid gehad in de ontwikkeling.

#### **Referentie 3 – Bestaand stedelijk weefsel**

De Geïnteresseerde levert één opgeleverde referentie aan van een ontwikkeling van minimaal 30 woningen in een bestaand stedelijk weefsel, waarbij veel aandacht is geweest voor groen en de aansluiting op de bestaande bebouwing. De Geïnteresseerde heeft een risicodragende verantwoordelijkheid gehad in de ontwikkeling en was eindverantwoordelijk voor zowel ontwerp als realisatie als verhuur/verkoop van vastgoed.

#### **Referentie 4 – Participatie**

De Geïnteresseerde levert één opgeleverde referentie aan waarbij afstemming met bewoners, gemeente en overige stakeholders is gevoerd gedurende het ontwerp- en realisatieproces. De Geïnteresseerde was eindverantwoordelijk voor zowel het participatietraject en had een financieel risicodragende verantwoordelijkheid.

#### **Referentie 5 – Duurzaamheid**

De Geïnteresseerde levert één opgeleverde referentie aan waarbij het vastgoed en de bijbehorende openbare ruimte duurzaam is ontwikkeld. De Geïnteresseerde is in dit project verdergegaan dan de op dat moment geldende duurzaamheidseisen vanuit het Bouwbesluit en heeft in het ontwerp van vastgoed en de realisatie aandacht geschonken aan meerdere duurzaamheidsonderwerpen, zoals klimaatadaptatie, circulariteit in materiaalgebruik, mobiliteit en energievoorziening en isolatie van vastgoed. De Geïnteresseerde heeft een risicodragende verantwoordelijkheid gehad in de ontwikkeling en was eindverantwoordelijk voor zowel ontwerp als realisatie als verhuur/verkoop van vastgoed.

#### **Referentie 6 – Bouwen voor een lokale doelgroep**

De Geïnteresseerde levert één opgeleverde referentie aan waarbij het programma invulling heeft gegeven aan de behoefte van plaatselijke woningzoekenden. De Geïnteresseerde heeft in dit project bijvoorbeeld door middel van marketing en verkoopmethoden gebouwd voor de lokale vraag.

### 3.3.3 Wensen

De gemeente heeft een aantal wensen met betrekking tot de ervaring van de Geïnteresseerde, die bepalend zijn bij de beoogde ontwikkeling en het goed uitvoeren daarvan. Dit betreft algemene wensen die van toepassing zijn op alle referenties en wensen die van toepassing zijn op specifieke referenties.

#### *Algemene wensen*

Meerwaarde is aan de orde indien de ervaring en de rol die de Geïnteresseerde in zijn geleverde referentieproject in meerdere mate aansluit bij de schaal en de inhoud van de opgave.

#### *Specifieke wensen*

Meerwaarde is aan de orde indien een Geïnteresseerde in zijn geleverde referentieproject invulling heeft gegeven aan:

#### **Referentie 1 – Transformatie erfgoed (10 punten)**

De referentie wordt beter beoordeeld indien:

- Het behoud en inpassing van het erfgoed het startpunt is van het ontwerpproces van de referentie;
- De transformatie van het erfgoed heeft geleid tot herstel en versterking van de monumentale waarde van het erfgoed;
- Het erfgoed in de referentie onderdeel is van een grotere ontwikkeling.

#### **Referentie 2 – Mobiliteitsplan en creatieve parkeeroplossingen (10 punten)**

De referentie wordt beter beoordeeld indien:

- De referentie een synergie heeft opgezocht tussen de verschillende vraagstukken rondom parkeren en mobiliteit om het mobiliteitsconcept te versterken;
- De referentie een oplossing voor toekomstgericht, (gebouwd) parkeren bevat;
- De referentie een collectieve voorziening die bijdraagt aan een duurzame mobiliteitsoplossing of parkeeroplossing;

#### **Referentie 3 – Bestaand stedelijk weefsel (10 punten)**

De referentie wordt beter beoordeeld indien:

- De referentie in een bestaande stad of dorp en qua stedelijk weefsel en omvang gelijk aan Wassenaar is gerealiseerd;
- De referentie duidelijk de relatie met de bestaande stedenbouwkundige opzet heeft opgezocht;
- De referentie een woonconcept dat aansluit bij een specifieke doelgroep bevat;
- De referentie naast woningen ook kleinschalige en ondergeschikte andere functies bevat;
- De referentie op een creatieve manier invulling geeft aan plaatselijke parkeer- en verkeersvraagstukken;
- De referentie een hoofdzakelijk betaalbaar (middelduur, geen sociaal) woningbouwprogramma bevat;
- De referentie nadrukkelijk aandacht besteedt aan de groene inrichting van openbare ruimte en een groene uitstraling van de nieuwbouw;
- De referentie besteedt nadrukkelijk aandacht aan kwaliteit van vastgoed en openbare ruimte.



#### **Referentie 4 – Participatie (10 punten)**

De referentie wordt beter beoordeeld indien:

- De invloed van bewoners was – geredeneerd vanuit de participatieladder – consulteren of hoger;
- Aangetoond kan worden dat bewoners positief terug kijken op het participatietraject;
- De invloed van bewoners kan worden aangetoond;

#### **Referentie 5 – Duurzaamheid (10 punten)**

De referentie wordt beter beoordeeld indien:

- De referentie invulling geeft aan symbiose tussen vastgoed en openbare ruimte, waarbij thema's als energie, klimaatadaptatie en circulariteit elkaar versterken;
- De referentie verder gaat dan het op dat moment geldende bouwbesluit;
- De referentie energieneutraal of bijna energieneutraal op vastgoedniveau is.
- De referentie bijdraagt aan een duurzame wijkontwikkeling. Denk daarbij aan: de hittebestendige stad (groen/bepplanting), klimaatbestendigheid (waterberging) en ecologie (bijv. natuurinclusief bouwen of inrichting van openbare ruimte).
- De vastgoedontwikkeling tot stand is gekomen door middel van circulaire sloop en bouw;
- De referentie een transformatie en verduurzaming van bestaande bouw betreft;
- De referentie een materialenpaspoort bevat.

#### **Referentie 6 – Bouwen voor een lokale doelgroep (15 punten)**

De referentie wordt beter beoordeeld indien:

- De referentie betrof een woonconcept gericht op een specifieke doelgroep;
- De referentie is gericht starters en jonge gezinnen als doelgroep;
- De referentie heeft aantoonbaar de plaatselijke woningzoekende bereikt en bedient;
- De referentie heeft aantoonbaar doorstroming binnen een stad/dorp op gang gebracht;

### **3.3.4 Puntenwaardering**

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmelding op het Voorselectiecriterium 'Referenties' met een cijfer (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 of 10) per referentie. Het maximaal aantal te behalen punten voor het Voorselectiecriterium Referenties is 55 punten.

De puntenwaardering is als volgt:

Referentie 1 = 10 punten

Referentie 2 = 10 punten

Referentie 3 = 10 punten

Referentie 4 = 10 punten

Referentie 5 = 10 punten

Referentie 6 = 15 punten

Om de score te bepalen wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen aantal punten per referentie. Voorbeeld: wanneer een Geïnteresseerde het cijfer negen (9) krijgt voor 'Referentie 6' op de Opgave' dan resulteert dit in 13,5 punten volgens de volgende berekening:

$$\frac{\text{Behaalde cijfer (9)}}{\text{Maximaal te behalen cijfer (10)}} * \text{Aantal te behalen punten (15)} = 13,5 \text{ punten}$$

Bij het beoordelen van de referenties wordt beoordeeld op de mate waarin de referentie invulling geeft aan de gestelde wensen. Een referentie die voldoet aan de eis, maar geen onderscheidend vermogen heeft of invulling geeft aan de wensen wordt op die manier minder beoordeeld dan een referentie die naadloos aansluit bij de opgave, verrast en onderscheidt.

Voor het bepalen van de score voor het Voorselectiecriteria Referenties worden de behaalde punten bij per referentie elkaar opgeteld

### 3.4 Deel 3 – Kredietwaardigheid (5 punten)

#### 3.4.1 Vormvereisten

Deel 3 dient de volgende bestandsnaam te kennen:

1. 'Deel 3: Kredietwaardigheid LDD – [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een Graydon rating betreffende het kredietrisico van de Geïnteresseerde(n).
  - i. Indien de Geïnteresseerde een vergelijkbare rating indient wordt verzocht de uitkomst te vertalen naar de schaal van de Graydon rating.
  - ii. De Graydon rating (of vergelijkbaar) mag maximaal 6 maanden oud zijn bij indiening.

#### 3.4.2 Eisen

De Geïnteresseerde dient een minimale score van CCC te behalen op de Graydon rating. Indien de inzending een vergelijkbare rating bevat wordt verzocht de score te vertalen naar de Graydon-schaal, zie daarvoor tabel below.

Tabel 1: Graydon schaal.

| Graydon rating | Omschrijving                           |
|----------------|----------------------------------------|
| AAA            | Het kredietrisico is zeer laag         |
| AA             | Het kredietrisico is laag              |
| A              | Het kredietrisico is laag              |
| BBB            | Het kredietrisico is gemiddeld         |
| BB             | Het kredietrisico is gemiddeld         |
| B              | Het kredietrisico is gemiddeld         |
| CCC            | Het kredietrisico is verhoogd          |
| CC             | Het kredietrisico is verhoogd          |
| C              | Het kredietrisico is zeer hoog         |
| D              | De onderneming is insolvent            |
| NR             | Er kan geen rating vastgesteld worden. |

### 3.4.3 Wensen

Geïnteresseerden worden beter beoordeeld op het Voorselectiecriterium Kredietwaardigheid indien de Geïnteresseerde een score kan aantonen op de Graydon rating hoger dan B, waarbij AAA de hoogst mogelijke rating is.

Indien de inzending een vergelijkbare rating bevat wordt verzocht de score te vertalen naar de Graydon-schaal, zie daarvoor tabel 1 above.

### 3.4.4 Puntenwaardering

Het maximaal aantal te behalen punten voor het Voorselectiecriterium Kredietwaardigheid is 5 punten. De beoordelingscommissie beoordeeld de Graydon (of vergelijkbare) rating als volgt:

|          |          |
|----------|----------|
| AAA – AA | 5 punten |
| A – BBB  | 4 punten |
| BB – CCC | 3 punten |
| CC – D   | 0 punten |

Wanneer een Geïnteresseerde inschrijft als combinatie, dient de laagste rating van een der combinanten te worden aangeleverd.

## 3.5 Deel 4 – Team (10 punten)

Om te kunnen bepalen of de Geïnteresseerde qua team en werkwijze aansluit bij de beoogde ontwikkeling en het ambitieniveau, vraagt de gemeente Wassenaar om een onderbouwing van samenstelling van het aangeboden team namens de Geïnteresseerde.

### 3.5.1 Vormvereisten

Deel 4 dient de volgende bestandsnaam te kennen:

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

Deel 4 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Samenstelling kernteam en onderbouwing van geschiktheid voor de opgave, maximaal 3 pagina's
2. CV's

### 3.5.2 Eisen

Aan het voorselectiecriterium Team worden de volgende eisen gesteld:

- Het team bestaat minimaal uit een sleutelpersoon, een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect.

### 3.5.3 Wensen

Geïnteresseerden worden beter beoordeeld op het Voorselectiecriterium Team indien:

- Het kernteam past bij de opgave en een gedeelde visie op de opgave heeft (onderbouwing van opgave en competenties namens de Geïnteresseerde).
- Het kernteam onderling complementair en alles omvattend is voor planuitwerking en de realisatie.
- Het aangeboden team past qua werkwijze in een transparante samenwerking met de gemeente Wassenaar en de omwonenden.

### 3.5.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Voorselectiecriterium Team 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).

Het cijfer van de Geïnteresseerden wordt gedeeld door het maximaal te behalen cijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Team. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

$$\frac{\text{Behaalde cijfer}}{\text{Maximaal te behalen cijfer}} * \text{Aantal te behalen punten (20)} = xx \text{ punten}$$

## 3.6 Deel 5 – Motivatie (20 punten)

Om te kunnen beoordelen of de Geïnteresseerde een visie heeft die aansluit bij de opgave en om omwonenden het comfort bieden dat een partij geselecteerd wordt die een hoogwaardige ontwikkeling nastreeft en hen ook in het vervolgtraject goed kan positioneren, worden Geïnteresseerden gevraagd hun motivatie voor de uitvoer van deze ontwikkeling uiteen te zetten.

### 3.6.1 Vormvereisten

Deel 5 dient de volgende bestandsnaam te kennen:

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

Deel 5 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een motivatiebrief van maximaal 2 pagina's A4 waarin de visie op en de binding met de opgave uiteengezet wordt.

### 3.6.2 Eisen

Het Voorselectiecriterium Motivatie omvat enkel wensen, geen eisen.



### 3.6.3 Wensen

Geïnteresseerden worden beter beoordeeld op het Voorselectiecriterium Motivatie indien:

- De Geïnteresseerde een visie op de herontwikkeling van de Locatie die invulling geeft aan de doelstellingen voor de opgave;
- De Geïnteresseerde binding met de locatie heeft;
- De Geïnteresseerde heeft kennis van de plaatselijke woningmarkt;
- De Geïnteresseerde onderschrijft het belang van participatie;
- De Geïnteresseerde heeft affiniteit met de transformatie van erfgoed;
- De Geïnteresseerde kan integraal denken en doen;
- De Geïnteresseerde ziet en onderschrijft belang van een kwalitatief hoogstaande ontwikkeling.

### 3.6.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Voorselectiecriterium Motivatie 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 Geïnteresseerden worden gedeeld door het maximaal te behalen cijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Motivatie. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

$$\frac{\text{Behaalde cijfer}}{\text{Maximaal te behalen cijfer}} * \text{Aantal te behalen punten (20)} = xx \text{ punten}$$

## 4. Procedure en beoordelingsproces

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

### 4.1 Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Voorselectiedocument kunnen via [DenDeylschool@akroconsult.nl](mailto:DenDeylschool@akroconsult.nl) worden ingediend tot uiterlijk 10 december 2021, 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 Geïnteresseerden.

De vragen zullen uiterlijk 17 december 2021 door de gemeente Wassenaar in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden worden beantwoord en gepubliceerd op de tenderpagina van Akro Consult. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Voorselectiedocument, die voortkomen uit de Inlichtingen worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Voorselectiedocument.

### 4.2 Beoordelings- en besluitvormingsproces

#### 4.2.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. Deze beoordelingscommissie nodigt op basis van haar beoordeling minimaal 3, maximaal 5 Geïnteresseerden uit voor de Selectiefase. De beoordelingscommissie bestaat uit acht personen, waarvan drie bewoners:

- Projectleider gemeente Wassenaar
- Verkeerskundige gemeente Wassenaar
- Stedenbouwkundige (extern)
- Planeconoom gemeente Wassenaar
- Erfgoed 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.

#### 4.2.2 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 voorselectiefase betekent dit dat de gemeente Wassenaar beoordeelt op

Kredietwaardigheid en dat de beoordelingscommissie op basis van unanimititeit de onderdelen Referenties, Team en Motivatie beoordeelt.

| Deel | Selectie criterium | Beoordelingscommissie | Gemeente Wassenaar |
|------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| 1    | Aanmelding         | nvt                   | nvt                |
| 2    | Referenties        | x                     |                    |
| 3    | Kredietwaardigheid |                       | x                  |
| 4    | Team               | x                     |                    |
| 5    | Motivatie          | x                     |                    |

#### 4.2.3 Beoordelingsproces

De beoordeling en besluitvorming vindt plaats volgens onderstaande stappen:

##### 1. Opening Aanmelding

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Aanmelding een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen worden de ontvangen Aanmeldingen geopend.

##### 2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De door de Geïnteresseerde ingediende Aanmelding wordt getoetst op vormvereisten en compleetheid (zie de paragrafen **Error! Reference source not found..1; Error! Reference source not found.; Error! Reference source not found.; Error! Reference source not found.**) en procedurele voorwaarden (zie bijlage 5). De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon/personen die geen beoordelende rol heeft in de beoordelingscommissie.

##### 3. Toetsing eisen Selectiecriteria

Van de Geïnteresseerden die niet zijn uitgesloten in stap 2 worden de Aanmeldingen getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf **Error! Reference source not found., Error! Reference source not found., Error! Reference source not found.** en 3.5.2.

Aanmeldingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Geïnteresseerde, worden door de gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

##### 4. Beoordeling

De beoordelingscommissie beoordeelt alle Voorselectiecriteria, conform de wensen als geformuleerd in de paragrafen 3.3.2, **Error! Reference source not found., Error! Reference source not found., Error! Reference source not found.** en 3.6.3. 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 Geïnteresseerden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de geselecteerde partijen voor de Selectiefase, dan worden deze Geïnteresseerden gerangschikt op hun score voor het onderdeel Motivatie. Wanneer de score van deze Geïnteresseerden op het onderdeel Motivatie ook gelijk is, dan worden deze Geïnteresseerden gerangschikt op hun score voor het onderdeel Referenties. Wanneer de score voor beide voornoemde onderdelen gelijk is én dus geen 3 tot 5 Geïnteresseerden voor de selectiefase kunnen worden geselecteerd, dan wordt door middel van een lotingsprocedure geselecteerd. De betreffende Geïnteresseerden worden tijdig in kennis gesteld over een loting.

#### 4.2.4 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn

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

##### **6. Selectiebesluit**

De gemeente neemt zelfstandig een voorlopig selectiebesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

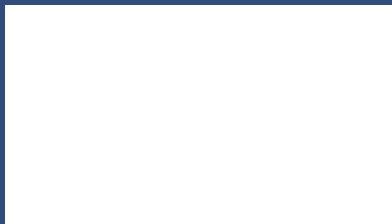
1. Alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig na de beoordeling op de hoogte gesteld van het selectiebesluit;
2. De afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
3. De geselecteerde Geïnteresseerden ontvangen een uitnodiging voor de Selectiefase.

##### **7. Bezwaartermijn**

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, zijnde het selectiebesluit na de definitieve beoordeling, hebben de Geïnteresseerden die zijn geselecteerd of die zijn uitgesloten 7 kalenderdagen 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.

##### **8. Definitief selectiebesluit**

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

**Auteurs**

Leonie Wijsman, Jan Bruinink

**Datum**

04 oktober 2021

**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](mailto:info@akroconsult.nl)  
[akroconsult.nl](http://akroconsult.nl)

NL76 RABO 0160 1276 45  
KvK 27311926  
BTW NL819008710B01