

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/20/042184/ 265255
Datum collegebesluit: dinsdag 13 oktober 2021
Datum cievergadering: maandinsdag 12 november 2021
Datum raadsvergadering: dinsdag 16 november 2021

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Verkoopprocedure, ontwikkelkader en selectiecriteria Den Deylschool
Portefeuillehouder: Wethouder Schokker
Programma: 8 Wonen & bouwen
Kernboodschap: Herontwikkeling van de locatie Den Deylschool aan de Middelweg biedt kansen om de beschikbare ruimte en middelen efficiënter te gebruiken en invulling te geven aan de woningbouwopgave van de gemeente Wassenaar. Om dit te optimaliseren wordt een ontwikkelkader voorgesteld en zijn selectiecriteria geformuleerd om de verkoop op basis van een ontwikkelcompetitie op de markt te zetten. Het opstellen van de stukken is in zorgvuldig overleg met de buurtcommissie Samen Sterk opgepakt.

Bijlagen: 1; Verkoopprocedure voor de Locatie Den Deylschool,
2; Ruimtelijk ontwikkelkader voor de herontwikkeling Den Deylschool,
3; Vóórselectiedocument; locatie Den Deylschool,
4; Selectiedocument; locatie Den Deylschool;
5; begrotingswijziging BWJ17-Ontwikkelcompetitie Den Deyllocatie
6; Memo; Financiële strategie en toewijzing doelgroepen

Ter visie:

1; Broker's opinion of value (BOV)
2; Globale doorrekening Akro Consult

Beslispunten:

- 1) Akkoord te gaan met het Ruimtelijk ontwikkelkader voor de herontwikkeling van de locatie Den Deylschool met als belangrijkste punten:
 - realisatie substantieel aantal (40 á 50) voornamelijk middeldure woningen (meest wenselijk: 40% huur, 30% koop tot NHG-grens en 30% vrij binnen middelduur),
 - maximale hoogte overwegend 10 meter, zijde Fabritiuslaan max.13 en middendeel langs Middelweg max 7,5 meter,
 - respecteren van de aangegeven rooilijnen,
 - deel Fabritiuslaan toevoegen aan bouwvlak onder strikte voorwaarden,
 - parkeren op eigen terrein,
 - afwijking van de parkeernorm mogelijk bij realisatie van modern mobiliteitsplan,
 - herhuisvesting van BSO vormt belangrijke meerwaarde,
 - het monument Deijlerhuis blijft behouden en wordt ingepast,
 - natuur-inclusief bouwen met compensatieplicht,
 - klimaat-adaptief en duurzaam bouwen,
 - ruimte voor wijkgroen en spelen integreren in planontwikkeling.
- 2) Akkoord te gaan met bijgevoegd Vóórselectiedocument voor het selecteren van minimaal 3 (max 5) geïnteresseerde ontwikkelaars,
- 3) In te stemmen met het bijgevoegde selectiedocument om te zijner tijd de winnaar van de ontwikkelcompetitie te selecteren aan wie gegund gaat worden en het college te mandateren deze selectiecriteria na de voorselectie waar nodig bij te stellen,
- 4) De bereidheid uit te spreken het bestemmingsplan te zijner tijd te wijzigen op basis van het bouwplan zoals ontwikkeld binnen de contouren van conform het ontwikkelkader,
- 5) Akkoord te gaan met de verkoop van de locatie Den Deylschool, conform de bijgevoegde verkoopprocedure,
- 6) Een bedrag van € 40.000 beschikbaar te stellen voor de ontwikkelcompetitie en dit bedrag te dekken uit de reserve 'Ondersteuning grote

projecten' overeenkomstig de op dit besluit betrekking hebbende begrotingswijziging.

Relatie met:

- ☒ Agendapunt: 6 cie Fysieke Leefomgeving d.d. 31 mei 2021
- ☒ Toezegging: ID 331, 332 en 333
- ☒ motie: ID 158; Woningbouw voor Wassenaarse jongeren en gezinnen
- ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Verkoopprocedure, ontwikkelkader & selectiecriteria Den Deylschool

Inleiding

Op 24 november 2020 heeft de raad het besluit genomen om de herontwikkeling van de voormalige Den Deylschool in gang te zetten. Tevens is daar bepaald dat:

- er woningen in de middeldure (koop en huur)klasse gerealiseerd worden,
- de woningen levensloop bestendig zijn,
- aardgasvrij en minimaal energielabel A wordt voorgeschreven,
- behoud en inpassing van het monument; Hofcampweg 3 uitgangspunt is.

Onder 'uitvoering' in dat voorstel is aangegeven dat de locatie in competitie wordt uitgegeven.

Na de marktverkenning (januari-februari 2021) waarin de haalbaarheid en verkoopbaarheid van de opgave is getoetst, was een ruimtelijk ontwikkelkader opgesteld en aan de raad voorgelegd. Uit de marktverkenning blijkt dat de omvang van de locatie een dergelijk programma kan dragen inclusief een goede aansluiting bij de omgeving. Vraagtekens worden gezet bij de mogelijkheid van het behoud van het beeldbepalende deel van de bestaande panden. Duurzaamheid en de te realiseren aantallen zouden daardoor mogelijk onder druk komen. Verder heeft men tips gegeven over de selectiecriteria en het te voeren proces. Daarbij is het nut van een voorselectie onderstreept.

Bij behandeling van het Ruimtelijk Ontwikkelkader in de commissie Fysieke Leefomgeving van 31 mei j.l. hebben de omwonenden aangegeven dat zij te weinig tijd hadden gekregen om zorgvuldig mee te kunnen denken in het proces. Ondanks dat de buurt nog een grote rol was toebedacht bij het opstellen van de selectiecriteria en selectie zelf, heeft de commissie geadviseerd meer tijd te nemen voor het proces waardoor draagvlak versterkt kan worden. Tevens is daar aangegeven het eerder vastgestelde minimale aantal van 48 woningen los te willen laten. Er bleek tevens behoefte om meer inzicht te krijgen in de consequenties van het vaststellen van het ontwikkelkader voor het vervolgtraject. Half juni 2021 heeft u de informatiebrief; 'Uitstel vaststellen ontwikkelkader Den Deylschool' ontvangen waarin is aangegeven dat tegen de geschetste achtergrond het proces nog eens zorgvuldig is bekeken en besloten is het stappenplan te wijzigen. Hierdoor schuift de besluitvorming van de raad op in tijd. Dit gaf de mogelijkheid om ook met de buurtcommissie de samenhang tussen het Ruimtelijk Ontwikkelkader en de selectiedocumenten helder te maken en inhoudelijk met de omwonenden af te stemmen. Aangegeven is dat geen tijd verloren ging doordat we het besluit van de raad verschuiven naar een moment verderop in het proces waardoor ook voor u meer context gegeven wordt om een goed besluit te kunnen nemen. 14 juli 2021 heeft u de raadsinformatiebrief; 'Participatieplan omwonenden herontwikkeling Den Deylschool' ontvangen met als bijlage het genoemde plan. Conform het plan is inmiddels intensief overleg gevoerd met de buurtcommissie Samen Sterk over de voorliggende documenten.

Beoogd effect

Een zorgvuldige herontwikkeling(sprocedure) voor de locatie Den Deylschool; Middelweg 33, waarbij het ontwerp in relatie tot de omgeving, de toevoeging van woningen aan de voorraad (conform raadsbesluit) en draagvlak in de omgeving met elkaar in evenwicht zijn.

Argumenten

1.1 *Het ontwikkelingskader sluit aan bij het vigerend beleid en de wettelijke eisen.*

In het ontwikkelkader zijn de relevante wettelijke eisen opgenomen en is het beleid vertaald naar een uitgangspunt voor deze locatie. Verkeersbeleid, groenbeleid, structuurvisie en handboek voor welstand zijn onder andere bron geweest voor het voorliggende ontwikkelkader. Tevens zijn aspecten opgenomen van een eigentijdse duurzame ontwikkeling zoals klimaat-adaptief, natuur-inclusief en circulair bouwen. Het ruimtelijk ontwikkelkader bevat de Knock-out criteria (uitsluitingsgronden) waar men aan moet voldoen om in aanmerking te komen voor de herontwikkeling. Het zijn de basiseisen waaraan een plan moet voldoen, om überhaupt beoordeeld te worden. De uiteindelijke beoordeling van de plannen vindt plaats op basis van de in de selectiedocumentatie geformuleerde wensen. Op die manier worden plannen die aan de minimale

eis voldoen, minder goed beoordeeld als de plannen die invulling geven aan de geformuleerde wensen.

De wettelijke kaders omtrent aardgasvrij, energiezuinig en bijvoorbeeld veilig bouwen, zijn in dit kader niet opgenomen, omdat deze kaders altijd zullen gelden en worden bovendien getoetst bij vergunningverlening. Andere kaders die voor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zijn, zoals verkeer, licht, geluid etc. worden getoetst gedurende de bestemmingsplanprocedure en op basis van het winnende ontwerp.

1.2 Met het ontwikkelkader wordt vastgelegd waar de herontwikkeling aan moet voldoen, waardoor het past in de omgeving.

Het betreft hier een inbreidingslocatie in de bestaande wijk uit de 50-er jaren van de vorige eeuw. De buurtbewoners zijn erg betrokken en hechten aan het groen en de speelgelegenheid die de locatie nu biedt. De zorg voor een te grote verkeersdruk en voor hoogbouw, die men niet passend vindt, is een ander aspect dat in het participatieproces naar voren is gekomen. Met het ontwikkelkader is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden zonder de realisatie van een substantieel aantal woningen onmogelijk te maken. De hoogte is gemaximeerd op overwegend 10 meter (ofwel 3 bouwlagen), met een uitzondering van 7,5 meter aan de Middelwegzijde (huidige bouwhoogte), en 13 (ofwel 4 bouwlagen) meter aan de Fabritiuslaanzijde. Voor elke te kappen boom moet een vervanger worden geplant en wijkgroen en/of met een speelplek voor de buurt is een nadrukkelijke wens. Parkeren moet binnen de locatie worden geacommodeerd.

1.3 Het ontwikkelkader moet zo strak als het moet en zo flexibel als het kan.

Om daadwerkelijk gebruik te maken van de creativiteit van de markt zal het ontwikkelkader niet geheel dichtgetimmerd moeten worden. Anderzijds moet het kader voldoende helderheid bieden voor de omwonenden en voor de raad, zodat geen ongewenste ontwikkelingen kunnen ontstaan. Een goede balans tussen beide is daarom gezocht. Ook voor de ontwikkelende partij is het van belang dat een goed kader wordt meegegeven, waardoor de haalbaarheid van een plan en een bestemmingswijziging beter kan worden ingeschat.

1.4 Herhuisvesting van de BuitenSchoolse Opvang (BSO) is een nadrukkelijke wens.

In (een gedeelte van) het huidige gebouw is een BSO gehuisvest. De plekken voor kinderopvang worden in Wassenaar intensief gebruikt en uitbreiding blijkt lastig. Om deze gewenste voorziening te verzekeren is in het plan de nadrukkelijke wens opgenomen om de BSO (binnen de locatie) te herhuisvesten. Vooralsnog niet als eis maar als nadrukkelijke wens, om in de selectiefase nog de gelegenheid te hebben om naar aanleiding van de onderzoeken van de ontwikkelende partijen de consequenties te kunnen duiden om daarna (in de dialoofase) een definitief besluit te nemen.

1.5 Op de locatie wordt voorzien in middel dure woningen (huur en koop)

Woningtoewijzingssystematiek wordt uitgevoerd conform woonvisie. De 25% sociaal wordt volgens de woningbouwprogrammering gecompenseerd door de sociale nieuwbouw op de Stompwijkstraat en de locaties in het Van Polanenpark. Recent is besloten ook binnen het totaal van de drieluik: gemeentewerf/kerkehout/Den Deylschool 25% te realiseren. Binnen de ontwikkeling Kerkehout en gemeentewerf zal de compensatie voor de Den Deylschool vorm krijgen.

Locatie	Projectomvang	Eengezinswoning	Meergezinswoning	(%) sociaal
(VOORKEUR) SCENARIO	INDICATIEF	INDICATIEF	INDICATIEF (jongeren / senioren)	INDICATIEF
Kerkehout	75	9	66	24 = 32 %
Gemeentewerf/ -Kantoor	70	8	62	26 = 37,1 %
Den Deijl	40 a 50	5 a 10	35 a 40	0 = 0 %
Totaal	185 a 195	22 a 27	163 a 168	50 = 25.6 a 27%

De programmaverdeling binnen de Den Deylschool is tot stand gekomen op basis van het raadsbesluit en de wens om betaalbaar te bouwen voor een specifieke doelgroep.

1.6 Met de ontwikkeling op de Den Deylschoollocatie wordt ingezet op diverse doelgroepen.

In de Woonvisie wordt ingezet op doorstroming van senioren naar appartementen. Ook is gebleken dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen voor starters en ruimte voor jonge gezinnen. Het betaalbare aanbod van kwalitatief goede woningen in Wassenaar is beperkt. Met de locatie Den Deylschool wordt getracht (ook) de doorstroming op gang te brengen. We bieden ruimte aan starters en starters die hun 1^e treden op de arbeidsmarkt hebben gezet. Doorstroming kan

plaatsvinden vanuit de sociale huur, maar ook voor senioren die hun huidige koopwoning willen verkopen kan de realisatie van huurappartementen interessant zijn. Op de locatie is ruimte voor circa 40 à 50 woningen. Er wordt geen sociaalsegment gerealiseerd. Met levensloopbestendig bouwen wordt bedoeld dat de woningen in principe voor verschillende doelgroepen geschikt zijn en blijven. Door deels de hoogte van 7,5 meter vast te leggen worden grondgebonden woningen onderdeel van de ontwikkeling.

2.1 Uit een open inschrijving van belangstellenden worden op basis van de voorselectiecriteria minimaal 3 tot maximaal 5 partijen gekozen.

We vragen nogal wat van de partijen door hen feitelijk al een plan te laten uitwerken voor de locatie en daarbij een aannemelijk bod te doen. Tevens zullen die partijen moeten gaan samenwerken / overleg moeten voeren met de buurt. Om het proces behapbaar te houden voor ons, voor de buurt en voor de ontwikkelaars wordt een voorselectie toegepast. In de voorselectiefase worden partijen geselecteerd op basis van geschiktheid voor de opgave. Op basis van ervaring met een dergelijke opgave (aantoonbaar met referenties), kredietwaardigheid, ontwikkelteam en een motivatiebrief, worden bij voorkeur 3 partijen uitgenodigd voor de selectiefase, om daadwerkelijk een ontwerp op te stellen en een bieding te doen. Om de ruimte te houden in geval van gelijkwaardigheid kan het aantal geselecteerde oplopen tot maximaal 5. Deze voorselectie maakt het voor ontwikkelende partijen aantrekkelijk en laagdrempelig om zich aan te melden voor de opgave. Bovendien wordt op deze manier de winkans voor partijen in de selectiefase vergroot.

2.2 Om de voorselectie zo goed en eerlijk mogelijk te laten verlopen is een uitgebreid document opgesteld.

Het is belangrijk dat de selectie zo zorgvuldig mogelijk verloopt om als goede overheid te acteren en om juridische procedures te vermijden. Om dit te bereiken streven we naar een zorgvuldig en transparant proces en toetsbare en vergelijkbare criteria. Om die reden is in het voorselectiedocument uitvoerig de opgave beschreven en wordt voor de aanvang al de selectiemethode openbaar gemaakt.

3.1 De selectiecriteria zijn aanvullend (ten behoeve van de 2^e fase) op het voorselectiedocument.

Het selectiedocument ziet er op toe dat de in de voorselectie geselecteerde partijen een plan indienen dat past bij de locatie. In het selectiedocument is de opgave niet herhaald. De opgave verandert niet na de voorselectie. Feitelijk wordt in het selectiedocument de criteria beschreven voor de vervolgfase en worden de selectiecriteria in hoge mate leidend voor de kwaliteit van het plan en de winnaar van de ontwikkelcompetitie. Het ruimtelijk kader vormt daarbij de knock-out criteria waaraan men sowieso moet voldoen en de selectiecriteria zijn daarbij de wensen waarop de plannen finaal beoordeeld worden. We moeten beseffen dat (ook om juridische procedures te voorkomen) de gunning daardoor een min of meer gebonden besluit wordt.

3.2 De koper, waaraan te zijner tijd wordt gegund, komt voort uit een weging van selectiecriteria bestaande uit kwaliteit, hoogte bieding en draagvlak.

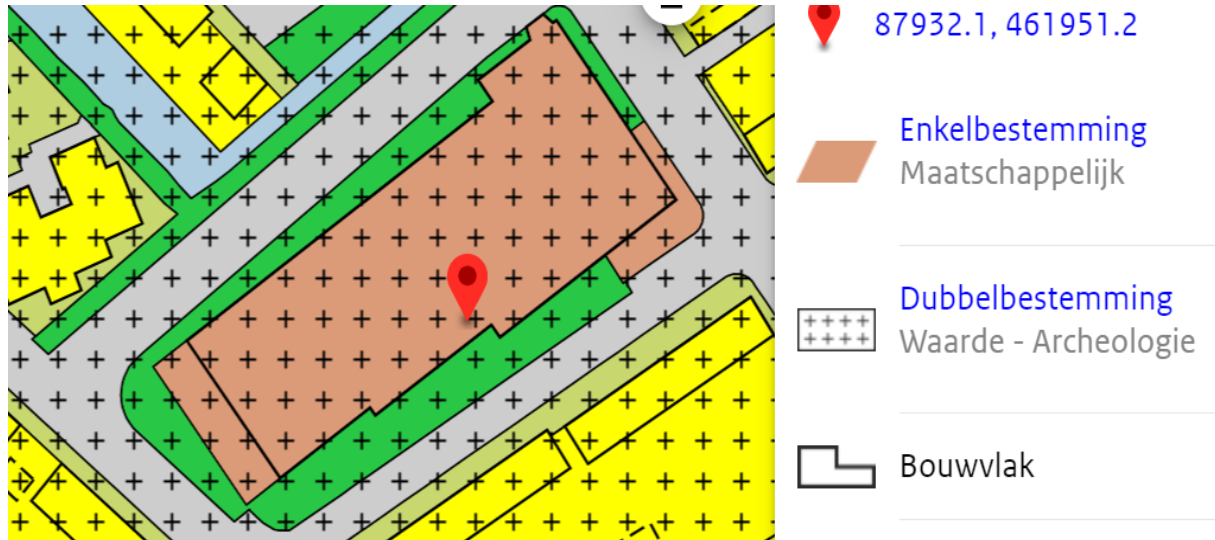
Uit de 3 tot 5 inzendingen wordt vervolgens de winnende partij geselecteerd. Een plan wordt geselecteerd op basis van scores op de onderdelen prijs, ruimtelijke inpassing, programma en participatie. Bewoners nemen zitting in de beoordelingscommissie zodat tussen de professionals en de bewoners het gesprek gevoerd kan worden, waarmee een gezamenlijk besluit wordt beoogd. In het voorselectiedocument is beoordelingscommissie al bepaald. De beoordelingscommissie brengt een advies uit ten aanzien van het plan. Het winnende plan wordt het plan dat op de selectiecriteria prijs, ruimtelijke inpassing, programma en participatie het best scoort. In de selectiedocumentatie is de weging van de verschillende onderdelen vooraf bepaald en bekend gemaakt. De locatie zal vervolgens aan de winnende partij worden verkocht. In de concept-koopovereenkomst is bepaald dat de koper verplicht wordt het plan dat ten grondslag ligt aan de verkoop te realiseren. Ook voorwaarden zoals zelfbewoningsplicht voor de koopwoningen is in de concept overeenkomst opgenomen.

3.3 Pas na de voorselectie worden de selectiecriteria definitief vastgesteld.

In hoofdlijnen zijn de selectiecriteria reeds nu te bepalen en zijn ze samen met de buurtcommissie opgesteld. De ervaring leert dat tijdens de voorselectie nog enkele punten naar boven komen die aanleiding geven om de selectiecriteria aan te scherpen. Aangezien dit leidt tot meer kwaliteit en/of een zorgvuldigere procedure wordt het selectiedocument nu nog slechts ter instemming aangeboden. De hoofdlijnen zijn bekend maar voor aanscherping houden we de ruimte. Voor een gepaste voortgang van de procedure houden we graag de bevoegdheid voor de aanscherping van het selectiedocument bij het college.

4.1 Als de raad nu een ontwikkelkader vaststelt geeft dat tevens de contouren aan van een bestemmingsplanwijziging.

Een bestemmingswijziging heeft een eigen formele procedure en is onder andere verplicht om inspraak te verlenen aan belanghebbenden. Dit laat onverlet dat zowel voor het ontwikkelkader als het toekennen van een bestemmingsregeling de raad het bevoegd gezag is. Het ligt daarmee voor de hand dat, als er tussendoor geen nieuwe informatie op tafel komt, het ontwikkelkader de contouren vormt voor de bestemmingswijziging. De huidige bestemming voor het perceel is geregeld in het plan Hofcamp 2013 (zie hieronder het bouwvlak met de bestemming Maatschappelijk) en het Paraplubestemmingsplan. Het laat nu geen woningbouw toe.



4.2 Het specifieke besluit geeft meer zekerheid aan de ontwikkelende partijen waardoor er een beter bod wordt verwacht.

Met een ontwikkelcompetitie wordt de creativiteit en de kennis van de markt benut voor een optimale ontwikkeling. Dit maakt dat de bestemmingswijziging later volgt nadat een voorkeur is uitgesproken voor een bepaald plan. De marktpartijen wordt gevraagd ook een bieding te doen, zodat opbrengst en kwaliteit van het plan (naast draagvlak) binnen de selectie gewogen kan gaan worden. Immers die aspecten bepalen de winnaar. Hoe meer onzekerheid er bestaat of de bestemmingswijziging met goed gevolg kan worden doorlopen, hoe meer ondernemersrisico er ontstaat en dat is terug te zien in het aantal geïnteresseerde marktpartijen en in de hoogte van de biedingen. Dus wordt geprobeerd nu meer zekerheid te bieden en het in te schatten ondernemersrisico daardoor te beperken.

5.1 De verkoopprocedure is in lijn met het raadsbesluit van 24 november 2020.

In het raadsvoorstel (waarop 24 november vorig jaar is besloten) is al opgenomen dat de uitvoering van de verkoop plaatsvindt via een ontwikkelcompetitie. Het is de bedoeling, na vaststelling van het ontwikkelkader, een openbare inschrijving te houden waar geïnteresseerde partijen zich kunnen aanmelden. Op basis van de genoemde voorselectiecriteria worden 3 tot maximaal 5 partijen geselecteerd die worden uitgenodigd voor de selectiefase. De 3 tot 5 partijen gaan een plan uitwerken dat door de beoordelingscommissie (van professionals en bewoners) wordt getoetst aan de selectiecriteria. Uiterlijk eind 2022 staat de gunning en de definitieve verkoop gepland. (zie voor globaal tijdschema onder uitvoering)

5.2 Ingezet wordt op een ontwikkelcompetitie, waardoor creativiteit en kennis van de markt wordt benut.

Door de locatie in de markt te zetten met een ontwikkelcompetitie worden partijen actief uitgedaagd hun kennis van de markt en creativiteit in te zetten. Door het competitie-element ontstaat marktwerking. De plannen worden tussentijds met bewoners besproken. Dit geeft ontwikkelende partijen de mogelijkheid om hun plannen af te stemmen op de wensen van de omgeving en het geeft bewoners de kans om wensen en bedenkingen mee te geven. Daarmee is ook gedurende het ontwerpproces en in de procedure aandacht voor draagvlak en aansluiting bij de bestaande wijk. Conform opdracht gaan de partijen al vooraf een samenwerking aan met de buurt. Naast het ontwikkelkader worden ook de selectieprocedure en -criteria bekend gemaakt zodat partijen daarop kunnen inspelen.

Kanttekeningen

3.1 *In de school zit op dit moment een BSO.*

De BSO is een voorziening waarvan veel gebruik wordt gemaakt en die nog geen alternatieve plek heeft kunnen vinden. Echter bij aanvang van de huurovereenkomst is al meegedeeld dat de locatie tijdelijk zou zijn. De BSO is zelf verantwoordelijk voor haar huisvesting. In de selectiecriteria is opgenomen dat het herhuisvesten van de BSO binnen het plangebied (evt. door betrekken van het Deijlshuis) pluspunten oplevert. Behoud van de BSO heeft beperkt invloed op de totale programmering. Om binnen de kaders te blijven, is het denkbaar dat inpassing van de BSO ervoor zorgt dat het woningaantal dicht bij de ondergrens uitkomt. Het totale bouwvolume op de locatie is immers bij de omgeving al een kritisch punt.

5.1 *De verkoopprocedure is afhankelijk van de voortgang/ realisatie van de gymzaal aan de Burmanlaan.*

De herontwikkeling van de Den Deylschool houdt in dat het bewegingscentrum aan de Fabritiuslaan niet meer voor de huidige functie kan worden gebruikt. De gebruikers van dit bewegingscentrum wordt een nieuwe locatie geboden in de gymzaal aan de Burmanlaan. Dit betekent dat beide projecten samenhangen en de voortgang van de Den Deylschool mede afhankelijk is van de opleverdatum (voorjaar 2022) van de gymzaal. Er zit echter voldoende speling in de planning waardoor dit niet een verwacht struikelblok wordt.

Communicatie/Inwonersparticipatie

Voor het tot stand komen van het ontwikkelkader hebben de omwonenden geparticipeerd. Doelstelling: het op een transparante manier creëren van draagvlak en betrokkenheid. In lijn met het advies van de commissie Fysieke Leefomgeving van 31 mei jl. is hiervoor uitgebreid de tijd en ruimte genomen. Bij het opstellen van de selectiedocumentatie en de aanpassingen van het ruimtelijk ontwikkelkader is de buurtcommissie Samen Sterk nauw betrokken. Ook in het vervolgproces hebben omwonenden een helder en vastgelegde positie gekregen. Hoewel de omwonenden pleiten voor een nog beperkter bouwvlak hebben zij ook zeker oog voor het belang van de herontwikkeling tot woningen. Het college spreekt haar respect en dank uit aan de bewoners en de vertegenwoordigers in het bijzonder voor de tijd en inzet waarmee zij samen met onze adviseurs zijn opgetrokken.

Omwonenden zijn voorafgaand aan de commissie van 31 mei in de gelegenheid gesteld om fysiek te komen voor een 'spreekuur' op locatie om hun input, vragen en ideeën te leveren voor het kader. Vragen stellen of een bijdrage leveren kon ook telefonisch of per mail. Er is een verslag van het spreekuur opgesteld en gedeeld met de betrokkenen. Na de commissie van mei is meer tijd genomen om met de omwonenden zorgvuldig af te stemmen en mee te participeren. Door de samenhang van het ruimtelijk ontwikkelkader en de selectiedocumentatie met de buurt te bespreken, was beter af te stemmen waar wat geregeld moet worden voor een kwalitatieve herontwikkeling. Al snel was de buurtcommissie Samen Sterk opgericht die de belangen van de buurt ten aanzien van de herontwikkeling vertegenwoordigt. De buurtcommissie spreekt namens de buurt, met name de direct betrokken bewoners. Alle buurtbewoners hebben aanvullend tweemaal een brief van de gemeente ontvangen om hen op de hoogte te stellen van het bestaan van de buurtcommissie en om hen te informeren over het proces en de gang van zaken.

Na 31 mei is met het bestuur van deze buurtcommissie afgestemd, is het participatieplan opgesteld en is diverse malen overleg gevoerd over de selectiedocumenten, de positie van de omwonenden in het proces en bijstelling van het ruimtelijk ontwikkelkader.

De belangrijkste zaken die de omwonenden aan de orde stellen zijn:

- beperking van het aantal woningen c.q. het bouwvolume, maar begrip voor de opgave. De bewoners zijn van mening dat het aantal van 50 de leefbaarheid, het groene dorps karakter onevenredig benadeeld;
- de buurt is tegen hoogbouw zeker in relatie tot de bestaande grondgebonden woningen en men vreest voor de bezonning van hun woning;
- behoud van het aanzicht van de Middelweg door bestaande bebouwde grenzen, hoogtes en groen op de hoeken te handhaven.
- men waardeert het groen en de speelmogelijkheden en wil dat heel graag in deze verhouding behouden;
- zorgen over de parkeer- en verkeersoverlast van zo'n groot aantal woningen erbij;
- suggestie/wens om de Fabritiuslaan bij de ontwikkellocatie te betrekken. Dit deel van de weg wordt nu beperkt gebruikt en dan komt het bouwvolume wat verder van de bestaande woningen.

Vanuit de gemeente zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd, die in de informatiebrief van half juni al aan u zijn meegedeeld:

- de school wordt herontwikkeld tot woningbouw in de categorie middelduur (huur en koop), in aansluiting op de woonvisie;

- de herontwikkeling draagt substantieel bij aan de vraag naar woningen, met specifieke aandacht voor het benodigde type woningen ten behoeve van senioren (die een woning achterlaten), starters (die hun 1^e treden op de woningmarkt hebben gezet/ doorstroming uit sociale huur) en (jonge) gezinnen;
- de herontwikkeling leidt tot een (voor de gemeente) minimaal budgetneutrale ontwikkeling.

In onderling overleg is (op hoofdlijnen) besloten het hoogteaccent te verplaatsen, de rooilijnen op de hoeken van de Middelweg aan te passen en een beperkte uitbreiding aan het monument mogelijk te maken.

De rooilijnen aan de kant van de Hillenaarlaan zijn op de huidige bestemmingsplangrenzen gehandhaafd al zag men die liever verder teruggelegd. De rooilijn op de hoek Hofcampweg zijn op nadrukkelijk verzoek verder teruggelegd, waardoor hier het groen gespaard kan worden. Refererend aan de bestaande bebouwingsgrenzen in het bestemmingsplan, de behoefte aan woningen en de noodzaak om de ontwikkelaars ruimte te bieden voor creativiteit hebben wij ondanks de wens van de buurtcommissie de bouwvlek in dit voorstel nu zo opgenomen. Met wat meer speelruimte kan een kwalitatief beter plan ontstaan, met langs de Middelweg behoud van het huidig groen. Andere groengebieden (zoals de tuin van het Deijlerhuis) kunnen uiteindelijk op een andere plek terecht komen. Er is nog met de buurt besproken of verkleining van de bouwvlek eventueel kon worden gecompenseerd met een terugliggende vijfde laag, maar daarvoor is weinig draagvlak gevonden.

Met de kinderen, die tijdens de commissievergadering van 31 mei hebben ingesproken en een petitie ingediend, is in september nog een sessie in de raadzaal gehouden om van hen te horen hoe zij het gebruik van het gebied en de speelmogelijkheden in de toekomst graag zouden zien. De opmerkingen worden meegegeven aan de ontwikkelaars, zodat de inrichting van speelplekken aansluit bij de wensen van de kinderen.

Voor het vervolg van de participatie zal het drie koppige bestuur van de buurtcommissie Samen Sterk zitting hebben in de beoordelingscommissie. In de selectiedocumentatie wordt aan de ontwikkelende partijen opdracht gegeven samen te werken met de buurt. Al tijdens de selectieprocedure wordt een moment gepland om de plannen te presenteren aan de buurt, zodat de buurt gelegenheid heeft te reageren op de presentaties en de ontwikkelende partijen de plannen kunnen optimaliseren. Let wel: de uiteindelijke beoordeling van de plannen vindt plaats op basis van de vooraf vastgestelde selectiecriteria. Daarom is de buurtcommissie intensief hierbij betrokken. Ook is de weging van de verschillende criteria samen met de buurtcommissie bepaald. Een mening van de buurt los van deze selectiecriteria kan niet betrokken worden bij de beoordeling van de plannen

Financiën

De voorbereidingen voor de ontwikkelcompetitie en de daarop volgende gunning en verkoop passen binnen het bij raadsbesluit van 24 november 2020 vrijgegeven voorbereidingskrediet. Echter wordt in de huidige markt sterk door Akro, onze commissie WCE en het extern betrokken stedenbouwkundig bureau geadviseerd een kostencompensatie uit te keren aan de verliezende partijen. Hier is nu nog geen rekening mee gehouden. De markt vertoont momenteel tekenen van oververhitting en er worden veel plannen voorbereid. Dit betekent dat ontwikkelende partijen kunnen kiezen op welke plannen zij inschrijven. De herontwikkeling locatie Den Deylschool is een veelomvattende uitvraag. In de selectiefase vragen we van de 3 tot 5 geselecteerde partijen om een tussentijdse presentatie, een schetsontwerp van vastgoed en openbare ruimte, als ook een bieding en een participatieplan voor het traject na de verkoop. Voor een goed, zorgvuldig en creatief proces is het van belang om de drempel voor ontwikkelende partijen laag te maken. Op basis van de adviezen verwachten wij meer kwaliteit te bereiken als deelnemende partijen een compensatie kan worden geboden van elk €10.000. Dit geldt uiteraard niet voor de winnende partij.

Voorgesteld wordt een krediet van €40.000 beschikbaar te stellen ten laste van de reserve 'Grote projecten' om voor deze bijzondere inbreidingslocatie in Wassenaar de kwaliteit te bevorderen.

Tesamen met het voorbereidingskrediet ad € 95.000 dat op 24 november 2020 beschikbaar is gesteld is dan €135.000 besteed aan voorbereidende werkzaamheden.

Voor het vaststellen van het minimale bod is getracht een waardering uit te voeren. Die waardering is verricht naar de situatie as-is tussen de Hofcampweg, Fabritiuslaan, Hillenaarlaan en Middelweg. Vanwege de vroege planvormingsfase is er een globale doorrekening gemaakt van de potentiële grondopbrengst. Deze doorrekening wordt gecompliceerd doordat er veel scenario's mogelijk zijn in

de ontwikkeling. Zo is er ruimte in het gewenste programmering (al dan niet met BSO, het al dan niet behouden van het beeldbepalende deel van de school, de mogelijk noodzakelijke gebouwde parkeervoorziening. Al deze variabelen maken een goede benadering van potentiële opbrengsten en kosten onmogelijk. Wel heeft deze exercitie duidelijk gemaakt dat de ontwikkeling van het gewenste programma (woningsegment en aantallen), alsmede de herinrichting van de openbare ruimte in de basis kan leiden tot een voor de gemeente tenminste budgetneutrale ontwikkeling.

Ter indicatie voor een marktconform bod met inbegrip van het programma zoals aangegeven in het ontwikkelkader is een zogenaamde Broker's Opinion of Value (BOV) uitgevoerd. Deze BOV is vertrouwelijk ter visie gelegd bij de griffie.

De huidige boekwaarde van de school per 1-1-2022 is €373.000 en de kapitaalslasten €30.000,-. Om beter grip te krijgen op de risico's zijn al wel bepalende onderzoeken uitgevoerd zoals onderzoeken ten aanzien van asbest, bodemsanering, herontwikkelingskansen van bestaande gebouwen en beperkingen door flora en fauna.

Alles overziend is het in dit stadium verstandig als minimale eis op te nemen dat de verkoopwaarde minimaal de kosten van de gemeente en de boekwaarde (tenminste een budgetneutrale ontwikkeling) moet dekken. Binnen die kaders is zeker ruimte voor optimalisatie, waardoor in de selectiecriteria een hogere bieding punten scoort. Voor de ontwikkelcompetitie wordt als ondergrens meegegeven dat de bieding tot een voor de gemeente sluitende grondexploitatie moet leiden. Binnen de selectie wordt de opbrengst (naast draagvlak, kwaliteit en het programma) als criteria meegewogen.

Partijen zullen de fiscale aspecten ten aanzien van de ontwikkeling en onderlinge transacties inventariseren en documenteren. Daarbij wordt gestreefd naar een optimale fiscale aanpak waarin de risico's en lasten zijn beperkt passend binnen de vigerende fiscale wet- en regelgeving. Indien nodig worden de fiscale aspecten afgestemd met de Belastingdienst.

Na de ontwikkeling wordt het openbaar groen (na een redelijke onderhoudstermijn) voor een symbolisch bedrag (€1,-) overgenomen van de ontwikkelaar. Het terrein is nu geheel in eigendom en beheer van de gemeente. Er ontstaat een afname van areaal /beheergebied, waardoor geen sprake is van toename van beheerlasten.

Risico's

Door een competitie te doorlopen worden pas later in het proces de contouren bekend voor de nieuwbouwlocatie. Juist ten behoeve van het toelaten van de creativiteit en de ervaring in de markt is het geven van ruimte binnen het ontwikkelkader relevant. Pas na de uitslag van de competitie kan het bestemmingsplan worden aangepast, zodat ook afgedwongen kan worden dat het winnende plan wordt gebouwd. Nu het bestemmingsplan aanpassen zou te veel ruimte creëren en kan na verkoop niet meer op planrealisatie worden gestuurd. Door het bestemmingsplan pas later te wijzigen ontstaat een procedurerisico. Er kan niet voor 100% worden gegarandeerd dat het plan conform het winnende plan wordt gewijzigd. Dit ondernemersrisico vertaalt zich in de prijs. Om dit te beperken is beslispunt 3 opgenomen.

Er is een risico dat het plan wordt gezien als belegging en dat niet direct na de gunning met de bouw wordt gestart. Zoals aan de Havenkade zou er jaren een braakliggend terrein kunnen ontstaan. Om dit te voorkomen wordt voor deze situatie een terugleverplicht met vergoeding van gemaakt kosten opgenomen in de verkoopacte.

Duurzaamheid

In het ontwikkelkader en de selectiedocumenten is duurzaamheid, maar ook klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, circulariteit en dergelijke opgenomen. Tijdens de participatiesessie is ook deze wens nadrukkelijk geuit. Ontwikkende partijen kunnen in hun beoordeling extra scoren als zij in hogere mate invulling geven aan de wensen en ambities op dit onderwerp.

Uitvoering

De uitvoering ligt globaal nog in lijn met de planning van mei jl. Zoals vermeld in de informatiebrief ligt deze besluitvorming nu later in het proces, waardoor de raad (en de omwonenden) tevens zicht heeft op de selectiedocumenten. Hierdoor wordt meer helderheid geboden op het volledige proces.

openstellen inschrijving voor geïnteresseerde partijen	dec. 2021
beoordeling aanmeldingen	jan. 2022
definitief maken documentatie selectie en gunning	jan. 2022
start selectie- en gunningsfase	febr. 2022
presentatie en selectie ontwerp	sept 2022
gunning en verkoop	(uiterlijk) dec. 2022

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester