

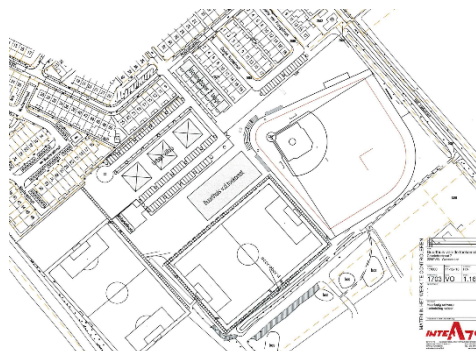
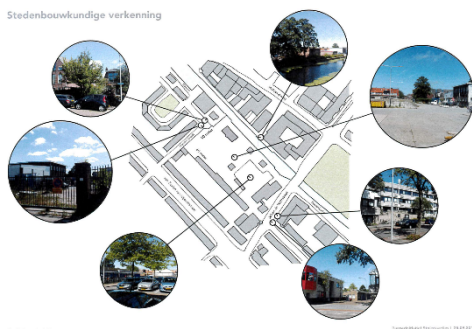
<b>Startnotitie:</b> Scenario studies locaties Gemeentewerf en Kerkehout	<b>Projectnummer:</b>
	<b>Zaaknummer Join:</b> <b>20/049152</b>
	<b>Nummer</b>
	<b>Doestelling project:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het komen tot stedenbouwkundig uitvoerbare, financieel haalbare en programmatisch wenselijke scenario's voor de locaties Kerkehout en De Gemeentewerf.</li> <li>2. Het komen tot een advies over het ontwikkelproces.</li> </ol>
	<b>Projectleider</b> Chris Schaapman

## Aanleiding

In de afgelopen jaren is in de gemeenteraad en het college meerdere keren gesproken over mogelijke ontwikkelingen op het terrein van de Gemeentewerf en het Gemeentekantoor, als ook over mogelijke ontwikkelingen in Kerkehout ter plaatse van de sportvereniging en buurtvereniging. Voor beide locaties geldt dat er een burgerinitiatief ligt. Voor De Gemeentewerf geldt dat de raad het college verzocht heeft om vanuit een meer integraal beeld te komen tot ontwikkeling van deze locatie. Voor Kerkehout is een burgerinitiatief opgestart. Dit initiatief kent de vorm van een haalbaarheidsstudie naar een nieuw buurthuis waarin onder andere de buurtvereniging en SV Wassenaar gehuisvest kunnen worden. Daarin ontstaat mogelijk ook ruimte voor het kleinschalig toevoegen van woningen.

In het kader van een bredere afweging over woningbouw op gemeentelijke locaties zijn er in de nieuwe Woonvisie Wassenaar 2021 – 2025 Grip op Wonen, uitgangspunten geformuleerd voor deze locaties. In hoofdlijnen is afgesproken dat op de locatie Den Deijl middeldure woningen worden ontwikkeld en dat er op de locaties Kerkehout en De Gemeentewerf procentueel meer sociale woningbouw moet komen. Ook moet binnen deze locaties gezocht worden naar de mogelijkheden voor Beschermd Wonen (voor zover voordien elders niet in voldoende aantallen gerealiseerd).

Om uitvoering te geven aan de gemaakte programmatische afspraken is voor Den Deijl het ontwikkeltraject gestart met het vaststellen van een Startnotitie. Voor de locaties Kerkehout en de Gemeentewerf worden gezien de verschillende afhankelijkheden en vraagstukken in deze gebieden eerst scenariostudies gedaan.



Beelden uit beide burgerinitiatieven

## Doelstelling

Voor beide locaties worden twee verschillende scenario's uitgewerkt. Studies en toetsing op financiële en ruimtelijke haalbaarheid moeten leiden tot een goede presentatie van passende ontwikkelingsmogelijkheden en een goed onderbouwd advies voor (het proces voor) ontwikkeling van deze locaties. Daarmee kan politiek besloten worden over de meest gewenste ontwikkeling voor de beide locaties. Hoewel in deze Startnotitie en opdracht verbonden, zijn het twee los van elkaar staande initiatieven en mogelijke ontwikkelingen.

## Organisatie

De Scenariostudies wordt uitgevoerd door de gemeente Wassenaar. Ambtelijk opdrachtgever is de gemeentesecretaris. Voor de uitvoering is een extern projectleider aangetrokken. De externe projectleider wordt bijgestaan door de Strategisch Adviseur Fysieke Leefomgeving. Omdat de werkorganisatie Duivenvoorde beperkt capaciteit beschikbaar heeft, wordt niet actief geparticipeerd in de scenariostudies. Wel wordt een beroep gedaan op de WODV voor alle beschikbare informatie, voorgeschiedenis en een inhoudelijke reactie op de uiteindelijke scenario's.

## Proces / aanpak

Om tot een goede opdrachtverlening te komen voor de door externe bureaus uit te werken scenariostudies zijn de beide initiatieven en eerder vergaard onderzoek(smateriaal) betrokken. Vanuit de WODV worden meerdere disciplines om input gevraagd, die benodigd is om de studies inhoudelijk adequaat uit te kunnen voeren. Uiteraard is ook de eerdere besluitvorming betrokken, zoals over de 'uitwerking woningprogrammering naar locaties' en de besluitvorming over de woningbouwmogelijkheden op de locatie Den Deijl.

Zoals de gemeenteraad is toegezegd wordt onderzoek naar de mogelijke vervuiling van de locatie Gemeentewerf en -kantoor en daarmee samenhangende mogelijke beperkingen voor ontwikkelingen indien mogelijk ook uit het reeds beschikbaar gestelde budget voor deze studie gefinancierd.

Tenslotte is er samenhang tussen de voorgenomen opbouw van een ambtelijke organisatie Wassenaar en de huisvesting daarvan in het huidige Gemeentekantoor én locatie De Paauw. De aanpak start met een startnotitie voor het college en de gemeenteraad waarmee vooraf de kaders en route gedeeld en bepaald zijn.



Aan de studies wordt een aantal uitgangspunten meegegeven met betrekking tot het eindresultaat:

- Stedenbouwkundig uitvoerbaar / passend (niveau massastudie, parkeren, groeninpassing, ontsluiting, duurzaamheidsopgave etc.) en rekening houdend met ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals Dorpshaven ;
- Programmatisch wenselijk (o.a. uitgangspunten Woonvisie Wassenaar 2021 – 2025, waaronder specifieke doelgroepen);
- Financieel haalbaar (o.b.v. quick scan gegevens);
- Procesmatig uitvoerbaar waarbij afhankelijkheden en besluitvormingsmomenten inzichtelijk worden gemaakt.

Procesmatig is de opgave en randvoorwaarde dat verschillende partijen en betrokkenen om input gevraagd moeten worden en betrokken worden, onder andere:

- De woningcorporaties
- De Federatie Wassenaarsche Ouderen
- Vertegenwoordigers van de burgerinitiatieven
- Omwonenden
- Omgevingsdienst
- Brandweer
- Provincie Zuid-Holland

Gezocht gaat worden naar een bureau of bureaus die vanuit de uiteenlopende disciplines (stedenbouw, grondexploitatie en planologie) tot afgewogen scenario's kunnen komen. Daarnaast moet het bureau in staat zijn om het ruimtelijke en besluitvormingsproces met de verschillende afhankelijkheden in beeld te brengen.

## **Kosten**

Voor het opstellen van de 2 scenariostudies voor beide locaties is € 120.000 beschikbaar gesteld om de voorbereiding van de uitvraag aan de markt voor de scenariostudies te doen, alsmede de begeleiding van het bureau (of bureaus) die de studie gaat doen, de toetsing van de uitkomsten daarvan aan beleid en het vervolgens opstellen van de stukken voor bestuurlijke en politieke besluitvorming. Nader onderzoek naar de vervuiling en beperkingen van de Gemeentewerf-locatie hiervan gedaan. Zoals reeds aangegeven zal uitvraag uitwijzen of dit vanuit het beschikbare budget voor de scenariostudies kan plaatsvinden.

## **Proces / Globale planning**

### 2020

- November – Voorbereiding uitvraag en opstellen Startnotitie
- December – Startnotitie in College
- December – Uitvraag

### 2021

- Januari – Startnotitie met informatiebrief naar gemeenteraad.  
Bespreking indien raadscommissie agendering wenst
- Opdracht aan bureau(s)
- Maart – Concept studie resultaten in Informatiesessie gemeenteraad(scommissie)
- Resultaten studies in College
- April – Resultaten studies naar gemeenteraad