

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/20/042184/ 242445
Datum collegebesluit: dinsdag 11 mei 2021
Datum cievergadering: maandag 31 mei 2021
Datum raadsvergadering: donderdag 14 juni 2021

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: verkoopprocedure en ontwikkelkader 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 de verkoop op basis van een ontwikkelcompetitie uitgevoerd.

Bijlagen: 1; verkoopprocedure voor de Locatie Den Deylschool,
2; ontwikkelkader voor de herontwikkeling Den Deylschool
3; participatieverslag Den Deylschool
4; vervolg participatie afgestemd met de buurtcommissie Samen Sterk

Stukken ter inzage:

Beslispunten:

- 1) Akkoord te gaan met het ontwikkelkader voor de herontwikkeling van de locatie Den Deylschool met als belangrijkste punten:
 - minimaal 48 middeldure woningen (waarvan bij voorkeur 20 huur, 15 koop tot NHG-grens),
 - maximale hoogte overwegend 10 meter, hoek Fabritiuslaan-Hillenaarlaan max.13 en middeldeel langs Middelweg max 7,5 meter,
 - respecteren van de aangegeven rooilijnen,
 - deel Fabritiuslaan toevoegen aan bouwvlek onder strikte voorwaarden,
 - parkeren op eigen terrein, stimulans voor modern mobiliteitsplan,
 - het monument wordt gerespecteerd en ingepast,
 - natuur inclusief bouwen met compensatieplicht,
 - klimaat adaptief en duurzaam bouwen,
 - ruimte voor spelen integreren in planontwikkeling.
- 2) Nadere wensen en bedenkingen te uiten die betrokken moeten worden bij de verkoop van de locatie,
- 3) De bereidheid uit te spreken het bestemmingsplan te zijner tijd te wijzigen conform het ontwikkelkader
- 4) Akkoord te gaan met de verkoop van de locatie Den Deylschool, conform de bijgevoegde verkoopprocedure.

Relatie met:

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Verkoopprocedure en ontwikkelkader 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 minimaal 48 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.

Inmiddels is de marktverkenning uitgevoerd. Zowel ontwikkelende als beleggende partijen onderschrijven de voorgestelde ontwikkeling. Het programma is haalbaar en verkoopbaar en de omvang van de locatie kan een dergelijk programma dragen inclusief een goede aansluiting bij de omgeving. Vraagtekens worden gezet bij het behoud van het beeldbepalende deel van de bestaande panden. Duurzaamheid en de te realiseren aantallen komen mogelijk onder druk. Verder heeft men tips gegeven over de selectiecriteria en het te voeren proces. Daarbij is het nut van een voorselectie onderstreept.

Nu is aan de orde om een ontwikkelkader te bepalen, waarbinnen de ontwikkelcompetitie kan plaatsvinden en gewerkt wordt aan een spoedige verkoop van de locatie.

Beoogd effect

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

Argumenten

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

In het ontwikkelkader zijn de relevante wettelijke eisen opgenomen en is het beleid vertaald naar een uitgangspunt voor deze locatie. Om de ontwikkelaars een eenduidig kader te bieden zijn wellicht ten overvloede relevante wettelijke eisen (zoals BENG) opgenomen. 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 ontwikkelkader bestaat uit Knock-out criteria waar men aan moet voldoen om straks niet buiten de boot te vallen en uit selectiecriteria waarop men punten kan scoren.

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 komt. Met het ontwikkelkader is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden zonder de realisatie van minimaal 48 woningen onmogelijk te maken. De hoogte is gemaximeerd op overwegend 7,5 meter aan de Middelwegzijde en 10 meter aan de Fabritiuslaanzijde. Op de hoek Fabritius-/Hillenaarlaan worden aansluitend op het bestaande appartementsgebouw mogelijkheden gezien voor een maximale hoogte van 13 meter. Voor elke te kappen boom moet een vervanger worden geplant en 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 bestemmingswijziging beter kan worden ingeschat.

1.4 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. Het betaalbare aanbod van kwalitatief goede appartementen in Wassenaar is beperkt. Met de locatie Den Deylschool wordt getracht 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.

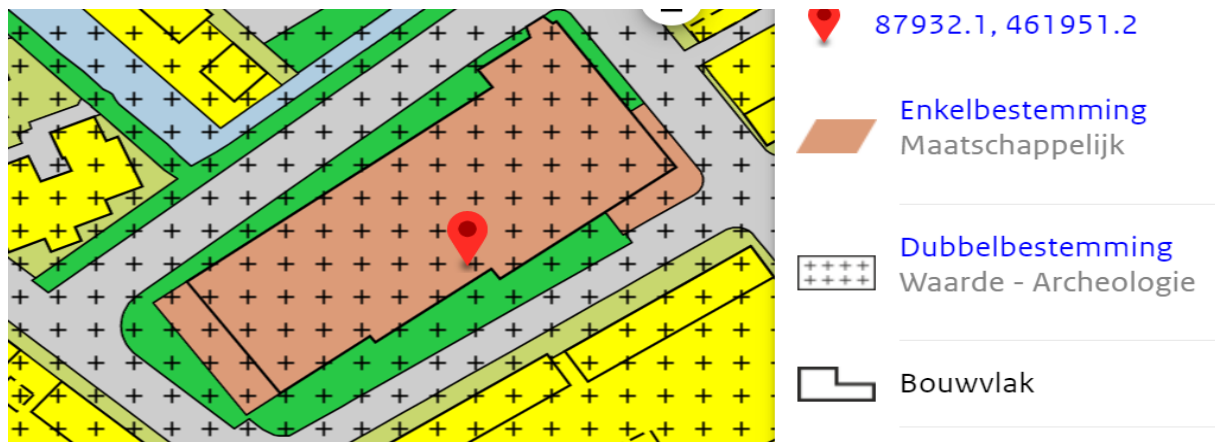
Op de locatie is ruimte voor circa 48 woningen. Er wordt geen sociaalsegment gerealiseerd. Met levensloopbestendig bouwen wordt bedoeld dat de woningen in principe voor verschillende doelgroepen geschikt zijn en blijven.

2.1 Conform de financiële verordening wordt de raad verzocht wensen en bedenkingen te uiten.

De raad heeft op 24 november 2020 al aangegeven dat de locatie herontwikkeld kan worden. Met het ontwikkelkader geeft de raad aan waaraan de herontwikkeling moet voldoen. De financiële verordening geeft expliciet aan dat de raad in de gelegenheid moet zijn haar wensen en bedenkingen te uiten. Binnen het ontwikkelkader zullen de meeste zaken aan de orde komen die de raad gerealiseerd wil zien. Het is mogelijk dat op andere vlakken nog wensen of bedenkingen leven die betrekking hebben op het afstoten van dit vastgoed. De raad wordt verzocht dit hier en nu uit te spreken, zodat het in het proces met de potentiële ontwikkelende partijen kan worden meegenomen.

3.1 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.



3.2 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 onzeker het wordt of de bestemmingswijziging met goed gevolg kan worden doorlopen, hoe meer ondernemersrisico er ontstaat en dat is terug te zien in de hoogte van de biedingen en/of het aantal voorwaarden dat aan de bieding wordt gekoppeld. Dus wordt geprobeerd meer zekerheid te bieden en het in te schatten ondernemersrisico daardoor te beperken.

4.1 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 vooraf gestelde criteria 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 bewoners en een beoordelingscommissie wordt beoordeeld. Uiterlijk eind 2022 staat de gunning en de definitieve verkoop gepland. (zie voor globaal tijdschema onder uitvoering)

4.2 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 en mede doordat de bewoners hun voorkeur voor een bepaald plan mogen uitspreken, ook aandacht voor draagvlak en aansluiting bij de bestaande wijk. Mogelijk kiest een aantal partijen al vooraf voor samenwerking met de buurt. Naast het ontwikkelkader worden ook de selectieprocedure en -criteria vooraf bekend gemaakt zodat partijen daarop kunnen inspelen.

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

Naast het ontwikkelkader worden ook selectiedocumenten gemaakt. Om van alle aanvragen te komen tot 3 á 5 ontwikkelpartijen wordt geselecteerd op ervaring (passende referenties), participatie en financiële gegoedheid. Uit de 3 tot 5 inzendingen wordt vervolgens (op basis van hoogte van de bieding, kwaliteit en draagvlak) de winnende partij geselecteerd. Bewoners geven hun voorkeur en dat wordt bepalend voor de categorie 'draagvlak'. Een samen te stellen beoordelingscommissie geeft het advies ten aanzien van het aspect kwaliteit. In de selectiedocumentatie zal de weging vooraf worden bepaald en bekend gemaakt.

Kanttekeningen

2.1 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. Overwogen kan worden om in het ontwikkelkader op te nemen dat het herhuisvesten van de BSO als pre wordt gezien, maar daardoor ontstaat ook een zwaarder programma. Het totale bouwvolume op de locatie is bij de omgeving al een kritisch punt.

4.1 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 van de gymzaal. Er zit echter voldoende speling in de planning waardoor dit niet een verwacht struikelblok wordt

4.2 Er is verzet in de omgeving tegen de ontwikkeling van deze locatie.

Uiteraard niet allen, maar toch een aantal verzet zich tegen het vooraf gestelde kader dat de locatie ontwikkeld moet worden voor minimaal 48 woningen. Wettelijke kaders zoals de Flora en Faunawet worden aangehaald om de herontwikkeling te staken of te beperken. Aangegeven is de aanwezigheid van marterachtigen en vleermuizen die een herontwikkeling onmogelijk zouden kunnen maken. In een vroeg stadium wordt het Flora&Fauna-onderzoek gestart om de beperkingen in kaart te brengen, passende maatregelen te treffen en/of de herontwikkeling nader richting te geven.

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. Van belang voor de verdere aanpak.

Omwonenden zijn 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. Vooraf is meegegeven dat vast staat een herontwikkeling van de locatie ten behoeve van minimaal 48 woningen en er aandacht is voor cultuurhistorie, met in ieder geval behoud van monument.

Er is een participatieverslag opgesteld (zie bijlage 3) en gedeeld met de betrokkenen. De conclusies van de participatie zijn meegewogen bij het opstellen van het ontwikkelkader en de opzet voor de selectiecriteria. De belangrijkste zaken die de omwonenden aan de orde stellen zijn:

- Onbegrip en oneens met het vooraf gegeven kader van een minimum van 48 woningen. Het is te veel en te vol. Beter om de maatschappelijke bestemming te handhaven.
- De buurt is tegen hoogbouw zeker in relatie tot de bestaande grondgebonden woningen en men vreest voor de bezonning van hun woning.
- Men waardeert het groen en de speelmogelijkheden en wil dat heel graag houden.
- Zorgen over de parkeer- en verkeersoverlast van zo'n groot aantal woningen erbij.
- Suggereert 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.

Na het ophalen van input bij de bewoners volgt besluitvorming over het ontwikkelkader door de raad. Vervolgens start de ontwikkelcompetitie op basis van het ontwikkelkader.

Voor het vervolg van de participatie is met de recent opgerichte buurtcommissie Samen Sterk een plan uitgewerkt met daarin afspraken hoe de buurtcommissie (als klankbord) betrokken wordt. Bij de finale selectie van de partij die voor gunning in aanmerking komt wordt het oordeel van de omwonenden als separaat advies meegewogen. Zie voor de afspraken over participatie met de buurt bijlage 4 (is nagezonden)

Financiën

De voorbereidingen voor de ontwikkelcompetitie en de daarop volgende gunning en verkoop passen binnen het bij raadsbesluit van 24 november 2020 vrijgegeven voorbereidingskrediet.

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 is meer dan lastig gebleken omdat de gewenste programmering, de mogelijk noodzakelijke gebouwde parkeervoorziening en onzekerheden ten aanzien van asbest, bodemsanering, herontwikkelingskansen van bestaande gebouwen en beperkingen door flora en fauna een goede benadering van potentiële opbrengsten en kosten onmogelijk maken. Het is daarom in dit stadium verstandig uit te gaan van een opbrengst binnen de gestelde kaders van minimaal €0,-. Binnen de kaders is ruimte voor optimalisatie. Voorafgaand aan de procedure worden de risico's beter in beeld gebracht. Voor de ontwikkelcompetitie wordt als kader meegegeven dat de bieding minimaal tot een sluitende grondexploitatie moet komen. Binnen de selectie wordt de opbrengst (naast draagvlak, kwaliteit en het programma) als criteria meegewogen.

In de uitwerking wordt onderzocht wat het fiscale effect is als de gemeente bouwrijpe grond levert (de gemeente sloopt de panden). Voor de waarde van de grond is dit niet relevant.

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 het verder uit te werken selectiedocument is duurzaamheid, maar ook

klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, circulariteit en dergelijke opgenomen. Tijdens de participatiesessie is ook deze wens nadrukkelijk geuit.

uitvoering

vaststellen ontwikkelkader	juni 2021
uitnodigen marktpartijen	sept 2021
beoordeling aanmeldingen	nov 2021
definitief maken documentatie selectie en gunning	nov 2021
start selectie- en gunningsfase	jan 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. Opatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester