

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z/20/42184/209110

Datum collegebesluit: 13 oktober 2020

Datum commissievergadering: 3 november 2020

Datum raadsvergadering: 17 november 2020

Soort Voorstel: Adviesnota

Onderwerp: Kaders herontwikkeling locatie vml. Den Deylschool

Portefeuillehouder: Wethouder Schokker

Programma: 8 Wonen en 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.

Bijlagen: Raadsbesluit en Begrotingswijziging

Stukken ter inzage: -

Beslispunten:

1. De herontwikkeling in gang te zetten van de locatie van de voormalig Den Deyl-school en het bewegingscentrum aan de Fabritiuslaan voor woningbouw;
2. Als kader vast te stellen voor het woningbouwprogramma van de locatie:
minimaal 48 middel dure huur- en koopwoningen, zoals aangegeven in de woonvisie;
 - de woningen zijn levensloopbestendig;
 - de woningen hebben minimaal energielabel A;
 - de woningen zijn aardgasvrij;
3. Eveneens als kader vast te stellen het behoud en de inpassing van het aangrenzende gemeentelijk monument (het buurtcentrum) aan de Hofcampweg 3 bij de ontwikkeling;
4. Een voorbereidingskrediet van € 95.000,- incl. Btw beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de marktverkenning, een aantal onderzoeken en

- voorbereidende werkzaamheden, gericht op het kunnen realiseren van het woonprogramma op de locatie Middelweg;
5. De voorbereidingskosten te dekken uit de reserve 'Ondersteuning grote projecten', en de programmabegroting 2020 te wijzigen conform de bij dit besluit behorende begrotingswijziging.

Relatie met:

- Agendapunt: *(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)*
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp Kaders herontwikkeling locatie vml. Den Deylschool

Samenvatting

Een aantal opvolgende jaren is de BOOGschool Den Deyl flink gekrompen, dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de sluiting van de locatie. In 2016 is de basisschool Den Deyl in Wassenaar daadwerkelijk gesloten. Op dit moment zit alleen de MareGroep tijdelijk in Middelweg 33 middels een tijdelijke overeenkomst.

De herontwikkeling van de locatie Middelweg biedt een uitstekende mogelijkheid om een deel van de woningbouwopgave van Wassenaar te realiseren.

Voor het voorbereiden en uitvoeren van de ontwikkelcompetitie is een voorbereidingskrediet benodigd om onderzoek te doen naar financiële en planologische haalbaarheid. Daarnaast is in deze fase ook het opstellen van (programmatische, financiële, juridische en planologische) randvoorwaarden voor de bebouwing op de locatie alsook de openbare ruimten en het opstellen van (juridische) kaders en eisen voor selectieprocedure en aanbesteding voorzien. Doelstelling is ook een informele marktverkenning te houden op basis van de vooraf vastgestelde kaders voor de woningbouwontwikkeling. Op basis van dit alles wordt een startnotitie voor de raad opgesteld.

Mede op basis van de startnotitie kan begonnen worden met een ontwikkelcompetitie waarbij de geïnteresseerde marktpartijen een voorstel mogen doen voor de ontwikkelopgave vergezeld van een grondbieding. In dit proces wordt ook gezorgd voor participatie met de direct omwonenden.

Beoogd effect

Er wordt een vlotte start gemaakt met de realisatie van woningbouw op een daarvoor zeer geschikte locatie.

Argumenten

1.1 De herontwikkeling van de locatie Middelweg maakt woningbouw mogelijk

Door de locatie van de voormalige school te herontwikkelen is het mogelijk invulling te geven aan de woningbouwopgave van de gemeente.

2.1 Invulling wordt gegeven aan het gemeentelijke woningbouwprogramma

Als bouwprogramma wordt uitgegaan van minimaal 48 middeldure huur- of koopwoningen. Eerder was bij het totale woningbouwprogramma voor Wassenaar nog uitgegaan van 45 woningen op deze locatie.

2.2 De woningen zijn voor een brede doelgroep geschikt

Doordat de woningen levensloopbestendig worden gemaakt, zijn de woningen ook geschikt voor senioren. Daarnaast zijn de woningen geschikt voor starters (alleenstaand en samenwonend) en gezinnen.

2.3 De woningen zijn zeer energiezuinig

Energielabel A betekent dat de woning zeer energiezuinig is. De woningen zijn daarmee niet CO2-neutraal.

2.4 Een stap richting een aardgasvrije gemeente wordt hiermee gezet

Door bij nieuwbouwwoningen geen aardgasaansluitingen aan te bieden en de kopers van de woningen dit ook vooraf zich bewust zijn, kan op eenvoudige wijze een stap worden gezet richting een aardgasvrije gemeente.

2.5 Aanvullende kaders volgen nog in een startnotitie voor de raad

Na het onderzoek naar financiële en planologische haalbaarheid, het opstellen van (programmatische, financiële, juridische en planologische) randvoorwaarden voor de bebouwing op de locatie alsook de openbare ruimten, volgt er een startnotitie richting de raad met deze kaders ter vaststelling.

3.1 Inpassing van het gemeentelijke monument verdient aandacht

Aangrenzend aan de her te ontwikkelen panden bevindt zich een gemeentelijk monument. Er is voor gekozen het monument te behouden. Het is van belang aandacht te besteden aan de overgang van de nieuwe bebouwing naar het monument en de cultuur historische waarden.

4.1 De marktverkenning, onderzoek en opstellen van documenten vraagt om een krediet

De volgende externe voorbereidingskosten zijn geschat:

Coördinatie marktverkenning	: € 15.000,-
Coördinatie ontwikkelcompetitie (projectteam)	: € 35.000,-
Inhuur specialisten t.b.v. overeenkomsten en procedures	: € 30.000,-
<u>Communicatie</u>	<u>: € 15.000,-</u>
Totaal voorbereidingskrediet (incl. Btw)	: € 95.000,-

Kanttekeningen

1.1 Een risico-inventarisatie moet nog worden gemaakt

Een risico-inventarisatie maakt onderdeel uit van de eerste fase. Bij het vaststellen van de startnotitie zal de raad ook inzicht worden gegeven in de risico's.

Communicatie/Inwonersparticipatie

Een participatietraject zal worden ingericht en opgestart met de omliggende buurt en andere belanghebbenden. Het participatietraject is in dit project heel erg belangrijk en zal nader uitgewerkt worden.

De betrokkenheid van de buurt in een participatie traject kan op verschillende manieren worden vorm gegeven: bijvoorbeeld via waardering van het ontwerp die door de deelnemende partijen wordt geëxposeerd in bijvoorbeeld het gemeentehuis. De esthetische kwaliteit van het ontwerp maakt onderdeel van een brede beoordeling.

Doel van de communicatiestrategie is transparantie, betrokkenheid en draagvlak creëren.

Een aantal initiatiefnemers voor ontwikkelingen op deze locatie zijn geïnformeerd over het proces en de ambitie. Nog geen marktpartijen, adviseurs of bewoners zijn verder betrokken bij dit voorstel.

Na de informele marktverkenning worden de marktpartijen uitgenodigd via een openbare aanbesteding tot deelname. Tijdens de aanbesteding en nog voor de gunning aan een marktpartij worden de direct omwonenden en andere betrokkenen geïnformeerd en geraadpleegd voor deelname aan het participatie traject.

Planning / uitvoering

Het navolgende stappenplan zal worden doorlopen.

Fase 1

Voorliggend raadsbesluit.

Vervolg:

- Beleidskaders voor marktverkenning vaststellen
- Vaststellen inhoudelijke en technische kaders herontwikkeling (team RO)
- Vaststellen proces openbare ontwikkelcompetitie
- Adviespartij zoeken voor coördinatie verkenning, selectie en aanbesteding contracteren
- Opstellen juridisch kader t.b.v. van selectie en gunning marktpartijen
- Marktconsultatie met een aantal marktpartijen
- Startnotitie ter vaststelling naar de raad

Fase 2

- Collegebesluit start met de aanbestedingsdocumenten op basis van de uitgangspunten.
- Aanbestedingsdocumenten:
 - Proces;
 - Planning;
 - Kaders ;
 - Intentie overeenkomsten potentiële huurder;
 - Programma;
 - Waardering, selectiecriteria;
 - Communicatie;
 - Organisatie;
 - Participatie;
 - Samenstelling toetsingscommissie en samenstelling selectiecommissie.

Fase 3

- Collegebesluit starten met openbare ontwikkelcompetitie.
- Openbare ontwikkelcompetitie:
 - Start inschrijving voorselectie;
 - Uiterste datum voor inzendingen;
 - Eerste (voor)selectie door de toetsingscommissie;
 - Start inschrijving definitieve selectie;
 - Uiterste datum voor inzendingen;
 - Organiseren tentoonstelling 3 inzendingen t.b.v. (burger-)participatie;
 - Presentatie inzendingen tegenover selectiecommissie;
 - Uitvoeren definitieve selectie door selectiecommissie.

Fase 4

- Collegebesluit van de opdracht aan de winnaar/ontwikkelaar.
- Formele gunning:
 - Bericht aan partijen die zijn afgevallen en bericht aan de winnaar;
 - Definitieve gunning;
 - Afsluiten verkoop- en realisatieovereenkomst;
 - Afmaken definitief ontwerp door ontwikkelaar;
 - Afmaken tekeningen, technische omschrijving en materiaal- en kleurenstaat door ontwikkelaar;
 - Indienen omgevingsvergunning door ontwikkelaar;
 - Realisatie overeenkomst opstellen en tekenen ten behoeve van de herontwikkeling.

Planning (indicatief)

- Fase 1 : december 2020 – maart 2021
- Fase 2 : april 2021 – juni 2021
- Fase 3 : juli 2021 – oktober 2022
- Fase 4 : december 2022

Financiën

Voor het voorbereiden en uitvoeren van de ontwikkelcompetitie is een voorbereidingskrediet benodigd. Dan gaat het onder andere om onderzoek naar financiële en planologische haalbaarheid, het opstellen van (programmatische, financiële, juridische en planologische) randvoorwaarden voor de bebouwing op de locatie alsook de openbare ruimten en het opstellen van (juridische) kaders en eisen voor selectieprocedure en aanbesteding.

De volgende externe voorbereidingskosten zijn geschat:

Coördinatie marktverkenning	: € 15.000,-
Coördinatie ontwikkelcompetitie (projectteam)	: € 35.000,-
Inhuur specialisten t.b.v. overeenkomsten en procedures	: € 30.000,-
Communicatie	: € 15.000,-
Totaal voorbereidingskrediet (incl. BTW)	: € 95.000,-

Voorgesteld wordt de kosten te dekken ten laste van de reserve 'Ondersteuning grote projecten', en de programmabegroting 2020 te wijzigen conform de bij dit besluit behorende begrotingswijziging.

Risico's

Zie kanttekeningen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid maakt onderdeel uit van de randvoorwaarden van de leidraad voor de ontwikkelcompetitie, maar zal verder uitgewerkt moeten worden in het komende proces.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Opatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester