

Afzender:

Gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS Roelofarendsveen

Betreft: Begeleidende brief Ontwikkelcompetitie/Openbare Verkoop Scholenlocatie, Rijnsaterwoude
Roelofarendsveen, 11 januari 2023

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze informeren wij u over de Ontwikkelcompetitie/Openbare verkoop van de scholenlocatie in Rijnsaterwoude. Graag nodigen wij u uit deel te nemen aan deze Ontwikkelcompetitie en een voorstel te doen voor een haalbare, duurzame, toekomstbestendige en voor Rijnsaterwoude waardevolle invulling van deze gebiedsontwikkeling.

Binnen een aantal vastomlijnde kaders is sprake van relatieve vrijheid om variaties voor te stellen op het gebied van programma en vormgeving. Wij adviseren u eerst de onderhavige begeleidende brief en bijbehorende voorwaarden te lezen en de bijlagen te bestuderen.

1. SCHOLENLOCATIE

Midden in het dorp Rijnsaterwoude ligt de voormalige scholenlocatie, die middels deze Ontwikkelcompetitie in de markt wordt gezet. De Grondpositie was tot begin 2022 de uitvalsbasis voor 'RKBS De Kinderarcke', 'kinderopvang Snoopy' en 'Sporthal De Meerkant'. Deze functies zijn inmiddels verhuisd naar een andere locatie in Rijnsaterwoude. De gemeente Kaag en Braassem is voornemens de oude locatie in de markt te zetten en herontwikkeling mogelijk te maken. In totaal omvat dit gebied ca. 7.867 m².

De doelstelling is dat dit een buurt wordt met een passend woningbouwprogramma, die een waardevolle bijdrage levert aan het dorp Rijnsaterwoude en de omgeving. Conform de Omgevingsvisie Kaag en Braassem dient er voor het programma uitgegaan te worden van 1/3 sociale huurwoningen (af te nemen door Stichting Woondiensten Aarwoude) en 2/3 middensegment; betaalbare koop (tot € 355.000,-- V.O.N.). Uit een dialoog met de omgeving volgt dat er in Rijnsaterwoude behoefte is aan betaalbare woningen in de vorm van rijwoningen én appartementen.

Met deze openbare verkoop nodigt de gemeente Kaag en Braassem gegadigden uit om voorstellen te doen voor 'De Voormalige Scholenlocatie', die aansluiting zoeken bij de recent opgeleverde nieuwbouwwoningen 'Suyderbon II' en 'Heren van Acht'. U wordt gevraagd om een voorstel te doen voor de gehele 'Voormalige Scholenlocatie'. Dit betekent dat u niet alleen een visie op de te realiseren woningen ontwikkelt, maar ook op de eigendomsverhoudingen op de locatie en de overige ruimte tussen de kavels. We nodigen u uit om de ambities voor dit gebied nader te definiëren en in de praktijk waar te maken.



Figuur 1 Voormalige scholenlocatie, Rijnsaterwoude

2. RUIMTELIJK KADER EN KWALITEITSEISEN

2.1. ACHTERGRONDEN

De locatie is gelegen aan de Herenweg in Rijnsaterwoude. Het projectgebied vormt de overgang tussen de bestaande bebouwing van Rijnsaterwoude en het open landschap. Voor deze Grondpositie zijn de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie Kaag en Braassem (zie bijlage bij deelnamevoorwaarden), de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en de gestelde randvoorwaarden van toepassing.

Van de architectuur en vormgeving wordt verwacht dat deze zich laten inspireren door de unieke eigenschappen en karakteristieken van Rijnsaterwoude en dat deze op eigentijdse wijze in het ontwerp tot uitdrukking worden gebracht.

Randvoorwaarden:

- Woningbouwprogramma:
 - Minimaal 1/3 sociale huurwoningen
 - Minimaal 2/3 middensegment; betaalbare koop (tot € 355.000,-- V.O.N.)
- Voor de sociale huurwoningen dient door de ontwikkelaar een overeenkomst te worden gesloten met Stichting Woondiensten Aarwoude (WDA);
- Aansluiting op openbare ruimte 'Heren van Acht' conform LIOR ;
- Het westelijk gelegen agrarische perceel richting het Braassemermeer (RST00-A-2151) wordt momenteel ontsloten tussen perceel 2206 en 2967. De ontsluiting dient in stand gehouden of elders gerealiseerd te worden (binnen het plangebied).
- Aansluiting op 'Suyderbon II' conform LIOR;
- Verbreding aansluiting op Herenweg conform LIOR;

- Openbare ruimte aanleggen conform LIOR; specifieke aandacht voor openbaar groen, percentage spelen en 'bomen-norm';
- Riool aansluiten op bestaande situatie 'Heren van Acht' en in overleg met rioolbeheerder;
- Watercompensatie; bij een toename van meer dan 500 m² aan verharding 15% van het aan te leggen extra verhard oppervlak (zie Keur);
- Voldoen aan gemeentelijke parkeernorm (Nota Parkeernormen 2018).

Binnen het plangebied wordt uiting gegeven aan deze ambities door ontwikkelaars de ruimte te geven om met creatieve en originele ideeën te komen binnen de bestaande kaders. De gestelde randvoorwaarden betreffen duidelijke spelregels. Het staat u echter vrij om met een eigen uitwerking of variatie te komen voor de ruimtelijke invulling, passend binnen de geest van de geschetste kaders. Variaties zullen kritisch worden bekeken, de beoordelingscommissie beoordeelt of er sprake is van een (ruimtelijke) verbetering.

Voor wat betreft de te realiseren sociale huurwoningen dient Gegadigde tot overeenstemming te komen met Stichting Woondiensten Aarwoude. De kwalitatieve en financiële kaders en uitgangspunten voor de sociale huurwoningen worden als bijlage gevoegd bij deze uitvraag. Overeenstemming tussen Gegadigde en Stichting Woondiensten Aarwoude is als ontbindende voorwaarde opgenomen in de concept koop-/ontwikkelovereenkomst. De concept koop-/ontwikkelovereenkomst /samenwerkingsovereenkomst, alsmede de uitgangspunten voor de sociale huurwoningen worden in fase 2 van deze ontwikkelcompetitie gedeeld.

2.2. KADASTRALE GEGEVENS

De gemeente Kaag en Braassem is eigenaar van het perceel grond (7867 m²) gelegen te Rijnsaterwoude, kadastraal bekend als Rijnsaterwoude (RST00), sectie A, met de navolgende kadastrale nummers:

- RST00 – A – 1993	608 m ²
- RST00 – A – 2206	1.410 m ²
- RST00 – A – 2967	548 m ²
- RST00 – A – 2968	5.295 m ²

De kadastrale aanduidingen zijn weergegeven in de bij als bijlage bij deze brief gevoegde situatietekening.

2.3. BESTEMMINGSPLAN

Het ontwikkelgebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan "Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude" (NL.IMRO.1884.BPKERNENLR-VAS1). Binnen dit bestemmingsplan staat de Grondpositie aangemerkt met de functie maatschappelijk. Om een woonbestemming op de Grondpositie te verkrijgen dient Koper een verzoek voor een nieuw bestemmingsplan in te dienen bij de gemeente Kaag en Braassem.

Hoewel volgens de indicatieve kaart niet het geval, mag de locatie worden aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De provincie Zuid-Holland staat welwillend tegenover een woningbouwontwikkeling op deze locatie. Uiteraard zal e.e.a. ten tijde van de bestemmingsplanwijziging nog goed gemotiveerd moeten worden en zal de ontwikkeling ook aan de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit uit het provinciaal beleid moeten voldoen.

2.4. OPENBARE RUIMTE

Uitgangspunt voor de openbare ruimte is dat de overgang tussen bebouwd en landelijk gebied zacht is. Binnen het plangebied dient op voorhand rekening gehouden te worden met continuering van de reeds aangelegde infrastructuur binnen de

naastgelegen plannen 'Suyderbon II' en 'Heren van Acht', waarmee tegelijkertijd een tweede ontsluitingsmogelijkheid van de ten noorden gelegen wijk rondom de 'Suyderbon II' wordt gecreëerd. De LIOR dient gehanteerd te worden bij de inrichting van de openbare ruimte.

Bijzondere bomen

De gemeente beoogt het 'Lint' van bomen langs de sloot aan zuidzijde en op het 'Dijktalud' te behouden. Voor het ontwikkelgebied wordt tevens een bomennorm gehanteerd (zie figuur 4).



Figuur 2 Bomennorm 'De Voormalige Scholenlocatie' met bijbehorende legenda (onderstaand)

Legenda

Groen	Behouden en niet verplaatsen
Blauw	Behouden of integreren in het groenplan binnen het project
Paars	Behouden maar eventueel verplaatsbaar (De vier (lei)bomen beschikken over een nieuwe bestemming.
Rood	Mogen verwijderd worden, maar dienen dan wel één op één vervangen te worden (mag ook elders binnen de gemeente indien het niet past in het plan

3. FINANCIËLE VERWACHTINGEN

Wij verwachten van u een financiële bieding. Bij de gronduitgifte is sprake van een financiële ondergrens, welke is vastgesteld op € 450.000,- excl. BTW en/of overdrachtsbelasting en k.k.

4. KADERS EN VOORWAARDEN

4.1. STEDENBOUWKUNDIG KADER

Voor 'De Voormalige Scholenlocatie' is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Programmatisch is bepaald dat het een dorps ensemble van woningen c.q. appartementen moet worden. De ontwikkeling dient wat betreft bouw- en goothoogtes, bouwvolume én bouwstijl aan te sluiten op de bestaande bebouwing/omgeving. Op de zuidwesthoek van de Grondpositie ziet de gemeente Kaag en Braassem kansen om middelhoge/gestapelde bouw toe te laten. De gemeente acht het wenselijk een zichtlijn te behouden/creëren vanaf de Herenweg richting de polder (ontsluiting).

4.2. DUURZAAMHEIDSAMBITIES

De gemeente Kaag en Braassem houdt voor 'De Voormalige Scholenlocatie' de wettelijk gestelde eisen voor nieuwbouwwoningen aan, zoals bijvoorbeeld: Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), Gasloos, Bouwbesluit etc. Specifieke ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid staan opgenomen in de omgevingsvisie. Wij nodigen marktpartijen uit om op basis van uw kennis en expertise een éxtra stap te zetten op het gebied van duurzaamheid, passend bij de locatie en de ontwikkeling. Uw concrete invulling van duurzaamheid dient weergegeven te worden binnen het schetsontwerp.

Speerpunten vanuit de gemeente:

- een ruimtelijke invulling op basis van het concept meervoudig ruimtegebruik;
- duurzame toepassing die leidt tot een concrete / inspirerende invulling waar inwoners uit het dorp kunnen zien / voelen / ruiken / horen wat duurzaamheid kan zijn (tastbaar en zichtbaar);
- toepassing die getuigt van visie op bv. Energie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid, mobiliteit en circulariteit.

5. WANNEER IS DEZE VERKOOP SUCCESVOL?

Deze verkoopprocedure is voor de gemeente Kaag en Braassem succesvol wanneer voor deze kavel een slagvaardige partij of combinatie van partijen wordt geselecteerd die:

- Een betrouwbare samenwerkingspartner is voor de gemeente Kaag en Braassem en voor Stichting Woondiensten Aarwoude;
- zorgt voor continuïteit van sleutelpersonen in het team tijdens de ontwikkeling;
- op een open, eerlijke en transparante manier samenwerkt en de gemaakte afspraken nakomt;
- een integrale visie heeft op de te realiseren woningen van 'De Voormalige Scholenlocatie';
- een onderscheidend en tevens wenselijk programma realiseert met een duidelijke toegevoegde waarde voor 'De Voormalige Scholenlocatie', en in het verlengde daarvan voor Rijnsaterwoude en de gemeente Kaag en Braassem;
- zichtbaar en conceptueel bijdraagt aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Kaag en Braassem;
- in staat is om binnen de kaders een financieel en kwalitatief maximale meerwaarde te creëren en deze te vertalen in ambitieuze grondbieding.

6. PROCEDURE

Om de partij te selecteren die wij het meest geschikt achten om 'De Voormalige Scholenlocatie' tot ontwikkeling te brengen, is er gekozen voor een ontwikkelcompetitie. Er is voor deze vorm gekozen om partijen uit te dagen met creatieve invullingen te komen binnen de gestelde kaders. De nadruk ligt hierbij op zowel de financiële kant, als op het selecteren van een Gegadigde die de hoogste kwalitatieve meerwaarde voor Rijnsaterwoude weet te realiseren. De in deze brief gestelde kaders en ambities zijn leidend; afwijken is niet verkeerd, zo lang u in goed overleg met de gemeente in de geest handelt van de geschetste beelden en ambities.

De Procedure bij deze ontwikkelcompetitie kent twee fases. U wordt in Fase 1 uitgedaagd op heldere en bondige wijze aan te tonen waarom de Gegadigde de meest geschikte partij is voor de opgave. Om de inspanning in deze fase van de competitie te beperken vragen wij u expliciet nog geen ontwerp in te dienen. Selectie voor de 1^e fase vindt primair plaats op basis van uw Visie.

In Fase 2 wordt aan (maximaal) drie geselecteerde partijen gevraagd om een concreet plan van aanpak en schetsontwerp aan te leveren. Deze dienen te worden gekoppeld aan een definitieve financiële bieding voor de grond. De Procedure eindigt met de verkoop aan de partij met het beste planvoorstel in combinatie met de bieding. Deelnemers van Fase 2 worden, met uitzondering van de winnende inschrijving, een vergoeding van € 2.500,- exclusief BTW ter beschikking gesteld.

Alle geïnteresseerde partijen die voldoen aan de Voorwaarden krijgen de gelegenheid deel te nemen aan deze ontwikkelcompetitie. De Procedure is geheel vormvrij en de Aanbestedingswet 2012 of aanverwante regelgeving zijn dan ook niet van toepassing. De gemeente Kaag en Braassem tracht een Procedure in de markt te zetten waarbij zowel de kosten als de tijdsbesteding voor geïnteresseerde partijen zo beperkt mogelijk zijn. De wijze waarop de procedure is vormgegeven en de planning staan volledig beschreven in de bij deze brief behorende deelnamevoorwaarden.

7. SLOT

Gedurende de hele Procedure kunt u contact opnemen met M. Rotteveel via telefoonnummer 06 - 20 29 10 27 en emailadres m.rotteveel@abcnova.nl of J. Oomens via telefoonnummer 06 – 55 11 28 17 en emailadres j.oomens@abcnova.nl. We kijken uit naar uw aanmelding en visie op *'De Voormalige Scholenlocatie'*.

Met vriendelijke groet,

Namens de gemeente Kaag en Braassem