

## Bewonersavond (2026 01 08) - Vraag en Antwoord Gemeentewerf

Vraag	Antwoord
1. Wanneer ligt het plan ter inzage voor te anticiperen?	Het stedenbouwkundig kader ligt niet ter inzage. Op basis van het door de raad vast te stellen kader worden voor fase 1 (ontwikkelaar) en fase 2 (corporaties) uitwerkingsplannen gemaakt waarover geparticipeerd wordt. Inspraak is mogelijk bij de bestemmingswijziging en omgevingsvergunning procedures.
2. Is er een bestaand bestemmingsplan (omgevingsplan)?	Ja, deze is door iedereen te raadplegen via <a href="http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart">www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart</a>
3. Is de parkeergarage gesneuveld?	Het stedenbouwkundig kader maakt zowel ondergronds als bovengronds parkeren mogelijk. De verwachting is dat de nog te selecteren ontwikkelaar zal opteren voor bovengronds gebouwd parkeren (uit het zicht) omdat die variant veel goedkoper is.
4. Hanteert de gemeente de huidige parkeernorm?	De gemeente hanteert in het stedenbouwkundig kader de volgende normen: sociale huur 0.7 pp/woning, middelduur 1.2 pp/woning en duur 1.7 pp/woning.
5. Er wordt parkeerdruk ervaren in de buurt, voldoet dit aan de parkeernorm?	De in het stedenbouwkundig kader gehanteerde parkeernormen zijn in overeenstemming met provinciaal beleid.
6. Komt er een wandelroute langs het water?	Dat willen we wel graag, maar dit is lastig bij de transformatorstations van Liander, waarvan de hekken tot de kade doorlopen. Daar moet nog over gesproken worden met Liander.
7. Wordt er met het bestemmingsplan ook rekening gehouden met de omgeving, zoals de bedrijven aan de overzijde van het water?	De te wijzigen bestemming voor dit gebied zal rekening houden met de bestemmingen om het plangebied. Die worden planologisch niet beperkt.
8. Wordt er door Liander nog gasleidingen omgelegd?	Het is de bedoeling dat de meeste kabels en leidingen, ook die van Liander, blijven liggen in het middengebied. Daar zal openbare groen komen.
9. Hoe meer woningen hoe meer overlast met scheuren in de muur en het verzakken van huizen, zoals eerder is gebeurd. Heien is geen optie en daar was in het verleden te weinig communicatie over.	Het is vrij normaal bij dit soort ontwikkelingen dat er voorafgaand aan de realisatie zogenaamde nulmetingen worden uitgevoerd in de omgeving om vast te leggen hoe het eruit zag voor de bouw. Als er dan tijdens de bouw schade ontstaat kan makkelijker de relatie gelegd worden met de bouw. Dit zal met de ontwikkelende partijen afgeproken worden.
10. Er worden verschillende lagen genoemd 3, 4 en er werd zelfs 5 lagen aangetikt, waar komt dit vandaan?	In het stedenbouwkundig kader worden verschillende bouwhoogten toegestaan. In fase 1 aan de havenstraat en het bouwblok dicht bij de brandweerkazerne maximaal 3 bouwlagen, de twee bouwblokken bij het binnenterrein 4 volledige bouwlagen met daarbovenop één terugliggend penthouse op een deel van het dak en het bouwblok in het midden maximaal 3 bouwlagen met daarbovenop twee terugliggende penthouses op een deel van het dak. Al deze bouwblokken staan op de grond en niet op de garage. In

	fase 2 is de maximale bouwhoogte 5 lagen, die vanaf de Johan de Wittstraat als 4,5 laag wordt ervaren door het hoogteverschil met de gemeentewerf. We zijn tot deze opzet gekomen als uitkomst van een ingewikkelde puzzel met belangen van omwonenden, woningzoekenden, regionale afspraken, ons eigen beleid en financiële afwegingen.
11. Wat zijn de bouwhoogtes?	Dit is terug te vinden in het stedenbouwkundig kader op p.26. Het hoogste bouwblok met 5 bouwlagen zal maximaal 16 meter hoog zijn t.o.v. peil 0,5.
12. Er is veel vervuilde grond en dit moet gesaneerd worden. Als de grond toch al weg moet, waarom is de parkeergarage dan uit het plan gehaald?	Ondanks dat er grond afgevoerd moet worden, waar een parkeergarage was voorzien, zijn de totale meerkosten van ondergronds parkeren de helft hoger dan bovengronds gebouwd parkeren.
13. Is het parkeerdek 1 laag of komt hier nog een extra laag bovenop? Zitten daar ook ramen in?	Het parkeerdek in de proefverkaveling is 1 laag op maaiveld achter de te realiseren woonblokken. En komen ook ramen in.
14. Het parkeerbeleid van de gemeente is uit 2003. Hoeveel parkeerplaatsen komen er?	Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 4. Op basis van de proefverkaveling zijn 157 parkeerplaatsen nodig, waarvan 57 openbaar. Het totaal aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de uiteindelijke plannen voor fase 1 en 2.
15. Wat betekent midden huur/koop en is dit vanaf een bepaald bedrag? Waar komt dit vandaan?	Dit zijn woningcategorieën die door het Rijk jaarlijks worden bepaald en die zijn in 2026 verhoogd. Een betaalbare koopwoning was volgens de definitie van het Rijk in 2025 € 405.000 VON en dit is 2026 € 420.000 VON geworden. De grens van wat tot het middensegment wordt gerekend loopt tot de NHG-grens (Nat. Hypotheek Garantie), die in 2026 vastgesteld is op € 470.000 VON. Voor woningen met energiebesparende maatregelen ligt die grens zelfs op € 498.200 VON.
16. Moet alle grond afgegraven worden? Zijn de kosten daarvan bekend? Komen we nog voor verrassingen te staan?	De bodemvervuiling wordt gesaneerd zoals vastgelegd in het saneringsplan. Sterk vervuilde grond wordt afgevoerd en het grondwater wordt gezuiverd via bronbemaling. De gemeenteraad heeft daar al eerder geld voor vrij gereserveerd. Er kunnen altijd onvoorziene omstandigheden voordoen in zo'n traject.
17. Er is nu een klein parkeerterrein dat door bewoners van de Havenstraat wordt gebruikt. Dat verdwijnt en komt straks naast de voormalige kolenloods. Is dat parkeren dan alleen voor de Havenstraat?	Al het parkeren buiten de gebouwen is straks openbaar toegankelijk. Uitzondering daarop zijn de parkeerplaatsen voor de brandweer.
18. Kan je in het vervolg participatietraject nog invloed hebben? Omdat de omwonende geen 5e laag willen hebben?	Er kan op diverse moment invloed worden uitgeoefend. Als eerste door in te spreken in de raadscommissie van 12 januari a.s. en door het benaderen van raadsleden. Nadat het stedenbouwkundig kader is vastgesteld zal er een bestemmingswijziging doorgevoerd moeten worden. Ook daarop is invloed en formele inspraak mogelijk. Vervolgens gaan de te selecteren ontwikkelaar en de corporaties plannen uitwerken, waarover geparticipeerd moet worden en tenslotte is bij de omgevingsvergunning procedures voor de gebouwen ook formele inspraak mogelijk.

<p>19. Een bewoner van een penthouse ligt 20 meter van de bebouwing. 8,5 m hoog. We zijn een dorp en geen stad, 5 lagen is te hoog. Meneer heeft veel problemen gehad met de omgeving. Er is ervaring vanuit een ander bouwproject dat er overlast is geweest. Er is beperkt zonlicht voor de woningen in de Havenstraat met de afstand van 15 meter met een 3 laags bebouwing. Wordt daar ook rekening mee gehouden? Meneer pleit ervoor om de woningen met een schuin dak te bouwen vanuit de 1e bouwlaag.</p>	<p>Het stedenbouwkundig kader wat het college aan de raad ter besluitvorming heeft aangeboden is uitkomst van een ingewikkelde puzzel. Zie daarvoor ook het antwoord op vraag 10. Eerder is bekeken of een drielaags gebouw aan de Havenstraat veel zonlicht weg zou nemen en dat is niet het geval. Of de derde laag een plat dak of een kapconstructie heeft is beide mogelijk op basis van dit kader. Dit is uitwerking voor in het vervolgtraject door de ontwikkelaar. De raad kan hier overigens ook iets van vinden.</p>
<p>20. Hoe kom je bij je voordeur in het autovrije gebied.</p>	<p>De mensen die er komen te wonen kunnen straks bij hun parkeerplaats komen. Er is ook plek voor laden en lossen en – ondanks het autoluwe karakter van het binnengebied – kunnen de hulpdiensten er straks wel komen.</p>
<p>21. Het plan ligt vast en het aantal woningen ligt vast. Wat valt er nog te participeren?</p>	<p>De kaders liggen nog niet vast, want de raad moet er nog over besluiten. Daarna is op diverse momenten participatie en inspraak mogelijk. Zie daarvoor ook het antwoord op vraag 18.</p>
<p>22. Wat gebeurt er nu met het stedenbouwkundig kader. Deze ligt nog niet vast.</p>	<p>Het kader ligt vast voor het college. Het is nu aan de raad om daarover met het college en elkaar in gesprek te gaan. Op 12 januari is het geagendeerd in de raadscommissie en daar kan iedereen die zich vooraf tijdig aanmeldt inspreken.</p>
<p>23. Er komt een projectontwikkelaar en die wil een laag erbovenop hebben om meer te verdienen. Wat doen jullie dan?</p>	<p>Nadat het stedenbouwkundig kader is vastgesteld door de raad is de volgende stap het wijzigen van het omgevingsplan. Daarin worden de kaders hard vastgelegd. Hier moet aan gehouden worden door de ontwikkelaar en de corporaties.</p>
<p>24. De parkeergarage zou niet op het maaiveld komen. De garage op maaiveld gaat ten koste van 1 bouwlaag. Is een parkeerplaats ondergronds echt niet mogelijk.</p>	<p>Het ondergronds brengen van de parkeerbak levert geen lager bouwplan op. Alle bouwblokken in de proefverkaveling staan namelijk op het maaiveld en de parkeerbak staat daarachter op maaiveld. Het parkeren blijft nog steeds uit het zicht en dit is prijstechnisch veel goedkoper dan ondergronds parkeren. De kosten voor ondergronds parkeren lopen al gauw op tot 70.000 Euro per parkeerplaats en dat kan voor de meeste woningen niet uit. Die worden dan fors duurder.</p>
<p>25. Is het niet mogelijk met parkeren op maaiveld met veel groen en de parkeerlaag te gebruiken voor woningen? Er zijn zorgen dat er weinig zicht is op parkeren.</p>	<p>Dit is een variant die we onderzocht hebben, maar dat zou betekenen dat vrijwel het hele openbare gebied parkeerplaats wordt en dat past niet bij opgaven die er zijn t.a.v. bijvoorbeeld vergroenen en klimaatadaptatie en het gewenste kwaliteitsniveau.</p>
<p>26. Wanneer is het project klaar?</p>	<p>Fase 1 hopen we rond 2030 af te ronden en fase 2 in 2031. Dit is zonder het uitlopen van het voortraject m.b.t. uitplaatsen gemeentewerf en gemeentekantoor.</p>
<p>27. In eerdere plannen zou er een strook komen voor parkeren achter de Van Zuylenstraat van Nijenveltstraat. Is daar nog rekening mee gehouden?</p>	<p>Tijdens de 1<sup>e</sup> participatieavond is door bewoners aangegeven dat ze dat graag wilden. Dit gaat echter ten koste van ontwikkelruimte op de gemeentewerf en</p>

	daarom is dat niet opgenomen. Wel zal de achterom straks breder zijn dan nu, maar je kan er nu en straks niet met een auto komen.
28. Hoe zit het met een knarrenhof. Is dit nog meegenomen vanuit de participatie in de opzet?	Er is niet specifiek rekening gehouden met een knarrenhof in de plannen. Wel is het zo dat vrijwel alle woningen die gebouwd worden goed te bewonen zijn voor ouderen. Dit kan onderdeel zijn van de verdere uitwerking van de plannen door ontwikkelaar en corporaties. De raad kan hier ook over beslissen als daar een meerderheid voor is.
29. Er is rekening gehouden met bouwen om afstand te houden bij de achtertuinten van de van Zuylen van Nijeveltstraat. Wordt hier ook rekening gehouden met de Havenstraat? De vraag is om verder naar achter te bouwen. Nu is het 15 meter, maar ons voorstel is om dit verder naar achteren te doen. De mensen uit deze straat voelen zich daarin niet gehoord. Wat is de reden hiervan? Er is veel onrust hierover.	De gevel van het woongebouw dat in de proefverkaveling parallel aan de Havenstraat ingetekend is ligt met 15 meter, gemeten vanaf de tegenoverliggende bebouwing al verder terug dan de gevels van de huidige woningen die er naast staan. De maximale bouwhoogte is niet hoger dan de naastgelegen bestaande woningen.
30. Kan er vooraf toewijzingen gedaan aan de inwoners van Wassenaar worden op betaalbare woningen?	Het beleid geeft aan dat we 50% van de betaalbare woningen mogen toewijzen aan eigen inwoners. Ten aanzien van de toewijzing aan devrije markt kunnen we afspraken maken met de ontwikkelaar. In Den Deyl is dat ook gedaan en daar is 80% verkocht aan eigen inwoners.
31. Hoeveel betaalbare woningen worden er gebouwd?	In fase 1 zitten op basis van de proefverkaveling 2 betaalbare woningen boven de voormalige kolenloods en in fase 2 zitten 38 sociale huurwoningen en 18 middenhuur. Daarnaast zitten er in onze proefverkaveling in fase 1 in totaal 27 woningen tot de NHG-grens. De rest van de woningen zitten in de vrije sector.