

## Informatiebrief aan de Raad

002

Zaaknummer: Z/25/105511  
Datum: vrijdag 16 januari januari 2026  
Onderwerp: Toezeggingen commissie FL 12 januari 2025  
Bijlage(n):

1. Documentatie participatiebijeenkomsten
2. Aanvullende berekeningen Gemeentewerf (**GEHEIM**)

Geachte Raad,

In de vergadering van de Commissie Fysieke Leefomgeving van 12 januari jongstleden is het stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling van de Gemeentewerf besproken. Tijdens deze commissiebehandeling zijn een groot aantal vragen gesteld over verschillende onderwerpen zoals het parkeren, de bouwhoogte en de sanering van de vervuilde grond. In deze raadsinformatiebrief willen wij deze vragen beantwoorden en aanvullende informatie geven op de onderwerpen die tijdens de commissiebehandeling aan bod kwamen.

### *Vervolgstappen proces*

De herontwikkeling van de Gemeentewerf is essentieel voor de bouwopgave in Wassenaar. Met het realiseren van de 100 tot 120 woningen, zoals aangegeven in het Stedenbouwkundig kader, kan er een kans gecreëerd worden voor de vele woningzoekenden in Wassenaar. Een unieke locatie om te wonen binnen het centrum van het dorp.

Tijdens de commissiebehandeling werd door verschillende partijen gevraagd wanneer de gemeenteraad nog de mogelijkheid heeft om invloed uit te oefenen op de ontwikkelingen op de Gemeentewerf. Zoals in het raadsvoorstel ook is aangegeven zijn er een aantal momenten waarop de gemeenteraad nog een besluit kan nemen en haar invloed kan uitoefenen op de plannen. Het belangrijkste beslismoment voor de raad is het vaststellen van de wijziging van de bestemming via een wijziging van het omgevingsplan of door middel van een Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (BOPA). Daarin worden harde grenzen vastgelegd, die ook basis zijn voor de tender voor fase 1. Voor wat betreft eventuele gewenste aanpassingen zien wij twee mogelijkheden:

1. Vaststellen van voorliggend kader met amendement of motie met gewenste aanpassingen - > bestemmingswijziging -> tender fase 1 -> planontwikkeling, etc.

2. Niet vaststellen voorliggend kader -> aanpassen kader -> vaststellen kader door nieuwe raad -> bestemmingswijziging -> tender fase 1 -> planontwikkeling, etc.

Optie 1 volgt het schema met planning zoals in het raadsvoorstel is aangegeven en dat hieronder nogmaals is weergegeven. Optie 2 leidt, vanwege de komende gemeenteraadsverkiezingen, naar verwachting tot een vertraging van het proces met 6 tot 8 maanden.

<b>Stap</b>	<b>Planning</b>	<b>Wie</b>
Wijzigen bestemming hele gebied (afh. bezwaar/beroep)	2026-2027	Raad
Tenderen fase 1 (na bestemmingswijziging)	2026-2027	College
Definitief maken bouwenvelop fase 2 met corporaties	1 <sup>e</sup> helft 2026	College
Intentieovereenkomst met corporaties voor fase 2	1 <sup>e</sup> helft 2026	College
Uitwerken plannen Fase 1 en vaststellen	2027	Raad
Uitwerken plannen Fase 2 en vaststellen	2027	Raad
Koop- en realisatieovereenkomst met corporaties	2027	College
Vrijkomen gemeentewerf (afh. keuzes nieuwbouw)	2027-2028	College
Omgevingsvergunning(en) Fase 1 (afh. bezwaar/beroep)	2027-2028	College
Saneren gemeentewerf	2028	College
Realisatie fase 1	2028-2030	Marktpartij
Omgevingsvergunning(en) Fase 2 (afh. bezwaar/beroep)	2028-2029	College
Beschikbaar komen gemeentekantoor	2029	College
Realisatie fase 2	2029-2031	Corporaties
Definitieve overdracht openbare ruimte aan gemeente	2031	Marktpartij Corporatie

### *Parkeren*

Er is zowel tijdens de commissievergadering als tijdens de informatieavond van 8 januari jongstleden gesproken over het parkeren. Enerzijds kwam de parkeerdruk in de buurt en de in het stedenbouwkundig kader gehanteerde parkeernormen aan de orde, anderzijds de mogelijkheid van het toch realiseren van een ondergrondse parkeergarage.

Wat betreft de parkeernormen zijn in de stukken de parkeernormen aangehouden die door de provincie Zuid-Holland worden gehanteerd. Dit is 0,7 voor de sociale woningbouw, 1,2 voor de middeldure koop en huurwoningen en 1,7 voor de dure koopwoningen. Deze normen zijn gebaseerd op landelijke richtlijnen van het CROW.

De mogelijkheid van een parkeergarage is als niet haalbaar beschouwd in het aan u gepresenteerde raadsvoorstel en de daarbij horende (geheime) bijlage 2. In deze bijlage, die bij de griffie is in te zien, zijn de berekeningen opgenomen voor de parkeergarage om verder inzicht te geven in de kosten die gepaard gaan met het realiseren van een bovengrondse en ondergrondse parkeergarage.

Ook is inzichtelijk gemaakt wat de kosten zijn voor het aanvullen met schone grond van de te verwijderen verontreinigde grond. De indruk werd gewekt tijdens de commissievergadering dat die

kosten bepalend zouden zijn in het verschil tussen de kosten van een boven- en ondergrondse parkeeroplossing en dat is niet het geval.

#### *Aantal woningen*

Tijdens de commissievergadering en door de insprekers zijn vraagtekens gezet bij het aantal woningen dat op basis van het voorliggende stedenbouwkundig kader wordt mogelijk gemaakt ten opzichte van eerdere aan de buurt gepresenteerde stukken. Al in de eerste bijeenkomst in 2023 is gepresenteerd dat aan een woningbouwprogramma van tussen de 100 en 140 woningen werd gedacht. Dit aantal is sindsdien meerdere keren gewijzigd naar gelang er gevarieerd werd in het programma. Dat is inherent aan planvorming. Doel is om zo veel mogelijk (betaalbare) woningen te realiseren binnen wat we stedenbouwkundig en financieel verantwoord vinden en waarmee we aan regionale afspraken voldoen.

#### *Bouwhoogtes*

De maximaal mogelijke bouwhoogtes zijn meerdere malen ter sprake gebracht in de commissievergadering en tijdens de drie bewonersavonden. Met name de in totaal 4 penthouses op de 4<sup>e</sup> (2x) en 5<sup>e</sup> (2x) verdieping van drie woningbouwblokken in fase 1 kwamen meermaals ter sprake. Deze zijn in een laatste fase aan het kader toegevoegd vanuit financiële overwegingen. In bijlage 2, die bij de griffie is in te zien, zijn extra berekeningen opgenomen. Hieruit kan worden afgelezen wat het niet mogelijk maken van deze woningen voor financieel effect heeft op de residuele grondwaarde.

Tijdens de commissievergadering werd ook gesteld dat het ondergronds brengen van de parkeerbak ertoe zou leiden dat het hele bouwplan één bouwlaag lager zou worden. Dit klopt niet, want alle woningbouwblokken in de proefverkaveling staan op het maaiveld en niet op de parkeerbak. De parkeerbak staat ook op maaiveld achter de woningen. Er wordt dus geen verdieping 'gewonnen' door een ondergrondse parkeeroplossing.

#### *Sanering*

Tijdens de commissievergadering is op meerdere vlakken naar de sanering gevraagd. Ten aanzien van de uitvoering wordt verwezen naar het eerder vastgestelde saneringsplan. Voor wat betreft de planning gaan wij er nu vanuit dat de sanering, die in één keer wordt uitgevoerd, in 2028 plaatsvindt. De geraamde kosten voor de sanering zijn al in de begroting van 2024 opgenomen.

#### *Participatie*

Een ander belangrijk punt dat door zowel de raadsleden als omwonenden werd aangedragen was dat het stedenbouwkundig kader niet overeen zou komen met de inbreng van omwonenden tijdens de participatiebijeenkomsten. In voorliggend kader zijn wel degelijk elementen uit de participatie overgenomen, maar niet alles. Het college heeft hierin andere afwegingen gemaakt in het algemeen belang en op grond van regionale afspraken en financiële belangen.

Voor de volledigheid zijn de presentaties van de participatieavonden toegevoegd om te laten zien wat er tijdens deze avonden is gepresenteerd. Ook zijn de vraag-antwoord overzichten (Q&A's) bijgevoegd.

### *Beantwoording vragen*

Hieronder zijn de vragen die tijdens de commissievergadering zijn gesteld per fractie gegroepeerd en beantwoord. Vanwege de dubbelingen van sommige vragen zal er naar eerder gegeven antwoorden verwezen worden.

#### Vragen fractie Democratische Liberalen Wassenaar

1. Waarom is het ondergronds parkeren losgelaten? Dat zou namelijk een bouwlaag schelen.

*Ondanks dat er door het afgraven van vervuilde grond onder een deel van de toekomstige bebouwing van de eerste fase 1 een kostenvoordeel lijkt te ontstaan, zijn de totale gemiddelde kosten van een ondergrondse parkeerplaats in onze doorrekening van de proefverkaveling 50% hoger dan een gebouwde parkeerplaats op maaiveld. In het geprognosticeerd financieel resultaat, dat ter inzage ligt bij de griffie, is extra informatie toegevoegd met de door de wethouder toegezegde berekeningen, waaronder deze.*

*Het stedenbouwkundig kader maakt zowel bovengronds als ondergronds parkeren mogelijk. Het ondergronds oplossen van de parkeerverzorging voor fase 1 zorgt er vergeleken met de proefverkaveling in het stedenbouwkundig kader niet voor dat een bouwlaag wordt 'gewonnen'. Alle woningbouwblokken in fase 1 staan namelijk al op het maaiveld. De parkeerbak zit achter en tussen deze woningbouwblokken ook op het maaiveld. De tweede bouwlaag en hoger van enkele woningbouwblokken zijn echter wel deels op de parkeerbak gesitueerd.*

2. Wat zou het gevolg zijn als we de prioriteit van de woningbouw verleggen, bijvoorbeeld naar een initiatief als stokstaartjes. Niet optimale opbrengsten maar optimale woningen die we nodig hebben.

*Iedere aanpassing van het stedenbouwkundig kader kan financiële gevolgen hebben. Over het algemeen genomen zal het maken, door bijvoorbeeld minder bouwhoogte toe te staan leiden tot een lager financieel resultaat voor de gemeente. Indien de tender voor fase 1 wordt verzwaard met aanvullende eisen, bijvoorbeeld verplicht een initiatief als stokstaartjes opnemen, dan zal dat leiden tot meer risico's voor de ontwikkelaar en daarmee tot een lager groundbod. Dit leidt weer tot een lager financieel resultaat voor de gemeente. In het kader wordt overigens reeds rekening gehouden met levensloopbestendige woningen.*

3. Wanneer begint de sanering? Wordt deze in stukjes opgeknipt? Of is deze geoptimaliseerd?

*De sanering vindt niet gefaseerd, maar in één keer plaats nadat de gemeentewerf vrij is van bebouwing. Het grootste deel van de vervuiling zit in fase 1 en deels onder het huidige parkeerterrein van het gemeentekantoor, dat deels in fase 2 ligt. In het raadsvoorstel (p.8) hebben we aangegeven dat de sanering naar verwachting in 2028 zal kunnen starten.*

4. Waarom is er niet gekozen voor een maximaal bouwvolume en bouwhoogtes maar is er al zoveel ingevuld en niet conform participatie.

*In het stedenbouwkundig kader wordt juist uitgegaan van maximale kaders waarbinnen een plan moet worden gemaakt door een ontwikkelaar voor fase 1 en door de corporaties voor fase 2. Bij de participatie voor deze ontwikkeling is gekozen voor het principe van meedenken. Er is gelegenheid geweest om te reageren op onze voorstellen en in te brengen wat de deelnemers wel of niet wilden en welke aandachtspunten en zorgen ze hadden. Dat hebben velen ook gedaan. Het is vervolgens aan het college om mede aan de hand daarvan een kader op te stellen. In het nu voorliggende kader is op onderdelen meegegaan met wat in de participatie is ingebracht, zoals minder bouwhoogte in fase 2 (van 6 naar 5 bouwlagen), horeca in de kolenloods, zo min mogelijk verkeer in de Havenstraat en openbaar parkeren in het gebied. Op onderdelen zijn door het college echter andere afwegingen gemaakt, bijvoorbeeld in het belang van woningzoekenden, of op grond van regionale afspraken, vastgesteld beleid of in het licht van het financiële resultaat.*

5. Als fase 2 niet doorgaat dan halen we de 30/40/30 niet in dit project. Ook in een ander project is het sociale deel niet gehaald. Hoever is de gemeente met de compensatie daarvan?

*Als fase 2 geen doorgang vindt, wordt binnen dit project niet voldaan aan de 30/40/30-verdeling. Wat dan gebeurt is dat het college de raad gaat voorstellen om de randvoorwaarden dusdanig aan te passen dat de ontwikkeling van fase 2 wel mogelijk wordt, omdat het elders compenseren van een eventueel tekort aan betaalbare woningen op de Gemeentewerf binnen het Wassenaars woningbouwprogramma een uitdaging is.*

*Er wordt hier verwezen naar het project Den Deyl dat in de collegeperiode 2018 – 2022 is gestart. Het coalitieprogramma van toen ging uit van 25% sociale huur en 75% vrije sector. Omdat er in dit project geen sociale woningbouw wordt gerealiseerd, maar 40 vrijesectorwoningen is daar een tekort van 10 sociale huurwoningen ontstaan. Op de Gemeentewerf wordt 32% sociaal gerealiseerd op basis van de proefverkaveling, wat 3 extra woningen oplevert. Op Kerkehout is dat 34% en 4 extra sociale huurwoningen. Daarmee zijn op papier al 7 sociale huurwoningen van Den Deyl gecompenseerd.*

6. Wat voor planschade zou er hier naar ons toe kunnen komen?

*Onder de Omgevingswet is 'planschade' vervangen door het bredere begrip 'nadeelcompensatie' (O-wet, Afdeling 15.1). Daarin is een groter eigen risico opgenomen van 2% naar 4% (Normaal Maatschappelijk Risico), wat betekent dat de eerste 4% van de waardedaling voor eigen rekening is. Tijdens de voorbereidingen van de procedure om te komen tot een bestemmingswijziging zullen wij een nadeelcompensatieanalyse uit laten voeren. Pas nadat de omgevingsplanwijziging of de omgevingsvergunning onherroepelijk is kan er een verzoek worden gedaan bij de gemeente voorzien van bewijslast.*

## Vragen fractie Hart voor Wassenaar

7. Waarom deze timing nu vlak voor de verkiezingen voor zo'n belangrijk thema?

*In het coalitieakkoord staat dat we vanuit de Woonvisie tempo wil maken met de uitvoering van vier projecten, waaronder de Gemeentewerf. Planvorming voor de Gemeentewerf hangt nauw samen met de gemeentelijke herhuisvestingsopgave. Vorig jaar is in die opgave meer duidelijkheid gekomen en daarover is de raad in september geïnformeerd. Dat heeft mede geleid tot een versnelling van het afronden van het stedenbouwkundig kader.*

8. Is 120 woningen het absolute maximum of kan hier ook nog meer? Waarom 100 tot 120 woningen? Waarom vooral appartementen?

*Het stedenbouwkundig kader biedt geen maximum aan het aantal woningen. Wij denken dat er op basis van het kader tussen de 100 – 120 woningen kunnen worden gerealiseerd. Onze proefverkaveling gaat uit van 117 woningen. Als er echter meer kleinere woningen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in plaats van de grote vrijesectorwoningen, en het past binnen het kader en het parkeren goed wordt opgelost kunnen het er dus meer worden. De locatie leent zich voor een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Er is veel vraag naar appartementen, vooral ook voor eenpersoonshuishoudens. Meer grondgebonden woningen zorgt voor minder woningen in het gebied, een andere verdeling van de woningcategorieën en leidt tot een lager financieel resultaat. In het omgevingsplan (of BOPA) worden straks wel harde bandbreedtes vastgelegd.*

9. Verzoek om reflectie van de wethouder op de eerdere participatie.

*Hiervoor wordt verwezen naar het tweede deel van het antwoord op vraag 4.*

10. Kunnen wij eerdere schetsen, presentatie en vragen en antwoorden ontvangen?

*Bijgevoegd bij dit document zijn de stukken die gepresenteerd zijn tijdens de eerste participatieavond (7 december 2023), de tweede participatieavond (17 april 2024) en de informatieavond van 8 januari 2026. Ook zijn de Q en A's van de drie bijeenkomsten bijgevoegd. De Q&A's zijn, samen met aan omwonenden gestuurde brieven en andere informatie voor iedereen te vinden in de Omgevingsapp van Gemeentewerf, die sinds 2023 beschikbaar is. In het stedenbouwkundig kader is in paragraaf 3.6 (pp. 21-23) een samenvatting van de gevoerde participatie terug te lezen. Uit al deze stukken blijkt dat er al in de eerste bijeenkomst sprake is geweest van minimaal 100 (tot wel 140) woningen op de hele gemeentewerf.*

11. Hoeveel parkeerplaatsen zijn er nu? Hoeveel parkeerplaatsen na fase 2? Hoeveel parkeerplaatsen per woning? Wordt al het parkeren op de locatie opgelost? Hoeveel publieke parkeerplaatsen?

*Hoeveel parkeerplaatsen er nu aanwezig zijn in het plangebied is voor de herontwikkeling niet relevant, omdat op de brandweer na alle huidige functies, waarvoor die parkeerplaatsen bestemd*

*zijn, zullen verdwijnen. Voor wat betreft de cijfers met betrekking tot het parkeren in de toekomstige situatie verwijzen we naar het kopje 'parkeren' in paragraaf 4.3 (p.33). Daar staat voor de proefverkaveling omschreven welke normen per type woning gehanteerd worden en welk deel daarvan voor bezoekers is en hoeveel parkeerplaatsen er in het openbare gebied komen te liggen.*

12. Is ondergronds parkeren nog een reële mogelijkheid, of wordt dit te duur?

*Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op vraag 1.*

13. Kan de wethouder garanderen dat tegenvallende saneringskosten niet zullen leiden tot grotere woningaantallen?

*De saneringskosten zijn separaat begroot. Mocht het budget daarvoor ontoereikend zijn, dat zal dat leiden tot een aanvullende budgetaanvraag aan de raad, niet tot een groter woningbouwaantal.*

#### Vragen fractie GroenLinks Wassenaar

14. Graag ontvangen wij de stukken over de berekeningen van de parkeergarage en hoe dit ook verrekend kan worden met de sanering

*Hiervoor wordt verwezen naar het eerste deel van het antwoord op vraag 1.*

#### Vragen fractie VVD Wassenaar

15. N.a.v. blz. 1 bouw en woonrijp maken: waar is de 1,5 mln. sanering al begroot?

*In de begroting van 2023 is € 1 miljoen opgenomen. Dit bedrag is in de begroting van 2024 opgehoogd naar € 1,5 miljoen. Het volledige bedrag is nog beschikbaar.*

16. N.a.v. blz. 4: wanneer wordt nader bepaald of saneren wordt meegenomen in de tender?

*De keuze hoeft nu nog niet gemaakt te worden. De eerste stap na vaststelling van het stedenbouwkundig kader door de raad is de bestemmingswijziging. Waarschijnlijk zal pas medio 2027 zicht zijn op een nieuwe bestemming op basis van het vastgestelde kader. Aan het einde van de ruimtelijke procedure zal de tender uitgezet worden. Begin 2027 zal de tender voorbereid worden en dan zal worden gezien wie de sanering uit gaat voeren.*

17. De bewoners aan de van Zuylen merken op dat het straatje grenzend aan de achterkant ook milieu verontreinigd is: zij hebben alleen niets gehoord over verdere schoonmaak. Gaat dat nog gebeuren?

*De bodemverontreiniging onder het achterpad zal mee worden genomen in de sanering van het hele gebied. Dit is niet eerder voorzien dan in 2028. In de verdere projectcommunicatie zal dit worden meegenomen.*

18. Kan de wethouder vertellen over hoe er wordt gesaneerd?

*Het college heeft in 2023 het saneringsplan vastgesteld en dit in november 2023 via een RIB gedeeld met de raad (Z/23/079334, documentnummer 368845). De Omgevingsdienst Haaglanden heeft in maart 2024 daarop beschikt, maar door een ingediend - en pas eind vorig jaar ingetrokken - beroep daarop is de beschikking pas recent onherroepelijk geworden. In basis is gekozen om te saneren tot de zogenaamde interventiewaarden, zodat er daarna in principe iedere ontwikkeling mogelijk is op de gemeentewerf.*

19. Is er ruimte om voor bewoners meer ruimte en licht te creëren door bijvoorbeeld met een schuine kap te werken en meer eenpersoonswoningen richting de havenstraat te verplaatsen;

*In het stedenbouwkundig kader dat nu voorligt en de eerder aan de buurt getoonde modellen is de bebouwing die parallel aan de Havenstraat komt niet hoger geweest dan 3 bouwlagen. Deze derde laag mag met een kap. Na vaststelling van het stedenbouwkundig kader door de raad wordt dat als basis gebruikt voor het wijzigen van de bestemming, via het wijzigen van omgevingsplan, dan wel via een BOPA, waarbij de raad een besluitvormende/ sturende rol heeft. Daarop vindt participatie plaats. In deze ruimtelijke procedure kan als voorwaarde worden opgenomen dat de bovenste laag van het bouwblok parallel aan de Havenstraat alleen een kaplaag mag zijn indien dat de lichtinval aan de overzijde van de Havenstraat zou verbeteren ten opzichte van een volledige derde bouwlaag. De ontwikkelaar zal straks een stedenbouwkundig plan voor fase 1 moeten maken, waarbij geparticipeerd zal moeten worden. Dit plan zal ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. In dat traject is ook sturen op een kap nog mogelijk. Zie hiervoor ook het stappenplan op pagina 9 van het raadsvoorstel.*

20. Kunnen we het hek niet verplaatsen en inruilen voor een mooie groenstrook;

*De werfloodsen, zowel de houten als de bakstenen aan de rand van het terrein zijn karakteristiek en maken de geschiedenis van het terrein zichtbaar. Aan de Havenstraat staat een muur met penanten en een invulling met een spijlenhekwerk. Als onderdeel van de oorspronkelijke terreinafscheiding is dit een karakteristiek element. Zowel de werfloodsen als de terreinafscheiding zijn niet als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt, maar wel wenselijk om (waar mogelijk) te behouden. Deze formulering biedt ruimte voor de nog te selecteren ontwikkelaar om met een alternatief voorstel te komen. Omdat de ontwikkelaar een geparticipeerd stedenbouwkundig plan gaat maken gebaseerd op het stedenbouwkundig kader en dat plan door de raad wordt vastgesteld, kan de raad daar later nog op sturen.*

21. Zijn er aanwijzingen voor het punt dat parkeren onder de gemeentewerf mogelijk niet haalbaar is?

*Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op vraag 1.*

Vragen fractie D66 Wassenaar

22. Hoe is de verhouding tussen de saneringskosten en de woningkosten;

*De voor de sanering benodigde middelen zijn door de raad apart begroot, en reeds verwerkt in de begroting van zowel 2023 als 2024, en daarom niet verwerkt in het (geheime) geprognosticeerde financiële resultaat. In het geprognosticeerde financiële resultaat staat wat de totale stichtingskosten zijn op basis van de in het stedenbouwkundig kader gepresenteerde proefverkaveling van 117 woningen en één commerciële ruimte.*

23. Is dit groene gebied ook toegankelijk voor anderen?

*Het gebied vanaf de kade tot de gevel van de toekomstige woonbebouwingen die parallel aan de kade komen in fase 1 wordt straks openbaar toegankelijk gebied.*

24. Hoe worden de kaders rondom duurzaamheid meegegeven?

*Op dit moment is in de berekeningen voor de woningbouw alleen uitgegaan van de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid. De wetgever heeft gemeenten bewust beperkt in het stellen van aanvullende eisen vanwege uniformiteit en betaalbaarheid van woningbouw. In paragrafen 3.3 (pp. 16-17) en 4.4 (p.34) van het stedenbouwkundig kader is hier meer over te lezen.*

25. Is er een mogelijk andere parkeervoorziening in de omgeving?

*Parkeervoorzieningen buiten het plangebied maken geen onderdeel uit van de voorstellen.*

26. Kan het hele dak gebruikt worden voor de penthouses?

*In het stedenbouwkundig kader (paragraaf 4.3 pp. 31-32) is een proefverkaveling gemaakt op basis van de maximale bouwhoogtes. De penthouses op 4e laag (één gebouw) of 5e laag (twee gebouwen) van de drie gebouwen die parallel aan het water liggen kunnen alleen in het midden van de bouwlaag gerealiseerd worden terugliggend ten opzichte van het daarvoor liggende openbare gebied. Dit zal straks in het omgevingsplan (of in de BOPA) worden vastgelegd.*

27. Hoe wordt de participatie geborgd in de tender?

*De ontwikkelaar zal straks een stedenbouwkundig plan voor fase 1 moeten maken, waarbij geparticipeerd zal moeten worden op grond van de Omgevingswet. Dit proces wordt vastgelegd in de tenderstukken. Het Stedenbouwkundigplan zal ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Zie hiervoor ook het stappenplan op pagina 9 van het raadsvoorstel.*

28. We gaan de grond saneren, is er ook een wettelijke verplichting/noodzaak om te saneren als we er geen woningen bouwen/de grond onaangeroerd blijft?

*De provincie heeft vastgesteld dat er vanwege afwezigheid van onaanvaardbare risico's niet met spoed hoeft te worden gesaneerd*

29. Klopt toch dat de sanering onderdeel is van de grotere puzzel, m.a.w. woningbouw zorgt er voor dat we de sanering kunnen betalen/dragen als gemeente/het verhaal een beetje rond kunnen krijgen?

*De voor de sanering benodigde middelen zijn door de raad apart begroot en daarom niet verwerkt in het (geheime) geprognosticeerde financiële resultaat. In het raadsvoorstel onder het kopje 'Uitvoering: Financiën' op pagina 7 staat echter nog dat de kosten van sanering onderdeel zijn van de stichtingskostenberekening. Dit zal in het raadsvoorstel gecorrigeerd worden..*

30. Klopt toch ook dat er tussen de kosten voor de sanering en geraamde opbrengst van de woningbouw nog een gat zit. En we dus (nog meer) geld tekort komen als we aan de opbrengstknop van de woningen draaien?

*Hiervoor wordt verwezen naar de antwoorden bij vragen 22 en 29.*

31. Worden de woningen/appartementen energieneutraal/van het gas af? Wat worden er verder aan kaders meegegeven op het gebied van duurzaamheid? Zonnepanelen, warmtepompen enz.?

*Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op vraag 24.*

32. Mooie groene ontmoetingsplek voorzien in het midden, is dit groene gebied ook toegankelijk voor mensen die er niet wonen?

*Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op vraag 23.*

33. Wordt er rekening gehouden met veranderende klimaat, feit dat we steeds meer te maken met extreem weer, heftige buien en ook droge hete perioden?

*Ja, zie hiervoor ook paragraaf 4.4 (p.34) van het stedenbouwkundig kader. Op basis van de proefverkaveling neemt het percentage groen in het gebied toe van 3% naar 15%.*

34. Op de bewonersavond en ook in andere reacties gebleken dat parkeren punt van zorg is in de buurt. De parkeerdruk is vrij hoog in de omgeving en het opheffen van het parkeerterrein wordt als zorgelijk ervaren.

*Op een klein deel van de gemeentewerf aan de Havenstraat wordt op dit moment geparkeerd door omwonenden. Dit wordt door de gemeente gedoogd. In de nieuwe ontwikkeling komt openbaar parkeren terug, waar zowel bezoekers van de Gemeentewerf als omwonenden kunnen parkeren.*

35. Parkeergarage te duur, jammer, zijn er in de omgeving, direct buiten het projectgebied (=werf +gemeentekantoor) mogelijkheden om de parkeerdruk in de omgeving te verlichten? Wil de wethouder kijken naar mogelijke maatregelen of wellicht zelf een plek die aantrekkelijk kan zijn voor bezoekers die er nu parkeren?

*Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op vraag 25.*

36. We willen graag stimuleren dat mensen zich te voet en op de fiets in ons centrum verplaatsen en daarbuiten meer gebruik maken van het OV. Is er ook gekeken naar de mogelijkheid om de parkeernorm in het projectgebied zelf te verlagen om het autogebruik te ontmoedigen? Waarom gekozen om de provinciale parkeernormen aan te houden? Wordt er gekeken naar de koppeling met een deelautoproject? Wat worden de voorzieningen voor elektrische auto's?

*We hanteren voor sociale huurwoningen de parkeernorm van de provincie (0,7 pp. per woning) en voor middelduur hanteren we 1,2 pp. per woning en voor het dure segment 1,7 pp. per woning. Dit zijn al redelijk scherpe parkeernormen, die gebaseerd zijn op landelijke CROW-publicaties. De provincie hanteert die publicaties ook als basis voor haar beleid. Onderdeel van de verdere planvorming door de (toekomstige) ontwikkelaar en de corporaties is dat zij een mobiliteitsplan (als onderdeel van het stedenbouwkundig plan) moeten maken gebaseerd op het vastgestelde stedenbouwkundige kader waarin onder meer aangegeven wordt hoe zij met parkeren, deelmobiliteit en elektrisch laden om willen gaan. Op grond van komende nationale regelgeving dient straks 10% van de parkeerplaatsen in parkeergarages een laadmogelijkheid te hebben.*

37. Het is een typisch gebied in onze gemeente met in de omgeving ook bedrijven met woningen er boven en gebouwen met meerdere bouwlagen. Gemeentekantoor gaat tegen de vlakke, nieuw gebouw krijgt er een bouwlaag bij en op de werf komen appartement gebouwen met 3 of 4 lagen waarbij het kader de ruimte geeft om er aan de zijkanten op deze gebouwen nog een penthouse op te bouwen. Zit daar een maximum op? Of biedt het kader ruimte om op hiervoor het hele dak te gebruiken?

*Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op vraag 26.*

38. De hoogte van de bebouwing is een punt van zorg voor de buurt zo bleek op de bewonersavond. Tegelijkertijd begreep ik op de avond dat we de aantallen woningen en daarmee de hoogte nodig is voor een aantrekkelijke businesscase voor een ontwikkelaar. De bedragen zijn vertrouwelijk maar kan de wethouder toelichten hoe getoetst is of het voorliggende kader inderdaad interessant genoeg is voor een ontwikkelaar om op in te stappen?

*Met de ingewonnen kennis van de huidige markt en het kader dat nu voorligt is de appreciatie van het college dat dit een voor de markt interessante ontwikkeling is.*

39. Uit de participatie bleek dat 5 bouwlagen voor de buurt niet wenselijk was, kan wethouder toelichten waarom het nodig is dat het kader daar toch beperkt ruimte voor biedt?

*In de eerdere twee participatieavonden is gebleken dat alles hoger dan drie bouwlagen gevoelig ligt bij omwonenden. Tijdens die avonden is door ons ingebracht dat er aan vier bouwlagen op bepaalde plekken in fase 1 wordt gedacht en mogelijk aan 6 bouwlagen in fase 2. Het toevoegen van twee penthouses op een beperkte 5<sup>e</sup> laag op twee van vijf bouwblokken in de proefverkaveling in fase 1 van het voorliggende stedenbouwkundig kader is gedaan vanuit financieel oogpunt. De bouwhoogte in fase 2 hebben we mede op grond van de participatie uitkomsten in het stedenbouwkundig kader teruggebracht naar maximaal 5 bouwlagen, feitelijk 4,5 bouwlaag gezien vanaf de Johan de Wittstraat. Zie hiervoor paragraaf 3.6 (pp. 21-23) van het stedenbouwkundig kader.*

40. Als het kader wordt vastgesteld, vindt vervolgens nadere uitwerking plaats. Dit zijn de contouren. In hoeverre wordt de directe omgeving bij de uitwerking betrokken en kunnen ze ook dan nog meedenken? Er zijn bijvoorbeeld zorgen van bewoners van de Havenstraat dat ze straks geen zonlicht meer hebben in hun voortuin en zij vragen zich af of het niet mogelijk is om de bebouwing iets verder naar achter te zetten. Worden dergelijke suggesties meegenomen en hoe verloopt dit proces?

*Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op vraag 19.*

#### Vragen fractie Lokaal Wassenaar!

41. Wie heeft de vervuiling van de grond van de gemeentewerf veroorzaakt? Is door deze vervuiler in het verleden hiervoor een bedrag betaald t.b.v. sanering? Wat is de hoogte wat dit bedrag? Waar is dit bedrag gebleven?

*De gemeente is zelf veroorzaker van de bodemvervuiling op de gemeentewerf door de activiteiten die daar sinds begin 20<sup>e</sup> eeuw door de gemeente zijn ontplooid.*

42. Indien de gemeente verantwoordelijk is voor de vervuiling, heeft de gemeente dan een bedrag gereserveerd t.b.v. sanering?

*Hiervoor wordt verwezen naar de antwoorden op vragen 13 en 15.*

43. Is het saneringsbedrag opgenomen in de begroting van de ontwikkeling van de gemeentewerf?

*Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op vraag 15.*

44. Kan de wethouder uitleggen hoe het zit met de 58 betaalbare woningen?

*Op basis van de proefverkaveling worden in fase 1 boven in de kolenloods 2 woningen casco opgeleverd die vallen in het betaalbare koopsegment. In fase 2 kunnen in totaal 56 woningen worden gerealiseerd in het betaalbare huursegment, waarvan 36 sociale huur en 18 middenhuur. Samen is dat 58 betaalbare woningen volgende definities van het Rijk en regio.*

45. Hoe denkt u dat de buurt zich voelt? Hoe denkt u dat het project verder loopt als dit stedenbouwkundig kader wordt aangenomen? Hoeveel vertraging zal het project oplopen?

*Op donderdag 8 januari hielden wij een informatieavond over het nu voorliggende stedenbouwkundig kader, die bezocht werd door meer dan 200 belangstellenden. De groep woningzoekenden was ongeveer net zo goed vertegenwoordigd als de groep direct aanwonenden. Daarnaast was er een grote groep geïnteresseerden die verder van het plangebied binnen de gemeente wonen. De sfeer gedurende de avond was goed en er werden zeker ook kritische vragen gesteld en meningen gedeeld, maar er waren ook veel vragen over de planning, het woningaanbod, de VON-prijzen, de vervolgstappen, etc. De vragen en antwoorden publiceren we binnenkort op de gemeentelijke projectpagina en in de omgevingsapp Gemeentewerf.*

*Als college proberen wij de belangen af te wegen van al onze inwoners, niet alleen die van omwonenden. Dat vanuit die belangenafweging, uitvoering van regionale afspraken, vastgesteld beleid en vanuit financieel oogpunt niet alle wensen van de buurt konden worden meegenomen is een feit. Daarmee is vanuit ons oogpunt goed geparticipeerd. Omdat het in de communicatie langere tijd relatief stil geweest is over het project en we weten vanuit de eerdere bijeenkomsten dat het nu voorliggende stedenbouwkundig kader op onderdelen door de buurt kritisch bejegend zou worden, hadden we de informatieve bijeenkomst op 8 januari gepland, nadat wij als college over het kader besloten hebben op 9 en 16 december vorig jaar, maar voordat u als raad daarover zou gaan spreken in de commissie Fysieke Leefomgeving van afgelopen 12 januari. Daarmee wilden wij eenieder in de gelegenheid stellen om nog via de raad invloed uit te oefenen, zoals nu gedaan is. Als dat leidt tot vertraging in de ruimtelijke procedures, dan is dat een consequentie die hoort bij de afwegingen die we hebben gemaakt. Wij zouden vertraging betreuren, omdat daarmee de belangen van de gemeente en van anderen, zoals woningzoekers geschaad zullen worden.*

#### Vragen fractie CDA

46. Werken we ook met een scenario waarbij het gemeentekantoor op deze locatie blijft? Wat zou dit betekenen voor de woningvoorraad en financiën?

*We hebben geen scenario onderzocht waarin het gemeentekantoor op deze locatie blijft. De gemeenteraad heeft op 13 juli 2021 diverse besluiten genomen over de herontwikkeling van de Gemeentewerf (Z/20/049152). Dit scenario zat daar niet bij.*

47. Wordt er rekening gehouden met woningen voor specifieke doelgroepen? Zoals het initiatief stokstaartjes.

*Verreweg het grootste deel van de woningen zijn in overeenstemming met de concept woonzorgvisie nultreden (levensloopbestendige) appartementen en daarmee in principe ook geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. In het kader is in fase 1 de gelegenheid tot geclusterd wonen met bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte in de binnentuin, of in de voormalige kolenloods. In fase 2 laat het kader kleinschalige maatschappelijke functies, die door de corporaties gerealiseerd kan worden in combinatie met ouderenhuisvesting. Dat is aan de corporaties om verdere invulling aan te geven.*

*De werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg van de Federatie Wassenaarse Ouderenorganisaties heeft naar aanleiding van het stedenbouwkundig kader constateert dat het huidige kader uitdrukkelijk ruimte biedt voor geclusterd wonen van ouderen, ook al wordt deze woonvorm niet expliciet benoemd.*

48. Ziet de wethouder ruimte om deze doelgroep explicieter vast te leggen in het kader?

*Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op vraag 2.*

49. Waar wordt de compensatie van bijvoorbeeld Den Deyl gerealiseerd? En wat betekent dit voor andere projecten?

*Hiervoor wordt verwezen naar het tweede deel van het antwoord op vraag 5.*

50. Hoe haalbaar is fase 2 en kunnen de woningbouwcorporaties dit ook tijdig realiseren?

*In het raadsvoorstel hebben wij op p.7 aangegeven dat de corporaties nu nog niet met zekerheid kunnen zeggen of ze binnen het voorliggende stedenbouwkundig en financieel kader kunnen ontwikkelen. Dat hangt ook af van het moment dat kan worden ontwikkeld in relatie met de planning van andere ontwikkelingen die ze in Wassenaar willen oppakken. Ze hebben aangegeven dat alles tegelijk ontwikkelen een te groot beslag op hun middelen zal leggen. Het stedenbouwkundige kader biedt de corporaties de mogelijkheid om de bouwvelop voor fase 2 samen met de gemeente te optimaliseren. Over de fasering dienen op de Bouwtafel (regulier bestuurlijk overleg met de corporaties) goede afspraken met hen gemaakt te worden. Met de corporaties zijn principeafspraken gemaakt die de haalbaarheid van deze ontwikkeling moet vergroten. Deze afspraken worden opgenomen in een intentieovereenkomst die begin 2026 zal worden afgerond. Definitieve afspraken met de corporaties over het woningbouwprogramma en parkeren, grondprijzen, inzet van eventuele subsidies, fasering en samenwerking worden vastgelegd in het definitieve stedenbouwkundige plan voor fase 2 en de daarbij behorende koop- en realisatieovereenkomst.*

51. Ziet de motie voorrang voor Wassenaarders niet terug. Komt dit nog?

*Op basis van de Huisvestingsverordening Wassenaar (HVO) kan de gemeente lokaal maatwerk toepassen, waarbij maximaal 50% van de betaalbare woningen met voorrang kan worden toegewezen aan inwoners van Wassenaar. Wij maken daar te zijner tijd afspraken over met de woningcorporaties. Ten aanzien van de toewijzing van de vrijesectorwoningen kunnen we afspraken maken met de ontwikkelaar. In project Den Deyl is dat ook gedaan en daar is 80% verkocht aan eigen inwoners.*

52. Kan de wethouder een reflectie geven over waarom de plannen nu niet aansluiten bij de eerdere participatie en de dingen die gedeeld zijn met bewoners?

*Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op vraag 4.*

#### Vragen fractie PvdA

53. Op basis van de stukken, klopt het dat de mensen die tot de doelgroep van sociale- en middenhuur in de planning behoren pas later aan de beurt komen en zo ja wat is hiervan de reden?

*Ja, de betaalbare woningbouw zit vooral in fase 2. Het gemeentekantoor zal in verband met de renovatie van De Paauw langer in gebruik zijn. Wanneer het gemeentekantoor leegkomt zal fase 2 van start kunnen gaan. Deze fase zal in gezamenlijkheid met de corporaties opgepakt worden.*

54. Conform onze Regionale afspraken dient 2/3 van totaal betaalbaar te zijn. Op basis van de voorliggende stukken komt dat nu uit op 50%. Waarom heeft u gekozen voor de NOV\*\*-grens en niet de NHG\*\*\*-grens waardoor er weliswaar meer opbrengsten zijn maar het project voor mensen met een middeninkomen ook minder haalbaar wordt?

*Uw fractie refereert aan nieuwe regels met betrekking tot de huurtoeslag die met ingang van 2026 zijn ingegaan. In de aan de raad aangeboden stukken wordt dit echter nergens benoemd of als grens gehanteerd. In de stukken gaan wordt wel de NHG-grens benoemd. De VON-prijzen van de koopwoningen in het middensegment in fase 1 zijn vanuit financiële overwegingen opgetrokken naar de NHG-grens (prijspeil 2026). Dit betekent dat deze woningen minder bereikbaar worden voor mensen met een middeninkomen.*

55. Hoe denkt het College die ontbrekende 17% (pm 20 wooneenheden) te willen compenseren?

*Omdat afspraken over woningbouwprogrammering in de Regionale Realisatieagenda Haaglanden op gemeentelijk niveau gemaakt worden en we daarin afgesproken hebben tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar te maken, zal er in toekomstige bouwprojecten meer dan tweederde betaalbare woningen gerealiseerd moeten worden ter compensatie.*

56. Sloop van het gemeentekantoor is wenselijk aangezien hierdoor meer woningen gebouwd kunnen worden. Kan de wethouder aangeven hoe hoog de nieuwbouw aldaar mag worden

en of appartementen in het duurdere segment op de bovenste bouwlaag/ verdieping een, aanvullende, mogelijkheid kan zijn?

*In het stedenbouwkundig kader wordt voor fase 2 maximaal 5 bouwlagen mogelijk gemaakt, waarvan in onze proefverkaveling de onderste laag parkeren is. Vanaf de Johan de Wittstraat gezien gaat het dan om 4,5 verdieping, omdat het gemeentewerfterrein lager ligt ten opzichte van de straat. Fase 2 wordt exclusief door de corporaties ontwikkeld voor betaalbare woningbouw.*

57. T.a.v. financiën wordt gesteld dat budget wordt vrijgemaakt en er geen sprake is van een kredietaanvraag (de kosten 'zijn niet geactiveerd'). Kan de wethouder aangeven wat dit precies inhoudt en wat de reden is voor deze wijze van financieren?

*Vanuit onze eigen financiële regelgeving dient budget te worden aangevraagd voor de werkzaamheden in 2026. Er is sprake van een voorbereidingskrediet als er sprake is van werkzaamheden waarvoor op termijn een investeringskrediet moet worden aangevraagd. Dat is voor de gemeentewerf niet het geval. Voor de saneringskosten van de werf is geen investeringskrediet nodig. Deze werkzaamheden worden ineens gedekt uit een reserve en hoeven niet te worden geactiveerd (afgeschreven over een langere periode waarvoor het maatschappelijk nut heeft).*

58. Gesteld wordt dat Gemeentewerf pas in 2028 wordt gesaneerd. Dit kan, uiteraard, pas gebeuren indien in uitplaatsing van de Gemeentewerf is voorzien. Ziet de wethouder mogelijkheden om a. uitplaatsing en b. sanering van de gemeentewerf te versnellen?

*Het vrijkomen van de gemeentewerf en gemeentekantoorlocatie is afhankelijk van diverse factoren in relatie tot de totale gemeentelijke (her)huisvestingsopgave. Of daarin kan worden versneld moet nader worden bezien.*

59. Indien de Raad dit stedenbouwkundig raamwerk niet zal vaststellen maar alleen haar wensen en bedenkingen uit, wat betekent dit dan voor het project? We nemen hierbij in acht dat eerst het traject van het saneren van de gemeentewerf zal moeten worden aangepakt en er dus tijd lijkt om het hele stedenbouwkundig kader nog eens onder de loep te houden. We schatten in dat hiermee meer draagvlak gaat ontstaan zonder dat het aantal huizen en financiële opbrengst substantieel zal verminderen,

*Wanneer het stedenbouwkundig kader nu niet wordt vastgesteld zal het project vertragen. Er kan dan niet gestart worden met het wijzigen van de bestemming, waardoor ook de tender later zal starten, met als gevolg dat fase 1 later gerealiseerd zal worden. Zie hiervoor ook het stappenplan op pagina 9 van het raadsvoorstel.*

*Aanpassen van het stedenbouwkundig kader op zo'n wijze dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden, zou kunnen leiden tot meer draagvlak bij omwonenden, maar woningzoekers zullen daar zeker niet blij mee zijn. Deze groep was ook ruimschoots vertegenwoordigd tijdens de informatieavond op 8 januari, maar zij hebben niet ingesproken tijdens de commissievergadering.*

*Goed om hierbij te vermelden is dat bij vrijesectorwoningen een verhuistrein op gang komt tussen de twee en drie verhuizingen, wat leidt tot een betere doorstroming op de woningmarkt. Minder woningen leidt in ieder geval tot een lager geprognosticeerd financieel resultaat*

60. Terugkomend op het parkeren. Nu we toch gaan graven en veel grond zal worden afgevoerd doemt bij de leek de gedachte op dat voor het realiseren van een parkeergarage een belangrijke eerste stap wordt gezet indien t.b.v. sanering grond dient te worden afgegraven. Bent u bereid dit aspect te bekijken en zo nee, waarom niet.

*Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op vraag 1.*

61. Zijn er openbare documenten voor handen over de participatie en kunnen we deze krijgen. We hebben een motie in overweging om de randvoorwaarden aan te scherpen.

*Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op vraag 10.*

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en alle gestelde vragen beantwoord te hebben.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

drs. A.P.A. Oostermeijer,  
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,  
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.