

Informatiebrief aan de Raad

006

Zaaknummer: Z/25/105511
Datum: 23 januari 2026

Onderwerp: Toezeggingen Gemeentewerf Commissie FL d.d. 19 januari 2026
Bijlage(n): 1. Bezonningsstudie

Geachte Raad,

In de vergadering van de Commissie Fysieke Leefomgeving is er tijdens de behandeling van het Stedenbouwkundig Kader van de Gemeentewerf een aantal toezeggingen gedaan. Met deze raadsinformatiebrief brengen wij u op de hoogte van de opvolging van de toezeggingen.

Toezegging 891:

(voor de raad van 27 januari aanstaande):

- antwoord te geven op de zorgen dat er nog geen definitieve oplossing is voor de huisvesting van ambtenaren terwijl het huidige gemeentekantoor onderdeel uitmaakt van het project gemeentewerf;*
- te informeren over de bezonningsstudies (en indien aanwezig deze aan de raad te doen toekomen);*
- inzicht te geven in de tijdsplanning van het project als niet in de raad van 27 januari 2026 een besluit wordt genomen (hoeveel later worden het hele project (en specifiek de woningen) dan opgeleverd en wat zijn de financiële consequenties hiervan.*

1. Huisvesting gemeentelijke organisatie

Volgens de planning die in het raadsvoorstel, horende bij het stedenbouwkundig kader, is opgenomen, kan de fysieke herontwikkeling van de gemeentewerf (fase 1) vanaf 2028 van start gaan en de herontwikkeling van het gemeentekantoor (fase 2) vanaf 2029 van start gaan.

De fasering van de herontwikkeling van de gemeentewerf is zo ingestoken dat er afdoende tijd is om een nieuwe locatie voor de gemeentelijke organisatie te vinden, immers de fysieke herontwikkeling van het gemeentekantoor (fase 2) zal op zijn vroegst vanaf 2029 van start gaan.

In de raadsinformatiebrief *Voortgang voorkeurslocatie nieuw gemeentekantoor en nieuwe gemeentewerf* (082) van 4 september 2025 is een beschrijving van de voortgang gegeven over de twee mogelijke locaties voor de gemeentewerf en huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Deze twee mogelijke locaties zijn de Rijksstraatweg en de combinatie Maaldrift met de Lange Kerkdam (voormalige Rabobank).

Beide locaties zijn technisch en programmatisch realiseerbaar, maar vergen ieder een andere mate van verbouwing, flexibiliteit en investeringen. Welke verbouwingen er specifiek nodig zijn, hangt af van het definitieve ruimteprogramma. Daarnaast geldt voor beide locaties dat de financiële haalbaarheid sterk afhankelijk is van onderhandelingen, marktomstandigheden, verbouwingskosten, technische eisen en exploitatie op lange termijn. Zonder definitieve keuze voor een ruimtelijk programma (bijv. omvang gemeentewinkel, archief, KCC, werf en opslagfuncties) is geen eenduidig uitsluitsel te geven over welke locatie het best passend is.

Juist doordat er binnen het kader afdoende tijd is ingebouwd, geeft dit de gemeente positie om een afgewogen keuze te maken voor de locatie van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie.

Het komende jaar zal gebruikt worden om de ruimtelijke procedure voor de alternatieve locaties verder te onderzoeken.

2. Bezonningsstudies

Door de fractie van Hart van Wassenaar is gevraagd naar de bezonningsstudies waar in de Q&A van 7 april 2024 aan gerefereerd wordt. Deze is als bijlage aan deze raadsinformatiebrief toegevoegd. Het betreft een studie uit 2024 van de huidige situatie op de gemeentewerf en van verschillende bebouwingsvarianten aan de Havenstraat en van het gemeentekantoor.

3. Tijdsplanning

In deze fase van het project is er sprake van een zogenaamde blokkenplanning, deze globale planning is in het raadsvoorstel weergegeven in de tabel op bladzijde 9 onder de kop vervolg besluitvorming. Deze globale planning wordt gebruikt om de volgorde van werkzaamheden, besluitvorming en de onderlinge afhankelijkheden in beeld te brengen met een tijdspad daarbij. Pas in een latere fase wordt deze planning specifiek gemaakt in samenwerking met de corporaties en de nog te selecteren ontwikkelaar. In de raadsinformatiebrief 002 van 16 januari jongstleden hebben wij aangegeven dat wanneer het kader niet wordt vastgesteld en moet worden aangepast, dit een vertraging van 6 tot 8 maanden voor het project zal betekenen. De benodigde tijd is enerzijds nodig om de informatie te verzamelen op basis waarvan het kader aangepast moet

worden en anderzijds om het kader aan te passen, door te rekenen en vervolgens in route voor besluitvorming te brengen.

Belangrijk in het verzamelen van de benodigde informatie voor aanpassing van het kader is dat dit ook gebeurt door participatie met de omwonenden. Hiervoor zal een participatiesessie georganiseerd moeten worden waarbij de omwonenden kunnen meedenken over het kader.

Vervolgens zal een aangepast kader (zowel op basis van de informatie van de gemeenteraad als de omwonenden) ook aan de bewoners gepresenteerd moeten worden om hen goed mee te kunnen nemen in het vervolgproces.

Er zijn twee scenario's mogelijk:

Scenario 1

Dit scenario is volgens de planning behorende bij het voorliggende raadsvoorstel. Na vaststelling van het stedenbouwkundig kader wordt gestart met de procedure om de bestemming voor de hele gemeentewerf te wijzigen. Via een BOPA gaat dat sneller dan met een wijziging van het omgevingsplan. In beide ruimtelijke procedures heeft de raad beslisbevoegdheid en kunnen eventuele gewenste wijzigingen op het kader meegenomen en besloten worden. Na afronding van deze procedure start het formele deel van de tender voor fase 1. De start van de realisatie van de eerste woningen in fase 1 is voorzien vanaf 2028 en voor fase 2 vanaf 2029.

Scenario 2

Dit scenario is volgens de lijn dat het kader niet wordt vastgesteld maar er mogelijk een positief besluit wordt genomen op het voorbereidingskrediet. Een eerstvolgend beslismoment voor vaststelling van een aangepast kader zou de raadsvergadering van 22 september kunnen zijn. Dat geeft tijd om het stedenbouwkundig kader aan te passen en de omwonenden mee te laten denken over het aangepaste kader. Voor de aanpassing van het kader, de participatie en het doorrekenen van het nieuwe kader is minimaal 6 tot 8 maanden nodig. Hierdoor zal de start van de realisatie van de eerste woningen in fase 1 opschuiven naar 2029. Voor fase 2 schuift de start realisatie op naar 2030.

Maatgevende punten in de planning zijn het raadsbesluit over het stedenbouwkundig kader, het beschikbaar komen van de gemeentewerf en het gemeentekantoor en of er bezwaar en beroep wordt ingesteld tegen de ruimtelijke besluiten.

Een precieze inschatting van wat de eventuele financiële consequenties zijn van het later vaststellen van het kader is niet te geven. Wel betekent het niet vaststellen van het kader dat de tender later gestart kan worden, aannemelijk is dat zoals in de afgelopen jaren is gebleken de bouwkosten zullen stijgen, de indexatie die hiervoor wordt aangehouden is 4%, en daarmee de residuele grondwaarde daalt.

Toezegging 892:

motie 366 Voorrang voor Wassenaarse inwoners bij nieuwbouwprojecten t.b.v. doorstroming van 14 oktober 2025 uit te voeren.

4. Uitvoering motie

In de motie wordt het college opgedragen om zich bij toekomstige nieuwbouwprojecten buiten de sociale huursector actief in te zetten om afspraken te maken met projectontwikkelaars zodat Wassenaarse woningzoekenden voorrang krijgen bij het toewijzen van woningen en de raad hierover te informeren bij vaststelling of planvorming van relevante planningen.

Wij zullen uw opdracht meenemen in de gesprekken met de projectontwikkelaar van fase 1 en hier nadere afspraken over maken.

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.