

GEMEENTEWERF

Herontwikkeling naar woningbouw

Informatieavond

8 januari 2025

PROGRAMMA

8 januari 2026

- Welkomstwoord door wethouder Ritske Bloemendaal
- Inleiding door projectleider Maarten ter Horst
- Presentatie Stedenbouwkundig kader door Margien Oepts (BGSV)
- Vervolgproces en inspraakmogelijkheden door Maarten ter Horst
- Ruimte om vragen te beantwoorden

WELKOMSTWOORD

RITSKE BLOEMENDAAL

wethouder Wonen

INLEIDING

MAARTEN TER HORST

interim projectleider Gemeentewerf

DE PUZZEL

- Zoveel mogelijk (betaalbare) woningbouw toevoegen
- Doorpakken en versnellen proces
- Stedenbouwkundig verantwoord
- Realiseerbaar door markt en corporaties
- Balans vinden in belangen omwonenden en woningzoekenden

STEDENBOUWKUNDIG KADER

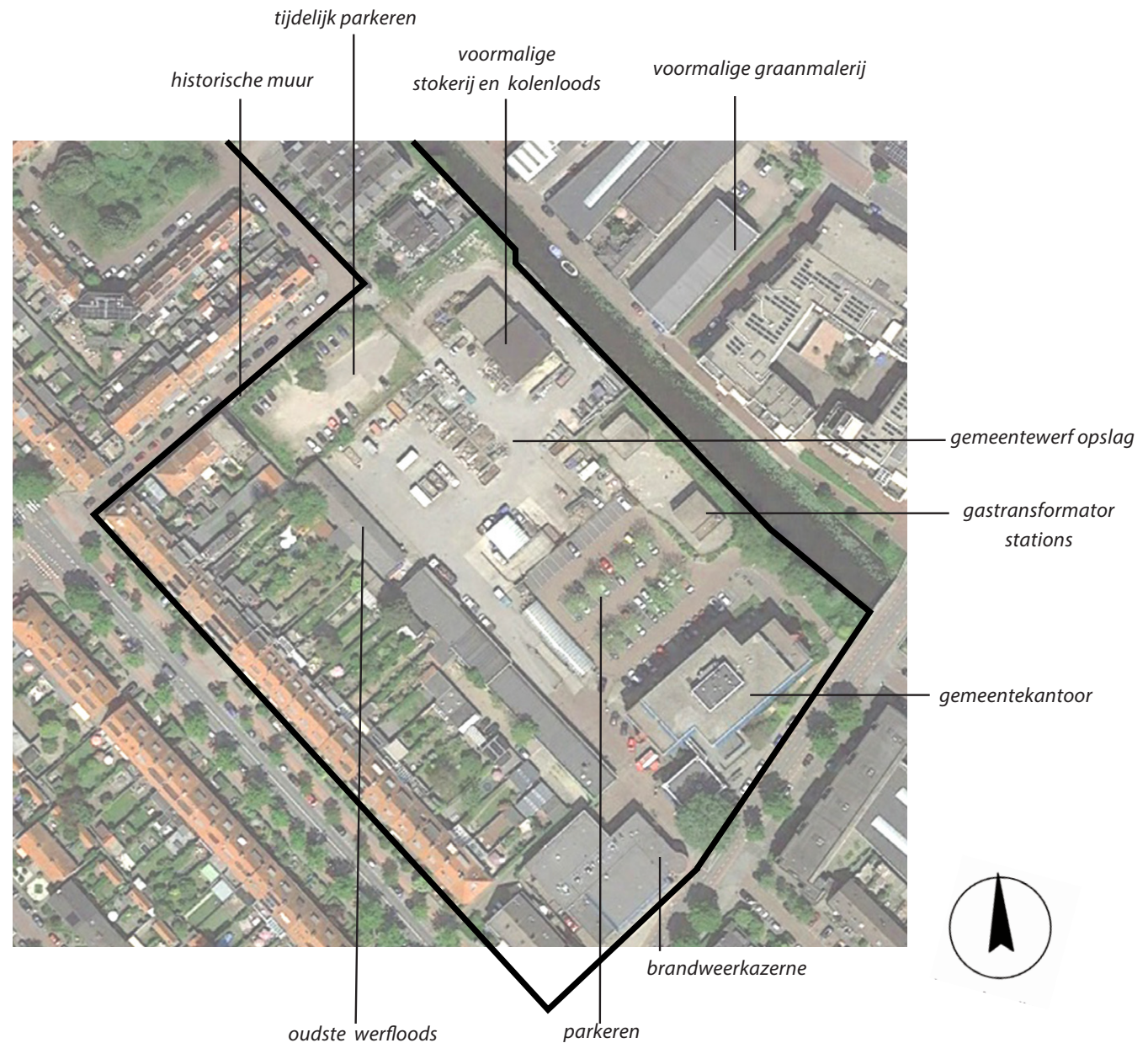
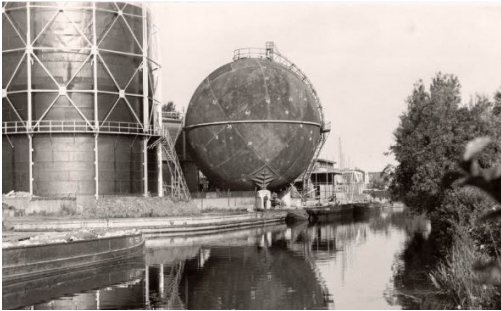
MARGIEN OEPTS

stedenbouwkundige BGSV

STEDENBOUWKUNDIG KADER



STEDENBOUWKUNDIG KADER



PARTICIPATIE

- 7 december 2023

(meedenken)

analyse, meegeven aandachtspunten

- 17 april 2024

(meedenken)

schetsmodellen invulling

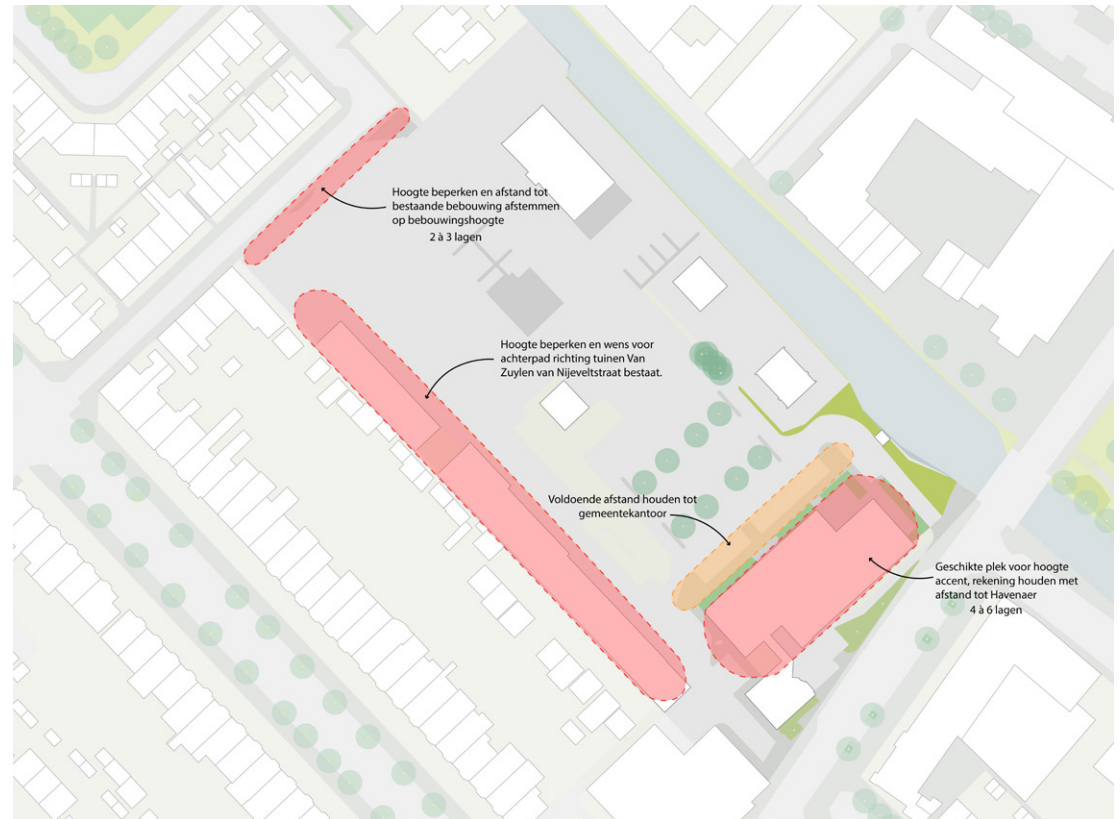
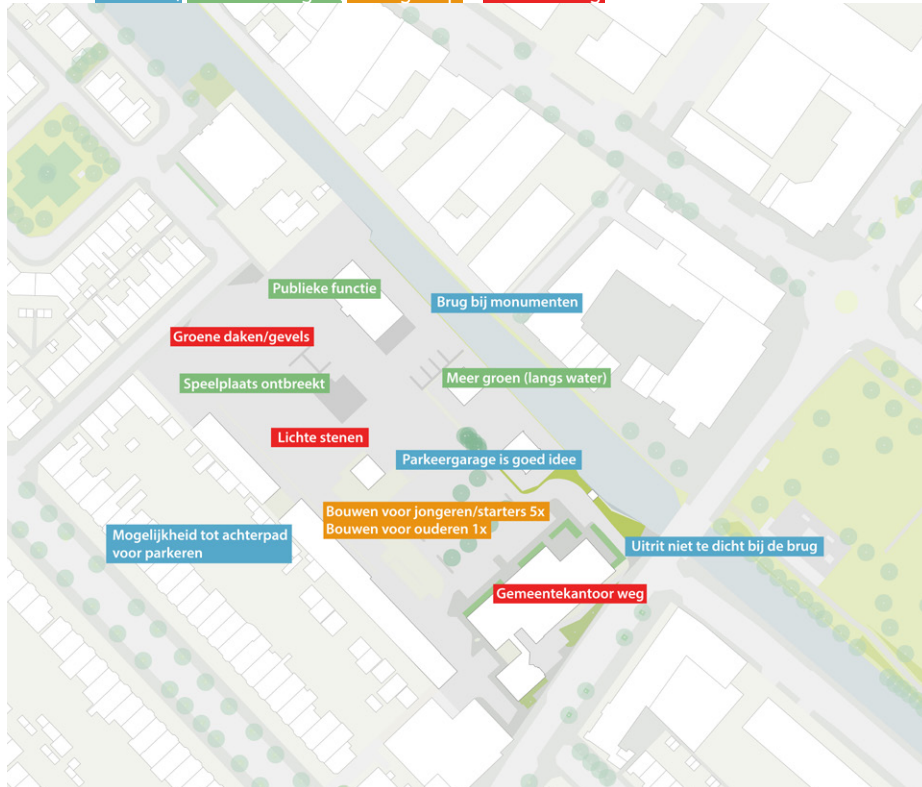
- 8 januari 2025

(informereren)

stedenbouwkundig kader

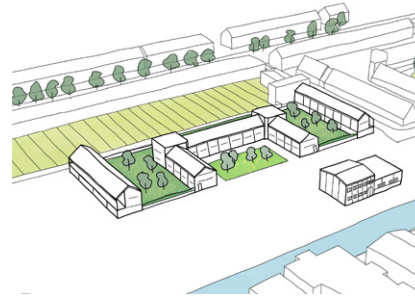
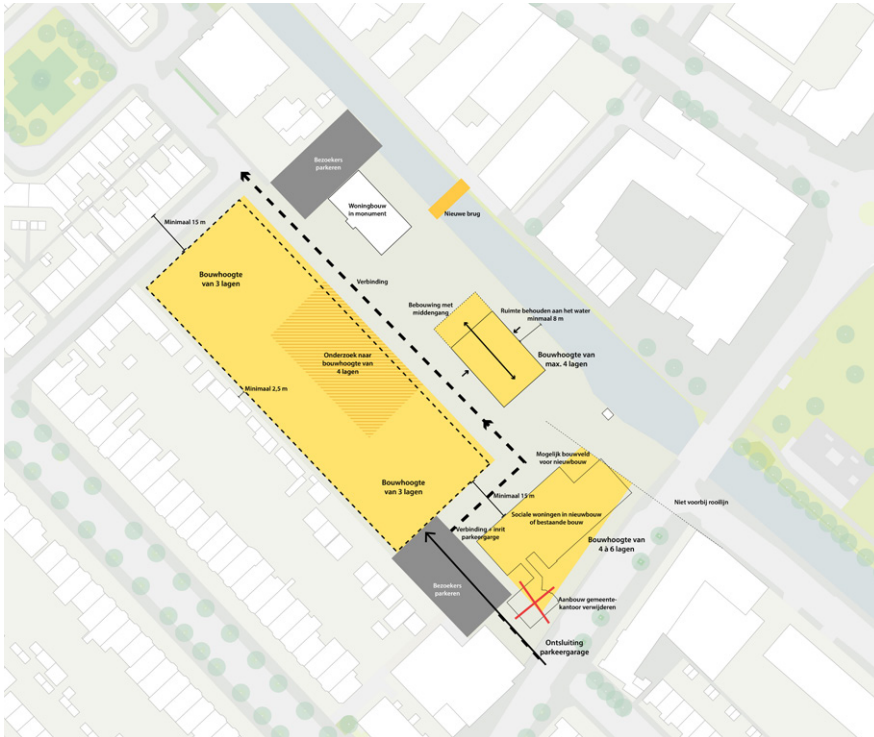
PARTICIPATIE 2023

Themas: **Verkeer**, **voorzieningen**, **doelgroep** & **bebouwing**

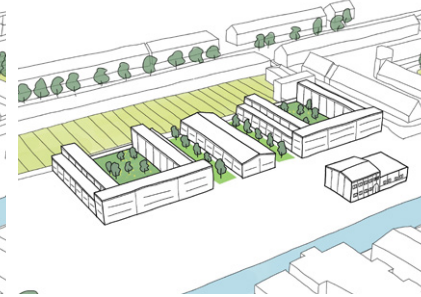


- kleinschalig
- doelgroepen
- parkeren

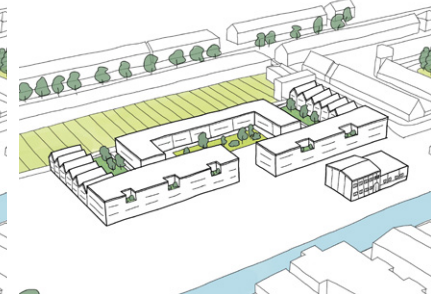
PARTICIPATIE 2024



Variant 1



Variant 2



Variant 3

Bij de ontwikkeling moet rekening gehouden met:

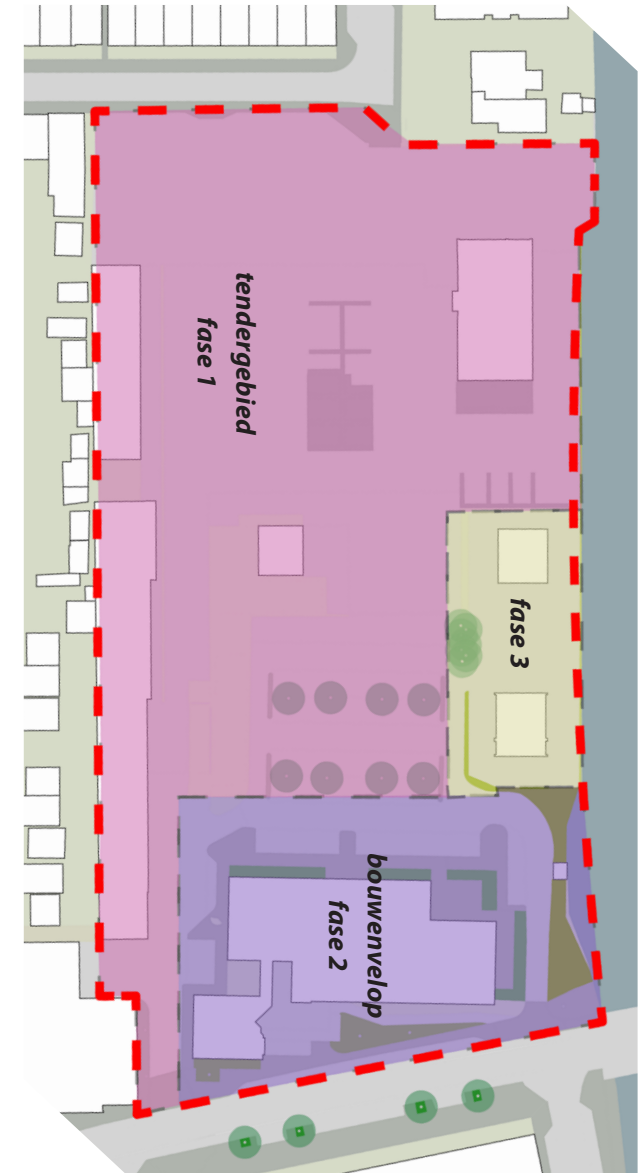
STEDENBOUWKUNDIG KADER



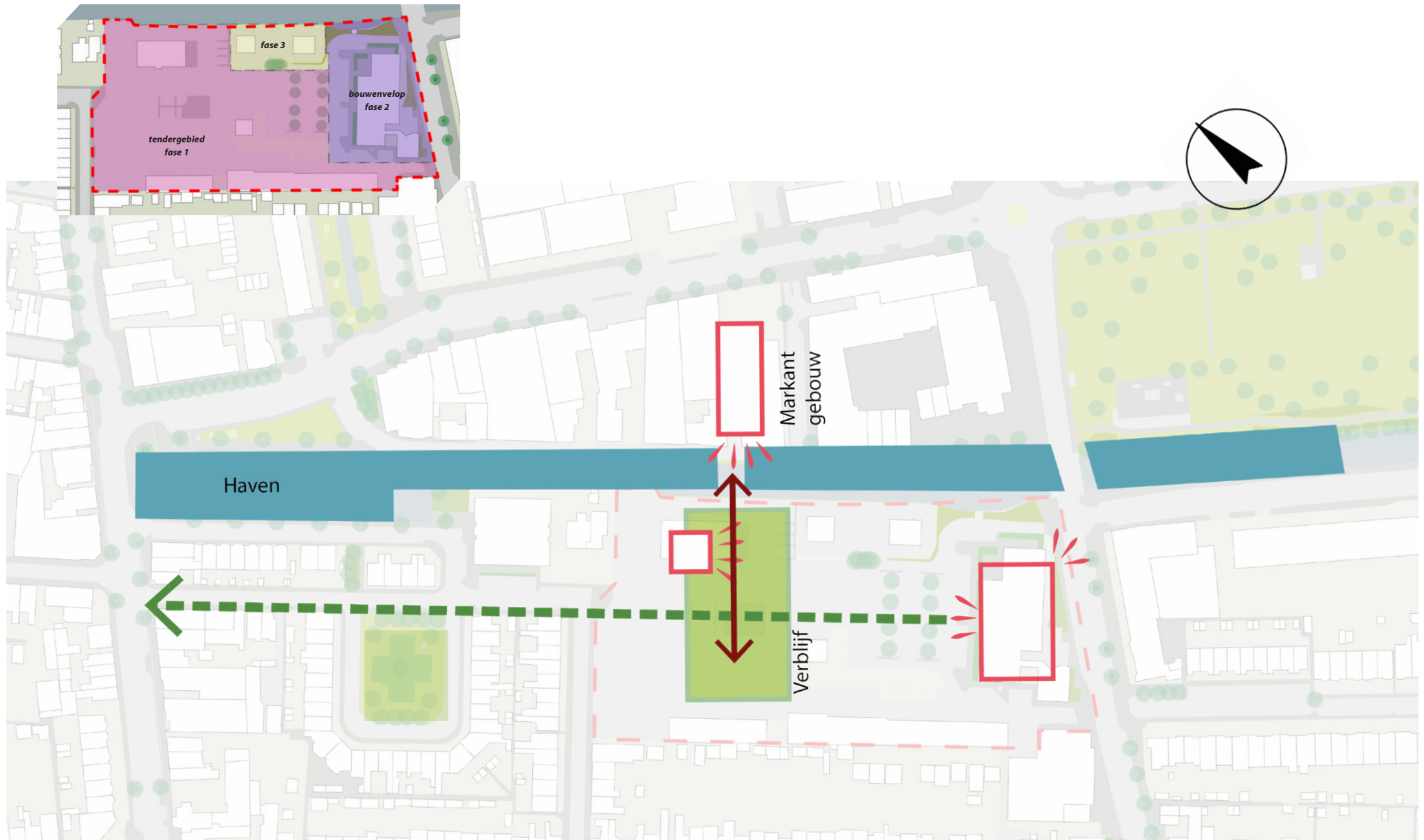
Gemeente  Wassenaar

Inhoud

1. Inleiding	4
2. De ontwikkeling	6
• 2.1. Huidige situatie	6
• 2.2. De fasering en ontwikkelstrategie	6
3. Programma van eisen	9
• 3.1 Cultuurhistorie	10
• 3.2. Verkeer en parkeren	14
• 3.3. Groen en water en duurzame leefomgeving	16
• 3.4. Programma en bouwvolume	18
• 3.5. Milieutechnische aspecten	20
• 3.6. Participatie	21
4. Ruimtelijke randvoorwaarden	24
• 4.1. Het ruimtelijke concept	25
• 4.2. De bouwvelop	26
• 4.3. De proefverkaveling	30
• 4.4. Groen en water	34
• 4.5. Nutsvoorzieningen	34
• 4.6. Beeldkwaliteit	36



STEDENBOUWKUNDIG KADER



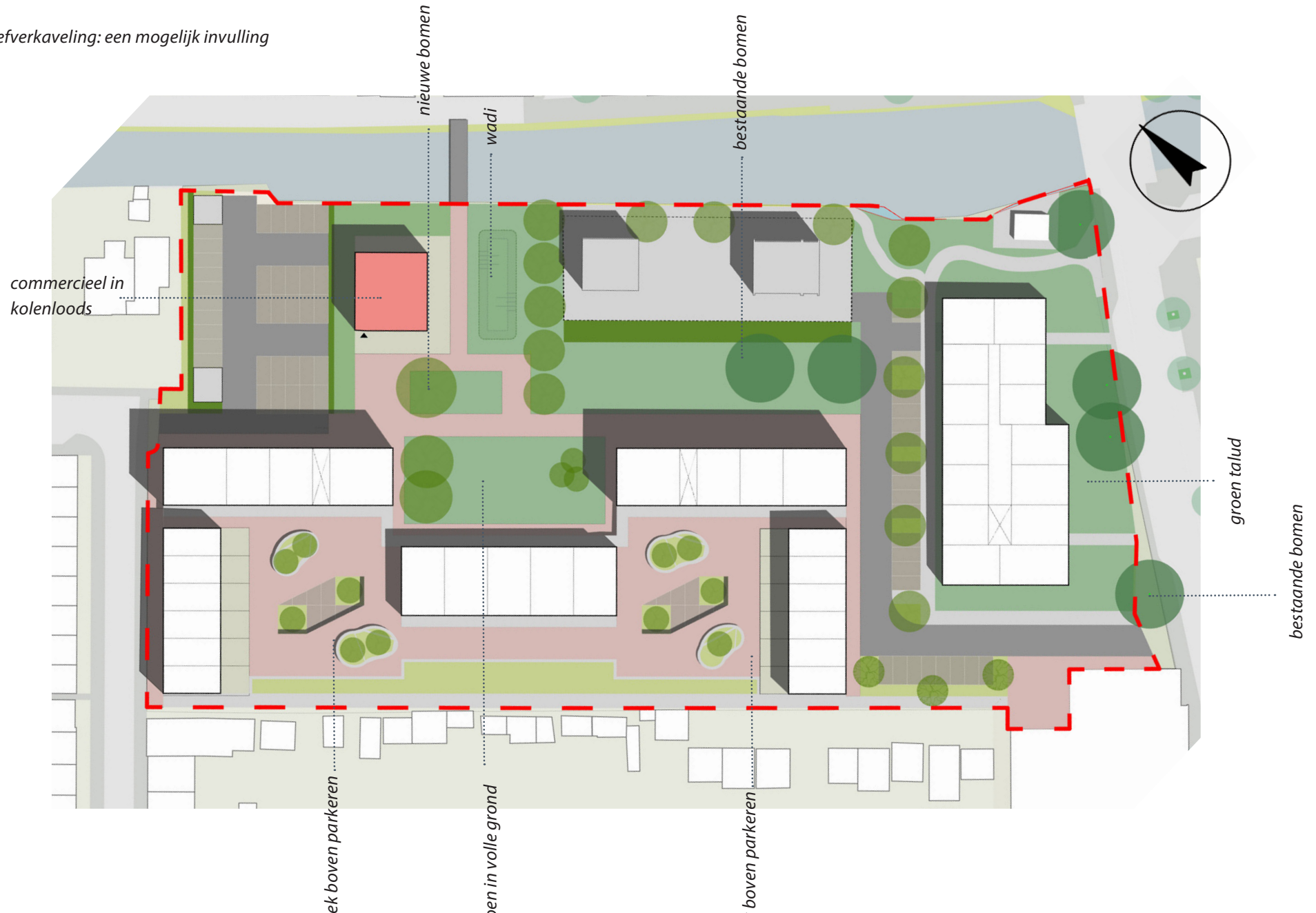
STEDENBOUWKUNDIG KADER

- opnemen in netwerk: doorgaande routes
- zichtbaar maken van de geschiedenis: gasfabriek en haven
- aantrekkelijk verblijfsgebied, ruimte voor ontmoeten
- parkeren voldoende, maar uit het zicht
- woningbouwprogramma dat aansluit op de vraag

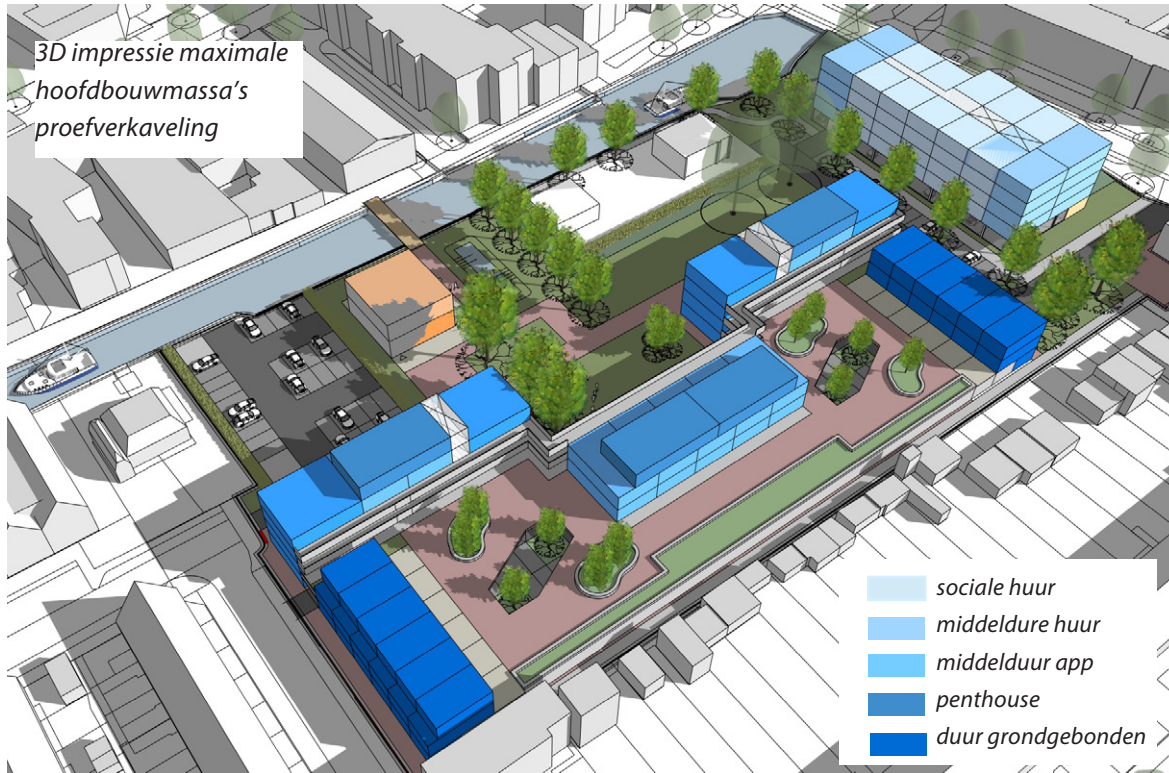


STEDENBOUWKUNDIG KADER

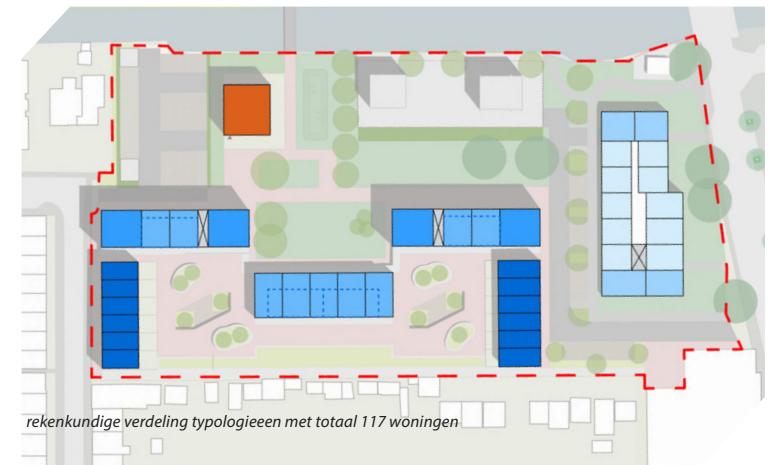
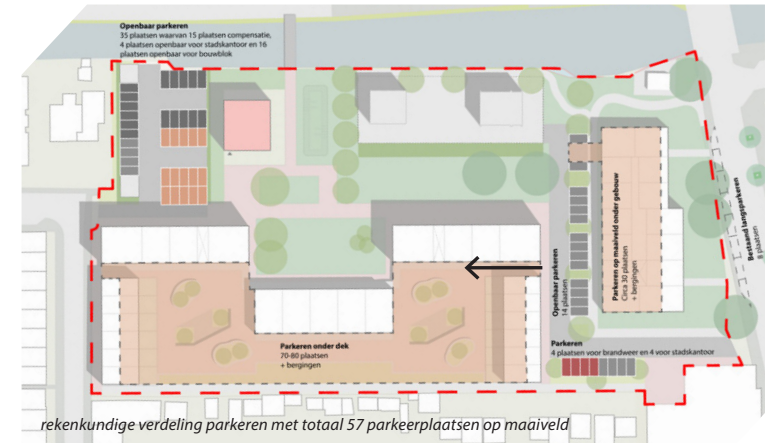
De proefverkaveling: een mogelijk invulling



STEDENBOUWKUNDIG KADER

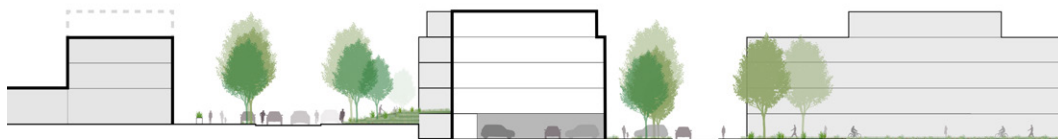
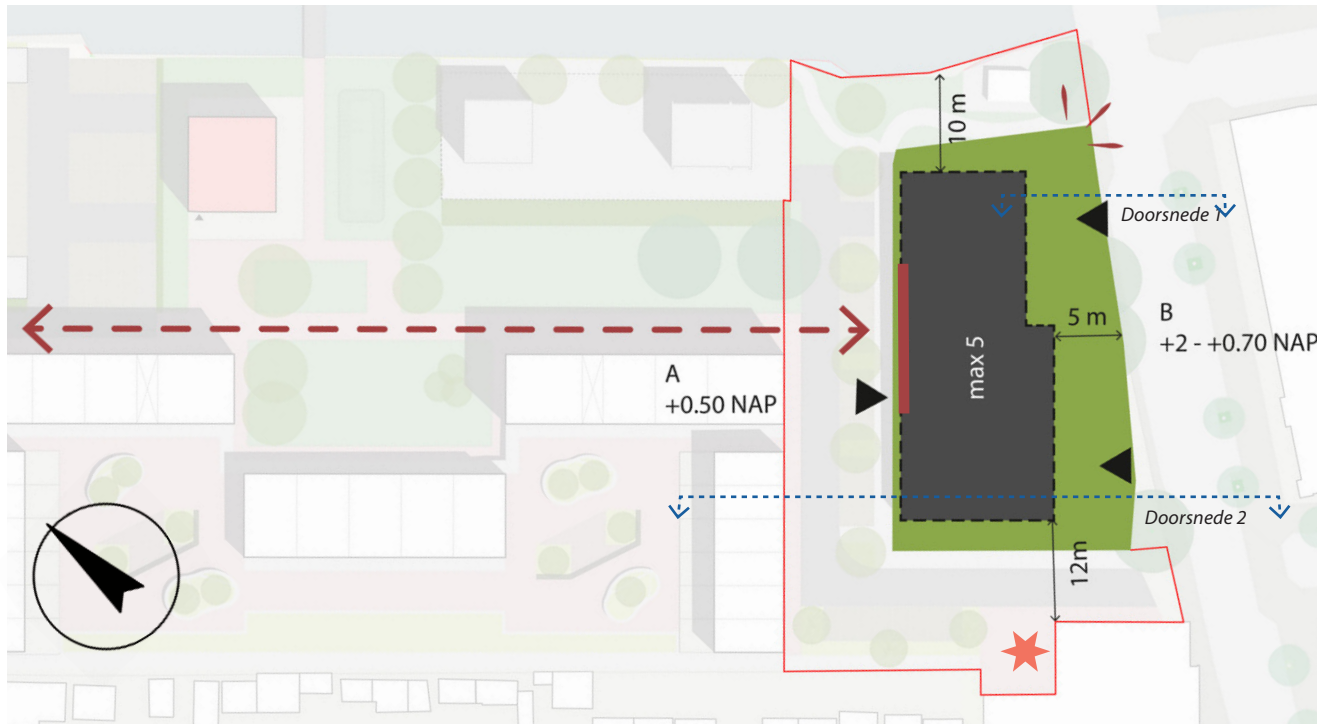


voorbeeldinvulling 117 woningen



STEDENBOUWKUNDIG KADER

ontwikkeling corporatie

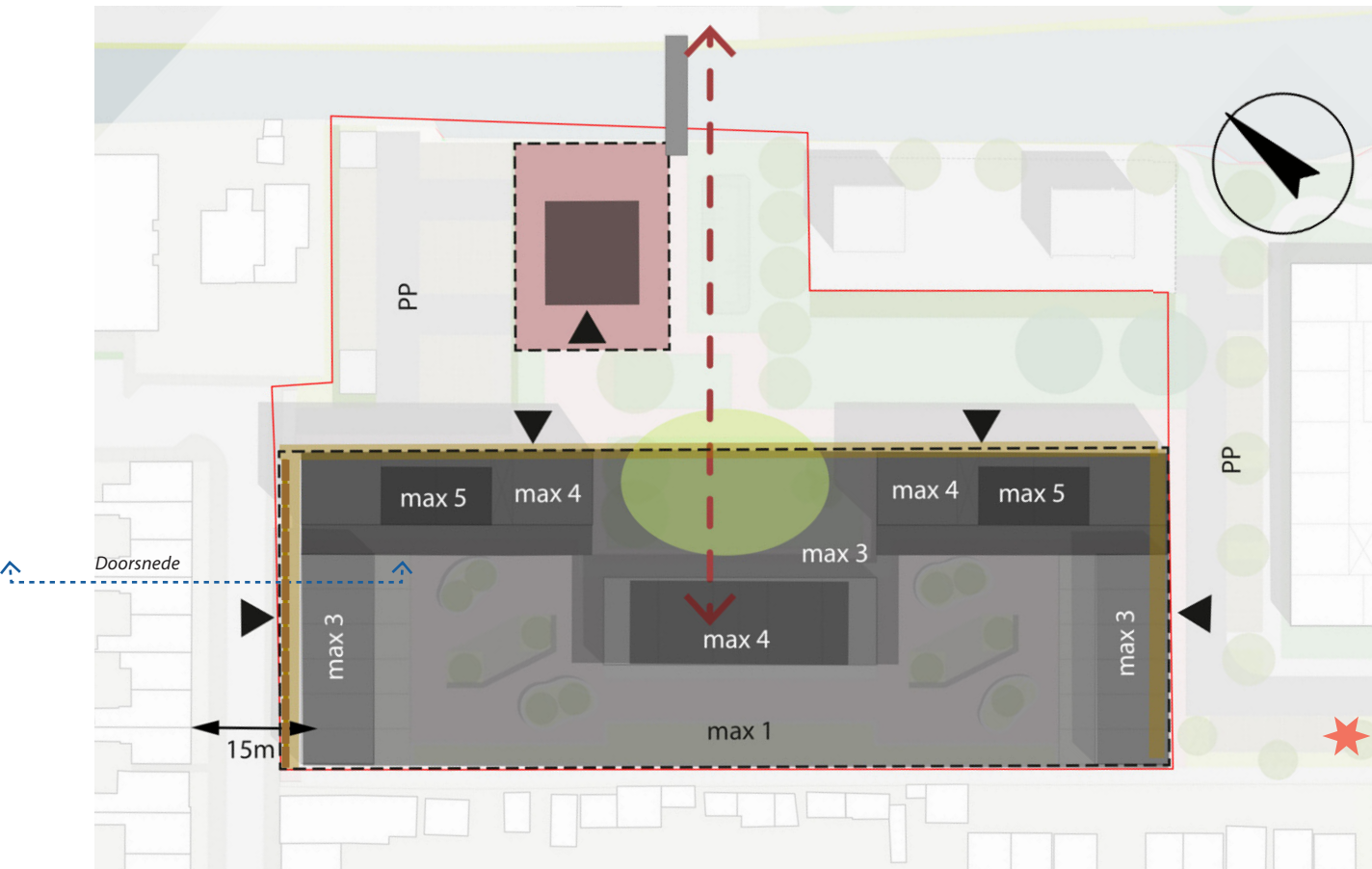


Doorsnede 1 Johan de Wittstraat noordzijde



Doorsnede 2 Johan de Wittstraat zuidzijde

STEDENBOUWKUNDIG KADER



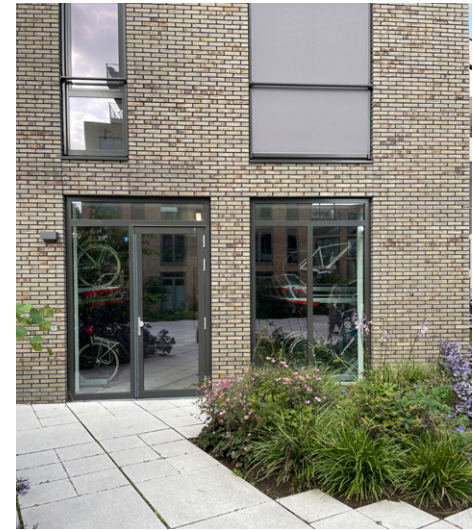
marktpartij via tender



*Doorsnede Havenstraat
met mogelijke pakeeroplossing binnen de bouwenvolop*



STEDENBOUWKUNDIG KADER



referentie beelden appartementen 3 tot 5 lagen met verbijzonderingen in bovenste laag

open plinten ook bij bergingen



referentie beelden wonen rondom een hof als plaats voor ontmoeting en ontmoeten bij de voordeur

STEDENBOUWKUNDIG KADER



wonen op een parkeerdek met prive en collectieve tuin, entree tussen de bebouwing



referentie beelden autovrij groen woonmilieu

referentie beeld beeldbepalend pand als onderdeel van de ontwikkeling inpassen

STEDENBOUWKUNDIG KADER

- een groen stedelijk woongebied
- met een sterke eigen identiteit
- appartementen in de nabijheid van het centrum
- met laagbouw aansluiten op de Havenstraat



VERVOLGPROCES BESLUITVORMING

- 9 & 16 december 2025 besluitvorming college
- 12 januari 2026 raadscommissie Fysieke Leefomgeving
- 27 januari 2026 raad

VERVOLGPROCES ONTWIKKELING

Stap	Planning	Wie
Wijzigen bestemming hele gebied (afh. bezwaar/beroep)	2026-2027	Raad
Tenderen fase 1 (na bestemmingswijziging)	2026-2027	College
Definitief maken bouwvelop fase 2 met corporaties	1 ^e helft 2026	College
Intentieovereenkomst met corporaties voor fase 2	1 ^e 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

INSPRAAKMOGELIJKHEDEN

- 12 januari inspreken raadscommissie
- 2026-2027 wijzigen omgevingsplan of BOPA
- 2027 opstellen uitwerkingsplannen fase 1 en 2
- 2027-2028 BOPA fase 1
- 2028-2029 BOPA fase 2

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

- www.wassenaar.nl/gemeentewerf
- download de omgevingsapp



AFSLUITING

GELEGENHEID OM VRAGEN TE STELLEN

