

Ruimtelijke verkenning bedrijventerreinen Wassenaar

Onderzoek naar het toekomstperspectief van de Wassenaarse bedrijventerreinen, de vraag naar ruimte en beter benutten van de bestaande ruimte.

Aanleiding en doel van de ruimtelijke verkenning

In de door de Gemeenteraad vastgestelde startnotitie voor de Economische Visie 2025-2035 is de opdracht gegeven om Wassenaarse bedrijven een toekomstperspectief te bieden. Daarbij moet niet alleen worden ingespeeld op de behoefte aan bedrijfsruimte, maar ook op de kwaliteit van de bedrijventerreinen. Het is essentieel dat Wassenaar de lokale bedrijvigheid in de toekomst kan blijven faciliteren, zeker gezien de verwachte toename in de vraag naar ruimte. Daarnaast heeft Ondernemend Wassenaar het College van B&W verzocht om bedrijven die mogelijk moeten worden verplaatst, een passend alternatief te bieden. De beperkte ruimte in Wassenaar maakt een zorgvuldige verkenning van beschikbare locaties voor bedrijvigheid noodzakelijk.

Dit document laat de resultaten zien van de ruimtelijke verkenning naar potentiële locaties voor bedrijven om zich te vestigen. Er is geprobeerd zo'n compleet mogelijk beeld te schetsen van de huidige situatie en mogelijkheden voor de toekomst, te denken aan:

🌀 Eigendomssituatie

🌀 Beschikbaar oppervlak

🌀 Verkeer / Bereikbaarheid

🌀 Omgevingsplan

🌀 Geldend beleid met betrekking tot omgevingsfactoren (zoals milieucontouren, nabijheid van natuurgebieden of van hoogwaardige landschappen, etc.) die doorvertaald zijn in provinciale omgevingsbeleid en gemeentelijke structuurvisie

Deze verkenning bevat een analyse voor kansrijke locaties waarin de plus- en minpunten voor de locaties zijn opgenomen. Op basis hiervan zijn enkele opties naar voren gekomen.

De informatie opgenomen in dit document is gebaseerd op eigen onderzoek, gesprekken met een bestuurslid van Ondernemend Wassenaar en een Ambtelijke projectgroep op 5 december 2024 en op het ontvangen sectoraal advies n.a.v. het Integraal Afstemmingsoverleg van 22 mei 2025

Doel:

De ruimtelijke verkenning heeft als doel inzicht te geven in de (on)mogelijkheden voor het creëren van ruimte voor de lokale economie. Inzicht in de ruimtelijke kansen kan perspectief bieden voor uitbreiding en verplaatsing van lokale bedrijven. Hoewel de ruimte in Wassenaar beperkt is wordt er in deze verkenning gekeken naar wat wél kan. Hierbij ligt een nadruk op het creëren van ruimte door de bestaande ruimte beter benutten en op zoek te gaan naar nieuwe locaties voor een bedrijventerrein.

e

	Blz.
1. <i>Uitgangspunten van de ruimtelijke verkenning</i>	
1. Aanpak	4
2. Kaders – Beleidscontext	5
3. Ruimtebehoefte	14
2. <i>Locaties nader verkend;</i>	15
1. ABF locatie/Maaldrift III	17
2. Locatie Maaldrift/Trambaan	19
3. <i>Beter benutten bestaande locaties</i>	21
1. Bedrijventerrein Maaldrift	23
2. Winkelhaak / Centrum	24
3. Van Hallstraat	26
4. <i>Conclusie en acties</i>	28

1.1 Aanpak

De aanpak voor deze ruimtelijke verkenning bestaat uit een aantal stappen.

1. Kaders; beleid, juridisch, financieel
2. Beoordeling potentiële locatie
3. Gesprekken met ondernemers en ambtenaren
4. Concluderende analyse

De ruimtelijke verkenning richt zich op de uitbreiding voor het reguliere (lokale) MKB en grootschalige detailhandel (tuin- en bouwcentra) en niet op de ruimtevrage voor reguliere detailhandel. Dit zijn namelijk twee verschillende vraagstukken, waar het MKB op zoek is naar uitbreiding, is voor detailhandel het van belang de leegstand in het centrum te beheersen. Leegstaande winkelruimtes, buiten het kernwinkelgebied, kunnen, mits zo opgenomen in het omgevingsplan, ook voor kleinschalige bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) ruimte bieden. Vandaar dat de analyse van die leegstand wel in de ruimtelijke verkenning is opgenomen.

De locaties in figuur 2 zijn beoordeeld en indien kansrijk verder onderzocht. Er is kennisgenomen van eerder uitgevoerde locatiestudie voor de Gemeentewerf vanwege de overlap in verschillende locaties. De informatie over die locaties zijn ook waardevol en relevant voor deze ruimtelijke verkenning.

Daarnaast is een 'Beter Benutten scan' uitgevoerd in opdracht van de MRDH voor het bedrijventerrein Maaldrift. In de scan is ook de invalshoek "juiste bedrijf op de juiste plek" meegenomen.



Figuur 1. Verkende locaties in ruimtelijke verkenning

Legenda

1. Uitbreiding op Katwijk's grondgebied
2. ABF terrein
3. Oostdorperweg/Hoge Klei
4. Ruigelaan ontsluiten
5. Overkant A44 (Voorham)
6. Van Hallstraat (woningbouw op bedrijven)
7. Centrum
8. Clingendael
9. Agrarisch gebied
10. Kerkehout

KADERS EN BELEIDSCONTEXT

1.2 Kaders - Beleidscontext

Deze ruimtelijke verkenning bevindt zich in een rijke context van relevante geldende beleidskaders. Het meest betekenisvolle beleid is vastgelegd in:

1. Het omgevingsbeleid van de Provincie Zuid-Holland;
2. De Natura 2000
3. De structuurvisie van de gemeente Wassenaar
4. Vigerend omgevingsplannen (voorheen vigerend bestemmingplannen) van gemeente Wassenaar.

Het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

Het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland omvat de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening. Relevant voor de ruimtelijke verkenning is dat het beleid van de provincie zich in de kern richt op de bescherming van de leefomgevingskwaliteit en gezondheid en dat er voorrang wordt gegeven aan een duurzame, inclusieve economie.

Het betekent dat (open ruimte) ruimte beter zal worden beschermd om provinciale ambities, wettelijke verplichtingen en doelen te realiseren. **Het beleid richt zich sterk op het efficiënt gebruik van de reeds verstedelijkte ruimte: beter benutten, verdichting en functiemenging combineren met goede bereikbaarheid en meer aandacht voor gezonde en klimaatadaptieve verstedelijking.** Daarnaast beperkt het beleid de mogelijkheden van ontwikkeling in verschillende gebieden (zie vak hieronder).

Ruimtelijke ontwikkelingen en beschermingscategorieën – Provinciaal beleid

De provincie maakt onderscheid tussen drie typen ruimtelijke ontwikkelingen: **inpassen**, **aanpassen** en **transformeren**, afhankelijk van de ruimtelijke impact en de gevoeligheid van het gebied.

- **Inpassen:** Dit betreft kleinschalige ontwikkelingen die naadloos passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en structuur. Voorbeelden zijn de uitbreiding van een agrarisch bedrijf of het bouwen van een woning in een lintbebouwing. De impact op het landschap of de omgeving is minimaal en het plan draagt niet af aan de bestaande kwaliteiten. Provinciale betrokkenheid is beperkt, behalve in beschermde gebieden die vallen onder beschermingscategorie 1 en 2.
- **Aanpassen:** Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen die wel binnen de bestaande gebiedsidentiteit passen, maar die veranderingen veroorzaken op structuurniveau, zoals het aanpassen van groen- of waterstructuren. De ontwikkeling kan invloed hebben op de omliggende omgeving, zoals bij het aanpassen van infrastructuur. Dergelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of verbeterd, vaak door zorgvuldig ontwerp en maatregelen die de impact op de omgeving beperken.
- **Transformeren:** Bij transformatie verandert een gebied fundamenteel, bijvoorbeeld door grootschalige woningbouw of de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. De ontwikkeling leidt tot een nieuwe gebiedsidentiteit. Deze veranderingen hebben een grote ruimtelijke impact en zijn alleen toegestaan wanneer de nieuwe ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit waarborgt en zorgvuldig wordt geïntegreerd in de bestaande omgeving.

De provincie kent drie **beschermingscategorieën** voor gebieden met bijzondere kwaliteit of kwetsbaarheid, die bepalend zijn voor de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- **Beschermingscategorie 1:** Deze categorie is van toepassing op gebieden zoals natuurreservaten (bijv. Natuurwerk Nederland), graslanden in de Bollenstreek, en cultureel erfgoed. In deze gebieden zijn alleen ontwikkelingen toegestaan die de bijzondere kwaliteiten van het landschap versterken. Deze initiatieven moeten onder de noemer “inpassen” vallen en moeten de bestaande structuur en gebiedsidentiteit versterken. Afwijkingen zijn alleen mogelijk in uitzonderlijke gevallen.
- **Beschermingscategorie 2:** Deze categorie geldt voor gebieden zoals belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden en groene buffers. In deze gebieden mogen ontwikkelingen de specifieke waarden van het gebied niet schaden. Inpassing en aanpassing zijn onder strikte voorwaarden toegestaan, maar transformatie is uitgesloten. De focus ligt op het behoud van de natuur- en recreatieve waarden, de toegankelijkheid van het gebied, en de versterking van landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken.
- **Beschermingscategorie 3:** Dit betreft het **Buitengebied**, het landelijk gebied buiten het bestaande stads- en dorpsgebied. Hier wordt de nadruk gelegd op het behoud en de versterking van de groene functies, zoals landbouw, natuur en recreatie. Stedelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, maar alleen als ze bijdragen aan het behoud van landschappelijke waarden en groene verbindingen tussen steden en het buitengebied. Bij stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten de ontwikkelingseisen goed worden gemotiveerd, en moet aangetoond worden dat de ontwikkeling niet binnen het bestaande stads- of dorpsgebied mogelijk is.

In al deze gevallen is het essentieel dat de ontwikkeling in lijn is met de provinciale doelen voor ruimtelijke kwaliteit.

Het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

De provincie zet in op drie beleidslijnen met betrekking tot bedrijventerreinen:

1. Evenwicht in vraag en aanbod
2. Beter benutten en functioneren van bestaande bedrijventerreinen
3. Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst

In de strategie wordt beoogd deze beleidslijnen uit te voeren met behulp van verschillende instrumenten waaronder een compensatievoorwaarde bij watergebonden bedrijventerreinen of terreinen met een hoge milieucategorie, een actualisering van de vraagraming in de regio, Motie 747 (structurele leegstandsanalyse), woon-werk-akkoorden een brede inzet op duurzaamheid.

De Provincie Zuid-Holland herzielt jaarlijks het omgevingsbeleid. De doorkijk naar 2025 laat zien dat de focus steeds meer komt te liggen op onder andere het efficiënter benutten van de beschikbare ruimte. Activiteiten die niet thuishoren op bedrijventerreinen worden bij voorkeur verplaatst naar gemengde gebieden.

3-ha beleid

Het 3-hectarebeleid van de provincie Zuid-Holland maakt deel uit van het omgevingsbeleid en richt zich op het zorgvuldig plannen en beheren van grote buitenstedelijke locaties, zoals bedrijventerreinen en woningbouwlocaties. Het doel van dit beleid is om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, terwijl er tegelijkertijd wordt ingespeeld op de vraag naar ruimte voor wonen, werken en andere functies. Het beleid houdt in dat locaties groter dan 3 hectare in het buitenstedelijk gebied onder directe sturing van de provincie vallen. Dit betekent dat de provincie bepaalt of deze ontwikkelingen ruimtelijk verantwoord zijn en in lijn liggen met provinciale doelen. Nieuwe locaties groter dan 3 hectare worden alleen toegestaan als er een aantoonbare behoefte is, zowel kwalitatief als kwantitatief, zoals vastgesteld via de Ladder voor duurzame verstedelijking. De provincie hanteert een strikte grondhouding om verrommeling van het landschap te voorkomen. In de Omgevingsverordening is een speciale "3-hectarekaart" opgenomen, waarop alle grote buitenstedelijke bouwlocaties zijn aangegeven. Deze kaart dient als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast staan nieuwe uitleglocaties groter dan 3 hectare slechts in beperkte mate toe, met als uitgangspunt dat binnenstedelijke locaties prioriteit krijgen en dat bestaande bedrijventerreinen beter benut moeten worden voordat nieuwe terreinen worden ontwikkeld.

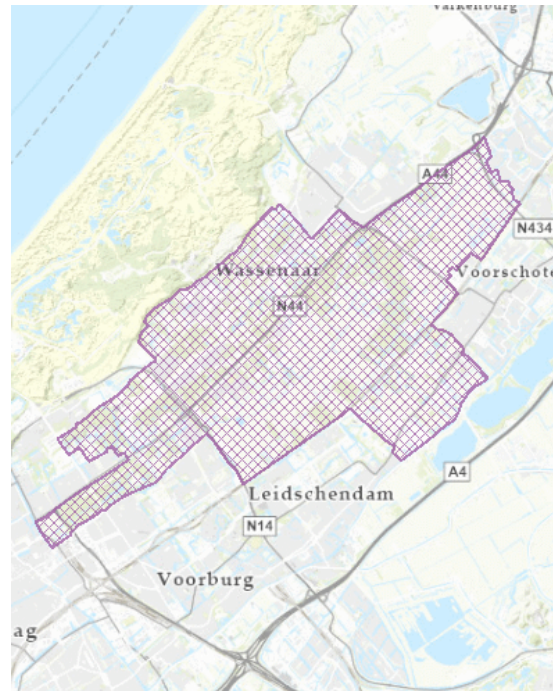
Op de 3 hectaren kaart staan **geen** locaties van gemeente Wassenaar vermeld.

Het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

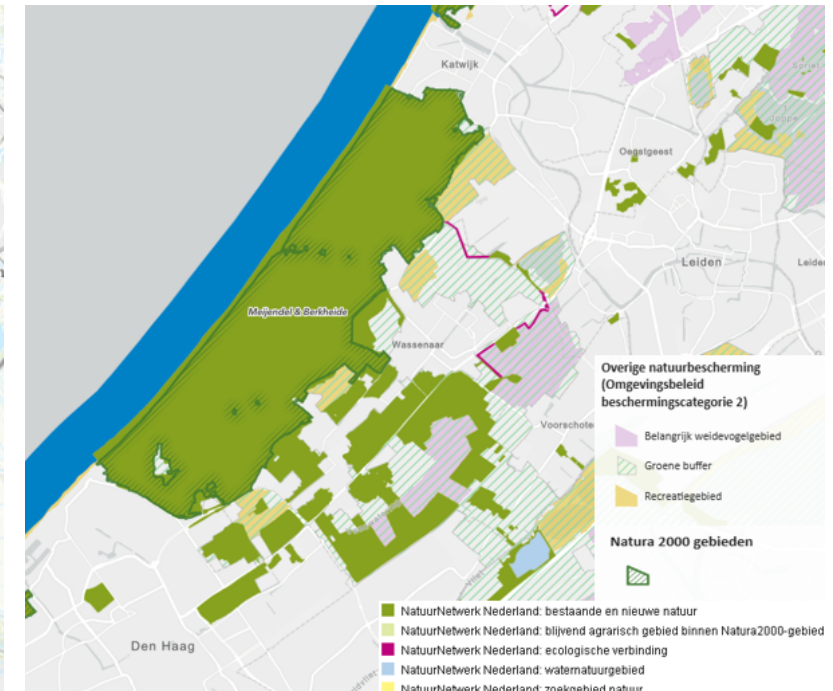
Het unieke landschap van Wassenaar zorgt voor enkele beperkingen met betrekking tot ontwikkeling van de bestaande ruimte. Figuur 3 laat het Natuurnetwerk Nederland (NNN) zien waar een groot deel van Wassenaar onderdeel van uitmaakt. Het NNN is onderdeel van de omgevingsverordening en omvat nieuw aan te leggen natuurgebieden en bestaande natuurgebieden die met elkaar verbonden worden. Ook Natura2000 (figuur 4, volgende pagina) gebieden vallen binnen dit netwerk. Daarnaast is een deel van Wassenaar kroonjuweel van de Provincie (Figuur 2). Cultuurhistorische kroonjuwelen zijn unieke, zeer karakteristieke en goed bewaarde erfgoedensembles die een belangrijke rol spelen in het Zuid-Hollandse landschap. De provincie kent in totaal dertien kroonjuwelen, die in sterke mate bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek of landschap.

Deze belangrijke zones vallen beiden onder de beschermingscategorie 1. Het uitgangspunt hierbij, zoals uitgelicht op de vorige pagina, is dat bij toekomstige ontwikkelingen zowel de structuur als de fysieke elementen (zoals gebouwen, waterlopen, kades, etc.) behouden en versterkt worden. Dit moet door de ruimtelijke kenmerken hiervan (verkavelingspatroon, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen) herkenbaar te houden. Ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met dit uitgangspunt, zijn dan ook in principe uitgesloten, tenzij er sprake is van een groot openbaar of maatschappelijk belang.

Conclusie: het omgevingsbeleid van de provincie legt veel beperkingen op aan het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein in Wassenaar



Figuur 2. Kroonjuwelen, Bron: Provincie Zuid Holland



Figuur 3. NNN, Bron: Provincie Zuid Holland

Kaders – Beleid en Juridisch 4/7

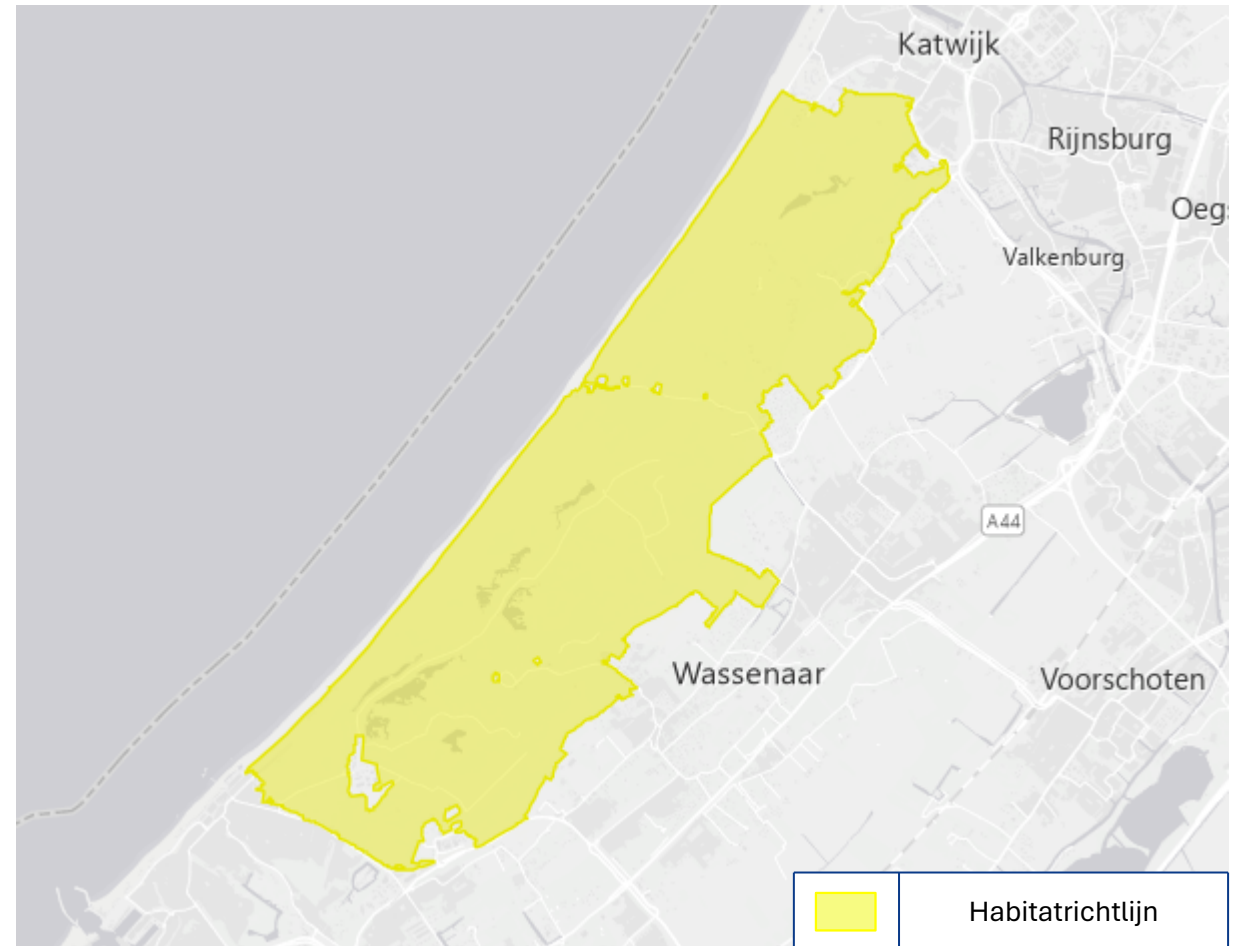
Natura 2000

Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Het gebied Meijndel & Berkheide in de gemeente Wassenaar maakt hier ook onderdeel van uit (figuur 5).

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze Natura 2000-gebieden worden bepaalde dieren, planten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit (soortenrijkdom) te behouden. In 1979 is de [Vogelrichtlijn](#) opgesteld en in 1992 de [Habitatrichtlijn](#).

Deze richtlijnen bestaan uit twee delen: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Dit netwerk zorgt ervoor dat ook bebouwing (nieuwbouw) om of nabij dergelijke gebieden, beperkt, voorwaardelijk ofwel uitgesloten is.

Grote delen van de gemeente Wassenaar vallen onder de Habitatrichtlijn Natura 2000 wat voor grote delen van de gemeente nieuwe locaties voor bedrijvigheid uitsluit.



Figuur 4. Natura2000 afbakening, Bron: Natura 2000

Structuurvisie Wassenaar

De uitgangspositie voor Economie, recreatie en toerisme in de *Structuurvisie 2025* “Landgoed aan Zee” luidt:

Een vitale en op duurzaamheid gerichte lokale economie is van essentieel belang voor de ontwikkeling en leefbaarheid van Wassenaar.

“Voor bedrijventerreinen zetten we in op vitaliseren van locaties, optimaliseren van het gebruik, **verdichten boven uitbreiden** en behoud door ontwikkeling”.

Het beleid van de gemeente is er in beginsel op gericht dat bedrijven **met milieuhinderlijke- of verkeer intensieve activiteiten** uiteindelijk uit de woongebieden te laten verdwijnen naar een voor het bedrijf passende locatie. In de structuurvisie zijn de drie bedrijventerreinen genoemd die in de Ruimtelijke Verkenning zijn meegenomen (figuur 6).

Nota milieuzonering Richtafstanden Wassenaar 2024

Aan de *Nota Milieuzonering Richtafstanden Wassenaar 2024* wordt getoetst wanneer er sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het (tijdelijke) Omgevingsplan.

Voor nieuwe of uitbreidende bedrijventerreinen in Wassenaar betekent deze nota dat bedrijven die zich willen vestigen of uitbreiden nabij gevoelige functies (zoals woningen) rekening moeten houden met deze afstanden. In specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken, mits goed onderbouwd. De nota biedt daarmee duidelijkheid, maar ook enige flexibiliteit, zolang de belangen van de fysieke leefomgeving worden gewaarborgd.

Bedrijventerrein	Hoge Klei	Maaldrift	Van Hallstraat
Profiel	Kleinschalige, ambachtelijke bedrijven, opslag	Een duurzaam bedrijventerrein met voornamelijk verkeer aantrekkende bedrijven en bedrijven met een hoge milieucategorie (industrieel)	Grootschalige detailhandel, dienstverlening, kantoren, kleinschalige bedrijven en garages

Figuur 5. Overzicht bedrijfslocaties Wassenaar Bron: structuurvisie

Ontwerpprogramma Noordrand Gemeente Wassenaar

Het programma van de Noordrand van de Gemeente Wassenaar, is één van de projecten binnen het Nationaal Park Hollandse Duinen. Het Programma is een beleidsmatige uitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie en de Nota van Uitgangspunten Groene Zone. In het Programma wordt een concrete invulling gegeven aan de beleidsmatige en strategische keuzes die op hoofdlijnen zijn vastgelegd in de Structuurvisie en de Nota van Uitgangspunten. Het Programma bevat geen rechten en plichten voor burgers en bedrijven, maar is wel richtinggevend voor het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) en voor omgevingsvergunningen die daarvan afwijken.

Dit programma geeft verdere invulling aan de versterking van het open polderlandschap, duurzaam agrarisch ondernemerschap, het realiseren van natuur en vergroot de recreatieve aantrekkelijkheid voor de omliggende woonkernen. Hierin zijn ook gewenste ontwikkelingen opgenomen zoals hieronder beschreven.

Relatie met ruimtelijke verkenning:

- Respect voor waarden en leefbaarheid: Uitplaatsen 'industrie-achtige' functies (blz. 13_Programma Noordrand_concept)
- *Leefbaar & aantrekkelijk om te wonen:* Het gebied staalt rust uit en de cultuurhistorische waarden zijn afleesbaar en beleefbaar. Het is daarom noodzakelijk dat de industrieachtige functies en de milieustraat uit het gebied verdwijnen. (blz. 19_Programma Noordrand_concept)
- Leefbaarheid: Uitplaatsen zware bedrijven en Avalex (blz. 19_Programma Noordrand_

concept

naam:	Uitplaatsen zware bedrijven en Avalex
Korte beschrijving maatregel:	Enkele activiteiten in de Noordrand passen niet binnen de ambities van het Programma. In samenwerking met de eigenaren/instaties onderzoeken we of, en hoe, deze activiteiten verplaatst kunnen worden op een meer passende locatie
Doelstelling:	Verbeteren leefbaarheid Noordrand
Scope:	
type werkzaamheden:	Gemeente Wassenaar organiseert en stuurt, in samenwerking met de eigenaren, de uitplaatsing. Zorgt voor concrete alternatieven.
instrumenten:	Ruimtelijke Ordening, wijzigen omgevingsplan
tijd/realisatie:	voorbereiding: 2025 realisatie: 2028
stakeholders:	provincie Zuid-Holland (toetsend orgaan)

Figuur 6. Beoogde maatregelen (bron: Uitvoeringsmaatregelen bijlage bij Ontwerpprogramma Noordrand)



Figuur 7. Overzichtskartaal Ontwerpprogramma Noordrand Gemeente Wassenaar

Samenvattend:

De combinatie van natuurgebieden, de ecologische structuur en de cultuurhistorische waarden geven aan dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen c.q. verstedelijking. Nog meer dan ooit, in de lijn ook met de Omgevingsvisie van de Provincie Zuid-Holland en de Structuurvisie van de gemeente Wassenaar staat het beter benutten van de bestaande bebouwde ruimte centraal in alle afwegingen (duurzaamheidsladder).

Juridisch en financieel kader voor “later”.

Behalve ruimtelijke kaders, is ook het juridisch kader van belang. Er zijn regels ontstaan vanuit het zogenaamde “Didam-arrest”, dat zich richt op transparantie en onderbouwing van beleidskeuzes bij privaatrechtelijke transacties (vanuit de overheid). Het betekent dat de gemeente in haar beleidskeuzes sterk en geobjectiveerd de exclusiviteit van het toewijzen van kavels aan specifieke bedrijven moet onderbouwen. Dit kader is een belangrijk te betrekken aandachtspunt bij verdere uitwerking.

Daarnaast is de economische-/financiële haalbaarheid van belang. Een ondernemer moet willen verplaatsen en moet daarbij ook de financiële capaciteit hebben om te verplaatsen. Deze zaken zijn niet te beïnvloeden door de gemeente maar bepalen wel welke mogelijkheden er zijn ten behoeve van het anders of beter benutten van de beschikbare bedrijfsruimte.

RUIMTEBEHOEFTE

1.3 Ruimtebehoefte 1/2

Ruimtebehoefte

De uitbreidingsbehoefte van Wassenaarse bedrijven staat niet op zichzelf. In de Bedrijventerreinenstrategie MRDH 2023-2030, in 2024 aanvaard door Provincie Zuid-Holland, wordt dit bevestigd. De uitbreidingsbehoefte binnen de MRDH in de Haagse Regio is geraamd op 14 tot 33 hectare aan reguliere bedrijventerreinen. De specifieke opgaven voor de Haagse Regio, en dan met name Den Haag en direct daaraan grenzende kernen, zoals ook Wassenaar, met betrekking tot reguliere bedrijventerreinen zijn:

- Beter Benutten van bestaande terreinen
- Behouden van de bestaande terreinen
- Zorg dragen voor voldoende aanbod van reguliere terreinen.

De ruimtevrage op lokaal niveau in Wassenaar is met name afkomstig van de reguliere uitbreidingsbehoefte van het MKB. Tijdens gesprekken met lokale ondernemers is deze ruimtebehoefte bevestigd door verschillende ondernemers en door de Ondernemend Wassenaar. Er zijn zowel startende ondernemers als reeds gevestigde ondernemers die graag de volgende stap willen maken maar die geen ruimte kunnen vinden. Die behoefte is echter niet exact te berekenen en is afhankelijk van de investeringsmogelijkheden van ondernemers. Zij moeten willen én kunnen verplaatsen of een bedrijf kunnen starten (er moet (geschikte) ruimte en voldoende financiële haalbaarheid zijn voor het bedrijf). Er zal minimaal enkele hectares zijn gezien de verwachte groei in een aantal branches (handel, bouw, installatiebedrijven, kleine maakbedrijven). Daarnaast zijn er bedrijven, zoals deze benoemd in het programma Noordrand, waarvan het wenselijk is dat zij naar een locatie verplaatsen waar zij ruimtelijk beter in de omgeving passen. Ook daar is ruimte voor nodig.

Planologisch is er op dit moment geen ruimte om invulling te geven aan deze ruimtebehoefte. De gemeente heeft op dit moment geen zachte en/of harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen. Regionaal is de bedrijfsruimte voor nieuwe vestigingen en verplaatsingsruimte ook nauwelijks aanwezig in zowel buurgemeenten in de Haagse als in de Leidse regio. De schaarste aan ruimte kan voor de langere termijn negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de lokale economie en het voorzieningenniveau van Wassenaar.

	Haagse regio	Linker Maasoever	Rechter Maasoever	Totaal MRDH
Campus	2 tot 5 ha	-	-	2 tot 5 ha
Gemengd stedelijk	4 tot 12 ha	2 tot 6 ha	-2 tot 6 ha	3 tot 24 ha
Regulier	14 tot 33 ha	2 tot 12 ha	1 tot 18 ha	17 tot 62 ha
Grootschalige distributie	33 tot 58 ha	15 tot 31 ha	20 tot 42 ha	68 tot 131 ha
Grootschalige productie	7 tot 13 ha	2 tot 6 ha	6 tot 14 ha	15 tot 34 ha
Uitbreidingsvraag totaal	60 tot 121 ha	22 tot 55 ha	24 tot 80 ha	106 tot 256 ha
Vervangingsvraag	15 ha	21,5 ha	8 ha	44,5 ha
Totale ruimtevrage	75 tot 136 ha	44 tot 77 ha	32 tot 88 ha	151 tot 301 ha

Bron: Behoefteraming PZH 2021-2030, bewerking Ecorys van periode 2021 t/m 2030 naar 2023 t/m 2030.

Figuur 8 Ruimtevrage 2023 t/m 2030 op bedrijventerreinen in de metropoolregio en per deelregio
Bron Bedrijventerreinenstrategie MRDH 2023 - 2030

1.3 Ruimtebehoefte 2/2

Ruimtebehoefte – berekend voor Wassenaar

- Wassenaar kent twee reguliere bedrijventerreinen:
 - Maaldrift (3,6 hectare) en van Hallstraat (2,5 hectare)
- Binnen de Haagse Regio IBIS (2023), gefilterd op “Terreinen kleiner dan 20 ha en t/m milieucategorie 3.1” is er voor reguliere bedrijventerreinen zo’n 288,6 hectare aan reguliere bedrijventerreinen.
 - Wassenaar bevat zo’n 2,1% van de reguliere bedrijventerreinen binnen de Haagse Regio.
- Als vanuit de ramingen wordt gekeken en de uitbreidingsbehoefte voor de Haagse Regio procentueel wordt verdeeld over de gemeenten, dan betekent dit dat er in Wassenaar 0,3 tot 0,7 hectare aan ruimtebehoefte naar reguliere bedrijventerreinen is.
- Er zijn verschillende redenen waardoor deze ruimtebehoefte naar reguliere bedrijventerreinen naar verwachting hoger uit zal vallen:
 - Een aantal bedrijven zijn buiten de bedrijventerreinen gevestigd (zie bijv. Noordrand, locaties verspreid over de gemeente) en kunnen op die locaties niet verder groeien. (c.a. 0,7 – 2,2 ha)
 - In Wassenaar zijn al jaren geen bedrijfskavels uitgegeven, bedrijven die willen door ontwikkelen konden en kunnen dat niet.
 - Meerdere ondernemers geven aan dat zij willen groeien en binnen Wassenaar willen verhuizen.
- De uiteindelijke geraamde ruimtebehoefte voor Wassenaar, (de Uitbreidingsvraag Wassenaar 0,3 – 0,7 + extra(o.a. Noordrand bedrijven) 0,7 – 2,2 ha) bedraagt naar schatting 1 tot 3 hectare.

Werkmilieu	Totaal aantal ha bedrijventerrein <20ha tm 3.1 Haagse Regio	Totaal aantal reguliere bedrijventerrein Wassenaar (Maaldrift en Van Hallstraat)	percentage bedrijventerrein Wassenaar binnen Haagse Regio	Uitbreidingsvraag MRDH Haagse regio (tot 2030)	uitbreidingsvraag Wassenaar tot 2030 (2,1% van 14-33 ha) (basis)	Uitbreidingsvraag Wassenaar tot 2030 (2,1% van 14-33 ha) (basis + extra (o.a. bedrijven noordrand)	Harde plancapaciteit Wassenaar	Zachte plancapaciteit Wassenaar
Regulier	288,6 ha	6.1 ha	2,1%	14 - 33	0,3 - 0,7 ha	1 - 3 ha	0	0

Figuur 9. Ruimtebehoefte MRDH- Haagse Regio en Wassenaar – bron [Bedrijventerreinenstrategie MRDH 2023 – 2030](#)

2. Locaties – Nader verkend

1/2

Op basis van de gevoerde gesprekken, juridische kaders en de toelichting die gegeven is door Ondernemend Wassenaar op de door hen aangedragen locaties, zijn de potentiële locaties van tien teruggebracht naar drie. De zeven afgevallene locaties zijn verder toegelicht op de volgende pagina.

De eerste conclusie is dat vanwege de, voor Wassenaar kenmerkende, natuurlijke- en beschermende waarden (van duingebied tot de Horsten, van Duindigt tot de Noordrand) ruimte voor vestiging van bedrijven niet tot zeer beperkt beschikbaar is. Naast de door de ondernemers aangedragen locaties is ook ambtelijk de geschiktheid van andere locaties verkend, maar gegeven de gehanteerde uitgangspunten (eigendomssituatie, bestemmingsplan, nabijheid Natura 2000, waterwingebied, etc.) bleken die niet haalbaar c.q. geschikt te zijn.

De volgende locaties/gebieden zijn na de eerste beoordeling nader verkend, met een onderscheid tussen nieuwe ruimte via uitbreiding en kansen voor beter benutten van de bestaande ruimte:

- ABF terrein/Maaldrift III (uitbreiding)
- Hoek Maaldrift/Trambaan (uitbreiding)
- Centrumgebied (beter benutten)
- Bestaand bedrijventerrein Maaldrift (beter benutten)
- Van Hallstraat (beter benutten)



Figuur 10. Verkende locaties in ruimtelijke verkenning

Legenda

1. Uitbreiding op Katwijk's grondgebied
2. ABF terrein/Maaldrift 3/trambaan
3. Oostdorperweg/Hoge Klei
4. Ruigelaan ontsluiten
5. Overkant A44 (Voorham)
6. Van Hallstraat (woningbouw op bedrijven)
7. Centrum
8. Clingendael
9. Agrarisch gebied
10. Kerkehout

2. Locaties – Nader verkend

2/2

Diverse aangedragen locaties zijn in de nadere verkenning dan ook **NIET** meer meegenomen. Een van de voornaamste redenen zijn de bebouwingsbeperkingen ten aanzien van de beeld- en kwaliteitseisen vanuit provinciaal beleid. Een deel van de locaties ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied, c.q. in het buitengebied, de Noordrand of natura2000 contouren. Dit betekent dat er allereerst geen grootschalige bebouwingsmogelijkheden zijn in deze gebieden. Daarnaast is [provinciaal omgevingsbeleid](#) gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van deze groene structuren wat verder beperkt welke mogelijkheden er nu en in de toekomst zijn. De *groene buffers* om de contouren van het NNN zijn beschermingscategorie 2. Dit is anders dan het gebied in het NNN zelf, wat beschermingscategorie 1 heeft. In beschermingscategorie 2 is ontwikkeling mogelijk maar alleen als deze aansluiten bij de gebiedsidentiteit en als er geen aantasting van de lokale ecologische waarden plaatsvindt. Het provinciale beleid met betrekking tot de beschermingscategorieën wordt doorvertaald in het gemeentelijk beleid. Op gemeentelijk niveau kan hier dan ook niet van worden afgeweken. Om deze redenen zijn in deze gebieden geen reële inpassingsmogelijkheden voor bedrijvigheid.

Locaties die, na een eerste verkenning, niet nader onderzocht zijn, zijn:

1. **Uitbreiding op Katwijks grondgebied.** Deze locatie is buiten de scope van de verkenning gelaten omdat het buiten Wassenaars grondgebied valt
2. **Ruigelaan.** Deze locatie is gelegen in gebied Noordrand en betrof het enkel de ontsluiting.
3. **Overkant A44 (Voorham)** Op het perceel in de richting oksel van de Rijnlandroute is een uitbreiding denkbaar voor bedrijvigheid. Het gebied is echter voor een groot deel eigendom van de Stichting Twickel, dat het gebied wil behouden voor de natuur en ecologie. Het terrein is daarnaast gelegen in de ecologische zone, die dan nog verder doorbroken zou worden. Tevens heeft het beschermingscategorie 1, Kroonjuweel cultureel erfgoed en beschermd grasland in de Bollenstreek.
4. **Clingendael/Duindigt.** Dit gebied is zeer matig ontsloten. De huidige Waalsdorperlaan laat extra verkeer niet toe. Daarnaast is het gebied ook gelegen in Natuurnetwerk Nederland contour en is het gebied onderdeel van Kroonjuweel: Landgoederenzone Wassenaar
5. **Kerkehout** De sportvelden worden ingedikt en benut met woningbouw. Als er ruimte ontstaat dan zal dat beperkt zijn voor bedrijfshuisvesting. Overwegend klein en kantoorhoudend.
6. **(Verlengde) Hoge Klei:** Dit is gelegen in hoogwaardig cultuurhistorisch gebied. Deze locatie moet gezien worden in relatie met programma Noordrand.
7. **Agrarisch gebied:** Opgenomen in de structuurvisie als 'Behouden en versterken openheid agrarisch gebied als habitat voor Weidevogels. Daarnaast is een groot deel van het gebied onderdeel van de Noordrand of van het Kroonjuweel gebied.



Figuur 11. Verkende locaties in ruimtelijke verkenning

Legenda

1. Uitbreiding op Katwijks grondgebied
2. ABF terrein/Maaldrift 3/trambaan
3. Oostdorperweg/Hoge Klei
4. Ruigelaan ontsluiten
5. Overkant A44 (Voorham)
6. Van Hallstraat (woningbouw op bedrijven)
7. Centrum
8. Clingendael
9. Agrarisch gebied
10. Kerkehout

2.1. ABF locatie

De ABF locatie is, met 3,5 hectaren, het meest kansrijk om te ontwikkelen ten behoeve van schuifruimte c.q. uitbreidingsruimte voor het lokale MKB.

Enkele pluspunten zijn dat de locatie aansluit op het bestaande bedrijventerrein Maaldrift, het terrein 3,5 hectaren groot is en gunstig verkaveld kan worden zodat meerdere bedrijven uit Wassenaar zich hier kunnen vestigen. Daarnaast kunnen er, rekening houdend met de omliggende woningen, waarschijnlijk bedrijven gevestigd worden met meer milieuhinderlijke en milieugevoelige activiteiten. Hierbij moet voldaan worden aan de nota milieuzonering 2024. Binnen provinciaal omgevingsbeleid is deze locatie geen beschermd gebied en een sportveld wordt niet als hoogwaardige kwaliteit gezien.

Tot slot is het gebied ook eigendom van de gemeente Wassenaar en is het nog onbebouwd gebied.

Daartegenover staan de volgende kanttekeningen:

1. The American School of The Hague (ASH) is gebruiker van dit terrein. Indien het mogelijk is de sportactiviteiten te verplaatsen, dan kan het volledige terrein (3,5 hectaren) ingericht worden als bedrijventerrein.
2. Het huidige bestemmingsvlak is “sport”. Er is dus een omgevingsplan wijziging voor nodig.
3. De bereikbaarheid van het gebied is een aandachtspunt. De uitbreiding van bedrijventerrein Maaldrift zal extra verkeersbewegingen ten gevolge hebben. Er zijn kansen om dit mee te nemen bij andere lokale en regionale ontwikkelingen zoals de plannen van Defensie en Valkenhorst.
4. Defensie is voornemens het complex Maaldrift uit te breiden. Het is mogelijk om de behoefte op het bestaande terrein te ontwikkelen en in te passen, mist de bebouwingshoogte en het bebouwingspercentage wordt aangepast in het omgevingsplan.(bron: Ontwerp Nationaal Programma Ruimte voor Defensie 23-05-2-25).
5. Het creëren van deze bedrijfsruimte zal naast de ruimtelijke kanttekeningen, ook in financiële haalbaarheid nader moeten worden onderzocht, gelet op de te treffen additionele maatregelen (o.a. ontsluiting, aanpassing sportveld).
6. Afstemming ruimtevraag met huurder en gebruikers noodzakelijk.

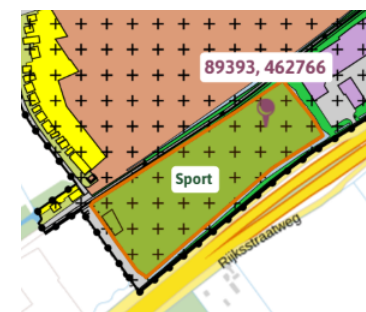


Pluspunten:

- Eigendom Gemeente Wassenaar;
- Sluit aan op bestaand bedrijventerrein Maaldrift;
- 3,5 hectaren
- Hogere milieuhinder mogelijk
- Nog onbebouwd/geen obstakels
- Geen beschermd gebied (PZH)

Minpunten:

- Ontsluiting van het gebied is zonder maatregelen matig
- Bestemmingsvlak is Sport, een omgevingsplanwijziging is nodig



Figuur 12 en 13. Luchtfoto locatie en omgevingsplan Ammonslaantje - Maaldrift

2.2. locatie Maaldrift/trambaan

De locatie Maaldrift / Trambaan is interessant om de inpassing van ruimte voor bedrijvigheid verder te verkennen. Toch zijn ook hier meerdere kanttekeningen. Zo is de locatie ook voorgesteld als één van de mogelijke locaties voor vestiging van de te verplaatsen gemeentewerf. Over de verplaatsing heeft nog geen definitieve besluitvorming plaats gevonden. De locatie heeft binnen het Provinciaal omgevingsbeleid beschermingscategorie II – groene buffer.

Ook hier zijn de pluspunten dat de locatie aansluit op het bestaande bedrijventerrein Maaldrift. Daarnaast kunnen er, rekening houdend met de naastgelegen camping, waarschijnlijk bedrijven gevestigd worden met meer milieuhinderlijke en milieugevoelige activiteiten. Hierbij moet voldaan worden aan de nota milieuzonering 2024.

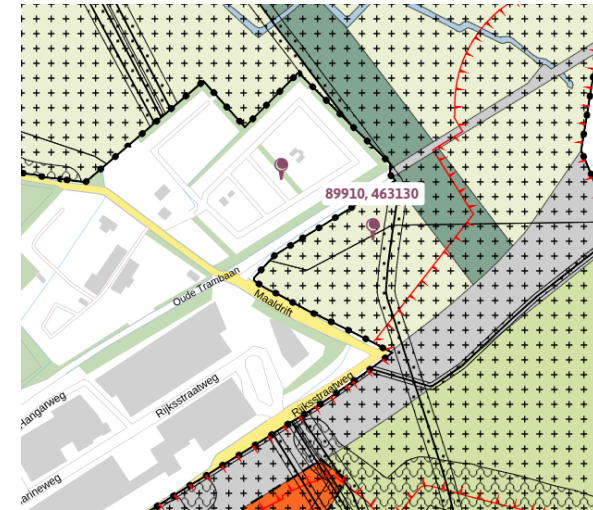
De gemeente heeft een koopoptie op het terrein en de locatie is gunstig gelegen.

Bij het mogelijk niet doorgaan van de locatie als huisvesting voor de gemeentewerf, is de Maaldrift / Trambaan locatie interessant ten behoeve van uitbreiding en verplaatsing van bedrijvigheid.

Het huidige bestemmingsvlak is “ agrarisch”. Er is dus een omgevingsplan wijziging naar bedrijventerrein nodig. Deze locatie wordt al nader onderzocht binnen het project van de Gemeentewerf.



Figuur 14. Luchtfoto locatie



Figuur 15 bestemmingsplan Landelijk gebied

Pluspunten:

- Aansluitend op bestaand bedrijventerrein Maaldrift
- Gemeente Wassenaar heeft een optie tot koop
- Locatie is ongeveer 1,3 ha groot

Minpunten:

- Beschermingscategorie II – groene buffer (Provincie)
- Bereikbaarheid niet optimaal
- Kans op milieucirkels rondom de camping
- Aanwezigheid Berg Ambacht Leiding
- Gevoelige locatie i.v.m. groenbeleid gemeente (natuurcompensatie door afstoot Hogeboomseweg)
- Benodigde bufferzone i.v.m. Rijnlandroute
- Locatie in vizier voor andere ontwikkelingen
- Huidige bestemming: agrarisch
- Aanleg tracé Warmteling?
- Aanleg ecologische verbinding

BETER BENUTTEN

Van bestaande locaties in Wassenaar

3. Beter benutten bestaande locaties

Het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen dient hoge prioriteit te krijgen, omdat dit een deel van de krapte in ruimte kan oplossen. Dit is vanuit de structuurvisie Landgoed aan Zee al lopend beleid. Hierin wordt ingezet op vitaliseren van locaties, optimaliseren van gebruik, verdichten boven uitbreiden en behoud voor ontwikkeling. Ook vanuit de MRDH is dit de aangenomen strategie voor bedrijventerreinen waarin wordt aangewezen dat het stimuleren van bedrijven op de juiste locaties zorgt voor een evenwichtig marktklimaat. Belangrijk is het behouden van een veerkrachtig vestigingsklimaat, sterke bedrijfsclusters en de verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen.

De kansen voor het beter benutten zijn al eerder in kaart gebracht voor Wassenaar. In opdracht van de MRDH is recent op 21 geselecteerde terreinen informatie in kaart gebracht over de ontsluiting op en van het terrein, vastgoedeigendom en -gebruik, toekomstvisie op het terrein en inpassing in de omgeving. De terreinen zijn op basis van verschillende indicatoren beoordeeld op kansen. Hierbij is uitgegaan van signaalwaardes geïllustreerd in figuur 14. Uit de resultaten van het rapport blijkt dat er op Maaldrift mogelijkheden zijn voor revitalisering, verdichting en beter benutten. In het kader van beter benutten zijn er 8 kansen voor het efficiënter gebruik maken van de (relatief hogere) milieucategorie. Ook is het mogelijk om de bebouwingsgraad op het terrein te vergroten en zijn er kansen om mengbare bedrijven een meer passende plek buiten het bedrijventerrein te geven om zo ruimte te maken voor hogere milieucategorie bedrijvigheid of bedrijven met een grote logistieke vraag.

Hoofdconclusie van het rapport is dat er tal van kansen zijn voor betere benutting, maar aan de andere kant is uit de praktijk bekend dat het vaak hardnekkige trajecten zijn die over een langere periode lopen en soms ook veel inspanningen vergen (menskracht en financiële middelen). De uiteindelijke ruimtewinst voor nieuwe bedrijven is onzeker, omdat beschikbaar komende ruimte in de praktijk meestal wordt opgevuld door al gevestigde bedrijven.

Indicator		Kans	Signaalwaarde
	Bebouwingspercentage	Laag bebouwingspercentage beter benutten door deze te verhogen	GSI is 0,4 ofwel 40% van de kavel is bebouwd
	Veroudering	Verouderd bedrijventerrein (technisch, ruimtelijk, maatschappelijk of economisch) herontwikkelen en daardoor beter benutten	Vastgoed is ouder dan 1985
	Bouwhoogte	Maximale bouwhoogte beter benutten op kavels waar lagere bebouwing is	Verschil hoogte gebouw en maximale bouwhoogte is >3m
	Milieucategorie	Hoge milieucategorie kavels met lage milieucategorie bedrijvigheid beter benutten	Bedrijfsvestiging heeft ten minste 1 punt lagere milieucategorie dan maximale milieucategorie (dus bijv. milieucategorie 2 bedrijf op milieucategorie 3, kavel)
	Watergebonden	Watergebonden kavels met niet-watergebonden bedrijfsvestigingen beter benutten	Selectie van SBI-bedrijvencodes die niet perse aan het water hoeven te zitten
	Mengbare bedrijven	Juiste bedrijf op de juiste plek krijgen door mengbare bedrijven elders te plaatsen	Selectie van SBI-bedrijvencodes die niet perse op een bedrijventerrein horen
	Banenontwikkeling	Negatieve banenontwikkeling kan duiden op vestigingen met plannen om te vertrekken. Dit levert een kans voor herontwikkeling.	Banenontwikkeling met een negatieve trend

Figuur 16. Uitsnede rapport Beter Benutten MRDH bedrijventerreinen met algemene signaalwaarden. Bron: BCI

3.1. Bedrijventerrein Maaldrift

Kansen voor Maaldrift:

1. Bebouwingsgraad verhogen (drie kavels met kansen);
2. Vullen naar een bebouwingspercentage van 60%;
3. Aanpak van veroudering (vijf kavels met kansen);
4. Mengbare bedrijven (vier kavels met kansen);
5. Beter benutten van de milieucategorie (8 kavels met kansen).

Aannemelijk is dat de kwalitatieve ruimtewinst lager ligt in de realiteit, omdat het vaak voorkomt dat er op één kavel meerdere scores op indicatoren voorkomen (een kavelinrichting is bijvoorbeeld én verouderd, én er zit een bedrijf met een lagere milieucategorie dan toegestaan)

Voor het bedrijventerrein Maaldrift verdient het aanbeveling op basis van de kansen, als geïnventariseerd door MRDH, in overleg te gaan met ondernemers. Op het terrein is een BIZ actief. Zoals aangegeven gaat het hier om een stapeling van kansen, waarbij ook kansen van subsidiemogelijkheden niet zijn uitgesloten (provincie of MRDH).



Figuur 17. Bedrijventerrein Maaldrift I en II

3.2. Winkelhaak en centrum 1/2

De Winkelhaak

In het kernwinkelgebied, genaamd de Winkelhaak, ligt de focus op het behoud en de versterking van de winkelbeleving. Dit geldt in eerste instantie ook voor de herbestemming van leegstaande winkelpanden. Het is raadzaam om voor deze ruimtes mogelijkheden te onderzoeken voor functies (categorie 1 en 2) die de winkelbeleving aanvullen zonder afbreuk te doen aan de sfeer. Dit kan bijvoorbeeld gaan om kleine kantoren, dienstverlening, ateliers, enzovoort.

In het omgevingsplan is gekozen voor een ruimtebestemming voor het centrum. Binnen het bestemmingsvlak “centrumdoeleinden” zijn verschillende functies toegestaan, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen, waarmee de functiemenging en interactie in het gebied kan worden beschermd. Dit houdt in dat de begane grond mogelijkheden zijn voor kleine bedrijvigheid, terwijl op de bovenverdiepingen ruimte is voor wonen. De menging van functies zorgt ervoor dat het gebied ook buiten winkeltijden levendig blijft, wat het straatbeeld ten goede komt. Het benutten van leegstaande panden (voor winkels, ateliers en horeca) krijgt hierdoor extra waarde, aangezien leegstand het straatbeeld verstoort en de winkelbeleving negatief beïnvloedt.

Aanvullend is het wel belangrijk te benadrukken dat het dit gebied ook cultuurhistorische waarde heeft. Eventuele ontwikkelingen, waaronder het mogelijk opsplitsen van panden, moeten daarom zorgvuldig worden uitgevoerd, zodat het historische straatbeeld behouden blijft en niet wordt aangetast.



Figuur 18. Bestemmingsplan centrum

3.2. Winkelhaak en centrum 2/2

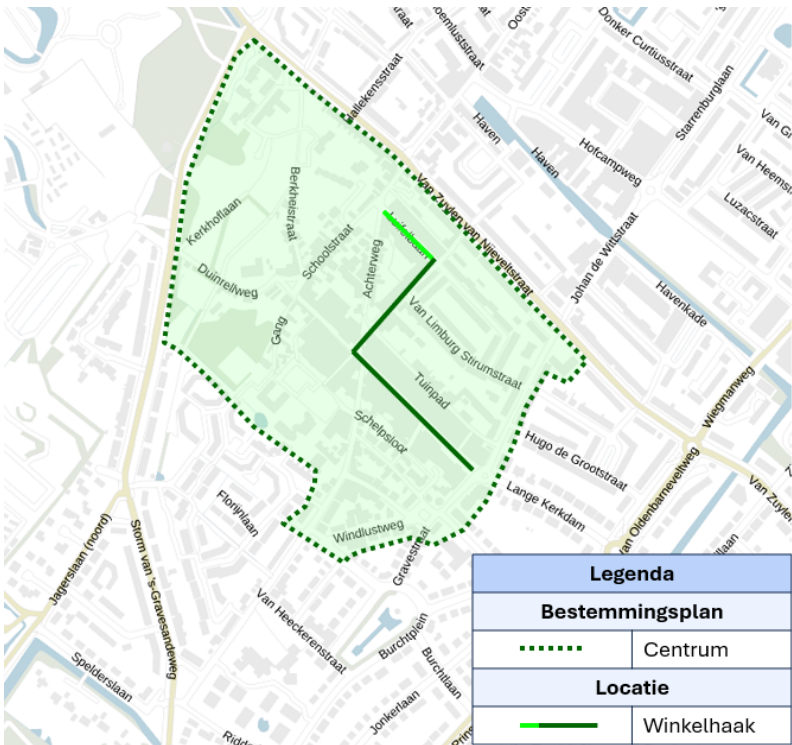
Centrum

De leegstand in mei 2025 is 5,3%. Dit is lager dan het Nederlandse gemiddelde en het gemiddelde van Zuid Holland (5,7% en 5,8 %). Leegstand zit vooral in het Centrum: Dorp Wassenaar. Hier staan 12 panden leeg. In Oostdorp, Zijlwater en haven, De Deijl en Groot Deijlroord en Ter Weer staat telkens 1 pand leeg.

Er worden (per maart 2025) 19 bedrijfspanden online aangeboden met een totale oppervlakte van 6.279 m2. De mogelijkheden op de aangeboden locaties zijn verschillend met als meest voorkomende bestemmingsvlak “gemengd” en “centrumdoeleinden” met een totaaloppervlakte van 4.417 m2. Op vier locaties zijn units te huur vanaf minimaal 20 m2. Niet alle leegstaande panden worden online te huur/ te koop aangeboden (zo staat bijvoorbeeld het leegstaande pand van de Blokker op moment van schrijven nog niet online).

Daar waar het de leegstand van winkelpanden betreft is het voorstel contact aan te gaan c.q. te versterken met de lokaal actieve makelaars, om te bewerkstelligen dat beschikbare ruimte, zoveel als mogelijk gestuurd op gebruik op detailhandel of daaraan verwante gebruiksmogelijkheden zoals in lijn met de brancheringsvisie.

Op basis van gesprekken met ondernemers in het centrum en makelaars is duidelijk geworden dat het aanstellen van een leegstandcoach of gebiedsmakelaar op draagvlak kan rekenen. Als er bij pandeigenaren veel draagvlak is om mee te denken over nieuwe invulling van panden dan zou ook overwogen kunnen worden of door eigenaren, makelaars en de gemeente gezamenlijk een gezamenlijk offensief in de vorm van bijvoorbeeld de 1 euro actie opgezet kan worden. Maar belangrijk is dat gezamenlijk wordt gewerkt aan het terugdringen van de leegstand. Dit moet mogelijk zijn gezien de verwachte groei van bestedingen door inwoners en toeristen in Wassenaar.



Figuur 19. Afbakening bestemmingsplannen en uitgelichte locaties

Buurt	WVO - Leegstand [m²]	Verkooppunten - Leegstand [aantal]
Dorp Wassenaar	1.770	12
Oostdorp	480	1
De Deijl	400	1
Groot Deijlroord en Ter Weer	55	1
Zijlwatering en haven	50	1

Figuur 20. Leegstand. Bron: Locatus – mei 2025

3.3. Locatie Van Hallstraat 1/2

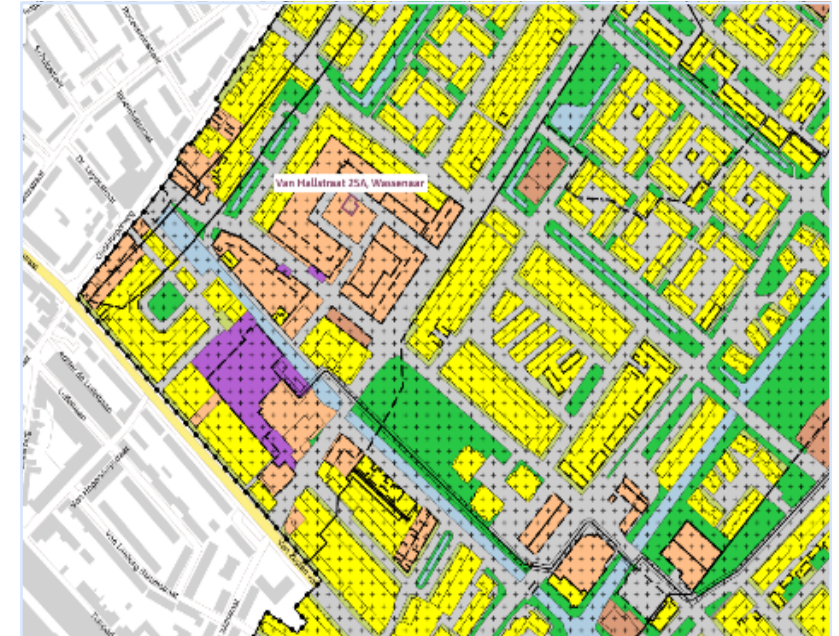
Bedrijventerrein Van Hallstraat wordt op dit moment door uiteenlopende ondernemingen gebruikt. Dit wordt mogelijk gemaakt doordat het gebied een gemengde bestemming heeft. De gebruiksmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan zijn ruim:

Bedrijven, ateliers, detailhandel in volumineuze goederen, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke functies, fitness, sportschool en wonen (alleen op de verdieping).

De bestemming heeft er in geresulteerd dat er ook in de feitelijke situatie een gemend bedrijventerrein is ontstaan.

Een belangrijk vraagstuk voor deze locatie is het gebrek aan parkeermogelijkheden. Ook is de bereikbaarheid voor vrachtverkeer en de overlast die parkerende vrachtwagens opleveren voor de doorstroming van het verkeer een aandachtspunt.

De ondernemers van dit terrein geven aan dat het prettig ondernemen is, de centrale ligging in het dorp met diverse uitvalswegen, zorgt voor een goede bereikbaarheid. Dat de Van Hallstraat er in de toekomst iets anders uit kan zien vinden ze begrijpelijk, maar het terrein moet wel behouden blijven voor bedrijvigheid.



Figuur 21. Bestemmingsplan Hofcamp

Pluspunten:

- Goede plek voor lokaal MKB passend in een gemengde woon-werkomgeving
- Lichte bedrijvigheid (Milieucategorie 1 en 2) mogelijk.

Minpunten:

- Parkeermogelijkheden
- Ontsluiting; vrachtverkeer
- Geen eigendom gemeente Wassenaar
- Bestemmingsmogelijkheden ruim; geen grip op vestigingen
- Een deel van de (Groeiende) bedrijvigheid niet meer passend in de omgeving. Met name door verkeersbewegingen en gebrek aan parkeermogelijkheden

3.3. locatie Van Hallstraat 2/2

Stel plan voor de toekomst op voor Van Hallstraat

De huidige combinatie van de bedrijvigheid en de stedelijke omgeving aan bedrijventerrein Van Hallstraat en omgeving sluit niet langer goed op elkaar aan. Om het gebied toekomstbestendig te maken en bedrijvigheid op een passende wijze te behouden, is het noodzakelijk om een toekomstgericht plan op te stellen.

Elementen die in dit plan terug dienen te komen zijn:

- Betere benutting ruimte (o.a. hoogte)
- Gewenste functies / gebruik / typologie van bedrijven
- Verduurzaming
- Verkeer en parkeren
- Stedenbouwkundige uitstraling
- Wensen/behoefte van de eigenaren/gebruikers
- Juridische en financiële impact

Er moet een startnotitie worden opgesteld, dat richtinggevend is voor het beoogde toekomstbeeld van dit gebied. Het bevat minimaal een voorstel van het beoogd participatieproces, het proces om te komen tot een aangepast/nieuw omgevingsplan voor dit gebied.

Dit toekomstplan zou door eigenaren en/of gebruikers samen met de gemeente opgesteld kunnen worden.

Dit proces zorgt niet alleen voor verscherping van de opgave, maar ook voor zichtbare betrokkenheid vanuit de gemeente.

Als dit plan is afgerond is duidelijk hoe de bedrijvigheid op de Van Hallstraat er over 10 – 15 jaar uit ziet.



Figuur 22. Bedrijventerrein Van Hallstraat

Conclusies & Acties

4. Conclusie en acties

Conclusie

Er is 3,5 hectaren grond (ABF Terrein) geschikt om te transformeren naar bedrijventerrein. Gezien de ruimte behoefte van de Wassenaarse ondernemers is het wenselijk om deze ruimte voor lokale ondernemers te ontwikkelen.

Verder is de ruimte voor uitbreiding van de lokale bedrijvigheid in Wassenaar zeer beperkt. Dat is niet nieuw en is ook de aanleiding voor het opstellen van een bredere economische visie voor Wassenaar, waar deze ruimtelijke verkenning onderdeel van is. Kaders vanuit provinciaal beleid en lokaal beleid bieden niet of nauwelijks ruimte voor nieuwe locaties voor een bedrijventerrein. Het accent zal daarom in de komende jaren moeten liggen op het realiseren van de uitbreiding van het bedrijventerrein Maaldrift (totaal maximaal enkele hectares en afhankelijk van andere ruimteclaims), voor lokale ondernemers en het beter benutten van de ruimte op dat terrein en het beter benutten van leegstand van panden elders in Wassenaar. Daarnaast is het goed om bij toekomstige ruimtelijke initiatieven altijd de mogelijkheid om het combineren van wonen en werken te onderzoeken. Dit is in lijn met het omgevingsbeleid van Provincie Zuid-Holland.

Acties

Er zijn acties te ondernemen om aangedragen mogelijkheden verder te verkennen en mogelijke plannen te ontwikkelen

1. Starten procedure wijziging omgevingsplan naar de functie bedrijventerrein voor:
 1. Maaldrift III/ABF terrein – volledige terrein 3,5 hectaren, of een deel daarvan.
 2. Maaldrift/Trambaan – deze locatie wordt meegenomen in het project verplaatsing Gemeentewerf
2. Beter benutting en verduurzaming van de huidige bedrijfsruimte Maaldrift, Van Hallstraat oppakken;
3. Toekomstplan Van Hallstraat opstellen en behouden voor bedrijvigheid
4. Leegstaande ruimte optimaal benutten met name in het centrum maar ook daarbuiten;

Deze ruimtelijke verkenning is een bijlage bij de Economische Visie Wassenaar 2025. De acties worden opgenomen in de uitvoeringsagenda van deze visie.