

Participatieverslag

Nieuwbouw 48 sociale huurappartementen

Van Rechterenstraat, Wassenaar



Inleiding

De Wassenaarsche Bouwstichting werkt aan een nieuwbouwproject aan de Van Rechterenstraat in Wassenaar. Met dit project willen we bijdragen aan het oplossen van de woningnood en het realiseren van betaalbare woningen, passend binnen de woonvisie van de gemeente.

In dit verslag leest u over het plan en de informatieavond die we op 26 november 2025 hebben georganiseerd.

Wassenaarsche Bouwstichting

1 december 2025

Waarom dit project?

In Wassenaar is een groot tekort aan betaalbare woningen, net als in de rest van Nederland. Op de locatie Van Rechterenstraat staat op dit moment negen kleien eengezinswoningen. Renovatie is kostbaar en biedt weinig toekomstwaarde. Door nieuwbouw op deze ruime locatie kunnen we meer woningen realiseren en de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren.

Locatie

De locatie is gelegen aan de Van Rechterenstraat, tussen de Luzacstraat, De Kempenaerstraatstraat en Van Heemstraweg in de buurt Zijlwatering en Haven.



Situatie locatie Van Rechterenstraat

Het plan

Op deze locatie realiseren we een gebouw met 48 sociale huurappartementen. In eerste instantie bestond het ontwerp uit 52 appartementen.

Het ontwerp is zorgvuldig afgestemd met de gemeente en past binnen de stedenbouwkundige visie. Het stedenbouwkundig plan is hierdoor aangepast door de gebouvvolumes ten opzichte van elkaar te verschuiven en een duidelijke entreepartij te creëren. Om dit te realiseren is het aantal woningen teruggebracht naar 48 appartementen



Impressie nieuwbouw entreezijde Luzacstraat

Het gebouw krijgt drie verdiepingen en ook op de begane grond zijn appartementen aanwezig, zodat een levendige plint ontstaat. Het wordt geplaatst in een groene omgeving. Door deze plaatsing wordt extra openbaar groen toegevoegd aan de buurt.

Alle appartementen hebben toegang tot hun woning via een corridor. Dit zorgt ervoor dat het gebouw alzijdig is georiënteerd en er geen achterkanten ontstaan waar bewoners uit de omgeving tegenaan kijken.

Op het terrein worden daarnaast extra parkeerplaatsen gecreëerd. Het totaal aantal plaatsen is volgens de aangegeven parkeernorm.



Situatietekening nieuwbouw

Binnen het complex zijn twee woningtypen aanwezig. De appartementen zijn geschikt voor diverse doelgroepen, zoals starters, doorstromers en 55plussers.

Type woning	Oppervlakte	Aantal personen
Tweekamerappartement	Ca. 50 m2	1-2
Driekamerappartement	Ca. 65 m2	1-2

Overzicht woningtypen

Deze ontwikkeling maakt deel uit van de Bouwstroom Haaglanden. Hierdoor kunnen we sneller en efficiënter bouwen, zonder concessies te doen aan de kwaliteit. Dit draagt bij aan het doel om zo snel mogelijk betaalbare woningen toe te voegen aan de sociale Wassenaarse woningvoorraad.

Overleg Gemeente

De ontwikkeling van het plan en het ontwerp is tot stand gekomen in overleg met de gemeente Wassenaar. Samen is gekomen tot het voorgestelde bouwvolume op deze locatie.

De Wassenaarsche Bouwstichting en de Gemeente Wassenaar blijven in overleg over de ontwikkeling en bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte.



Participatie

Het project raakt verschillende doelgroepen: de huidige bewoners van de negen woningen, de omwonenden, maar is ook belangrijk voor woningzoekenden. Voor de eerste twee groepen is voor een andere aanpak gekozen. In eerste instantie is de aandacht gegaan naar de huidige bewoners. We hebben nu de omwonenden betrokken.

De huidige bewoners

Voor de huidige bewoners betekende dit project dat zij moesten verhuizen. Dat is ingrijpend, en daarom is een sociaal plan opgesteld. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft de bewoners, op basis van hun wensen, begeleid bij een zoektocht naar een nieuwe, gelijkwaardige woning. Inmiddels zijn alle bewoners verhuisd. In het sociaal plan is opgenomen dat deze bewoners de mogelijkheid hebben om terug te keren naar de nieuwe appartementen. Zodra het ontwerp definitief is, kunnen ze hier een keuze in maken.

Voor de leefbaarheid in de wijk worden de woningen nu bewoond door bewoners met een tijdelijk huurcontract. Gapph Vastgoedbeheer verhuurt namens de Wassenaarsche Bouwstichting deze woningen op basis van de leegstandwet.

De omwonenden

Voor de omwonenden ligt de focus op tijdige en duidelijke informatie. We willen hen meenemen in het proces, uitleggen waarom dit project nodig is en wat het betekent voor hun omgeving. De omwonenden zijn huurders van de Wassenaarsche Bouwstichting en particuliere woningeigenaren.

In de verschillende fases van het project komen andere thema's aan de orde. We betrekken de omwonenden op een bij het thema passende wijze. Het eerste officiële participatiemoment heeft plaatsgevonden. Onderstaand een weergave van deze avond. Aanvullend lichten we toe hoe we de omgeving tijdens het vervolg gaan betrekken.

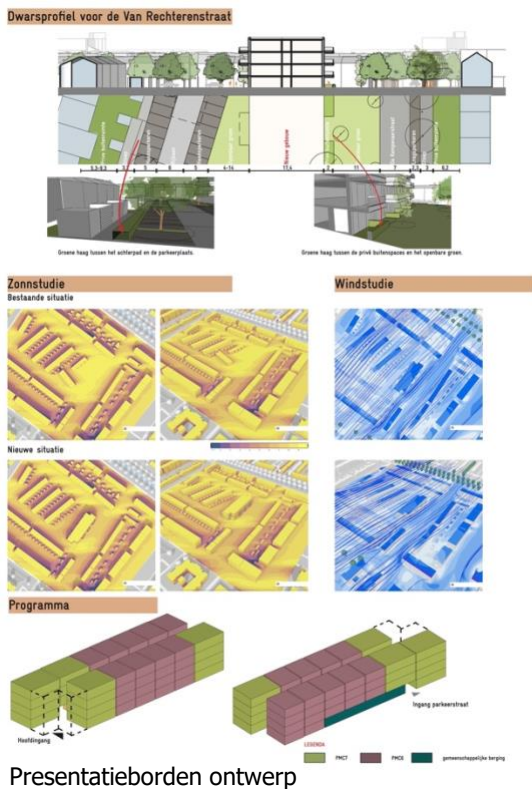
Naast de collectieve participatiemomenten, kunnen de omwonenden altijd terecht bij de Wassenaarsche Bouwstichting voor hun vragen en zorgen.



Betrokken omwonenden

Informatieavond

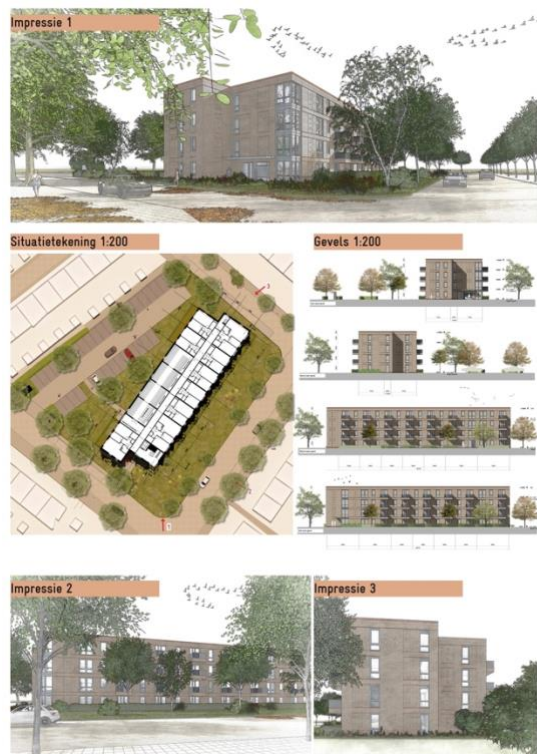
Op 26 november 2025 zijn 230 huishoudens rondom de locatie uitgenodigd. Tijdens deze avond kon iedereen binnenlopen op een voor hen geschikt moment, waarbij medewerkers van de Wassenaarsche Bouwstichting, Boele & van Eesteren, Faro Architecten en de huurdersvereniging De Wassenaarsche klaar stonden om het project toe te lichten en in gesprek te gaan met de omwonenden.



Om de omwonenden te informeren over de impact op hun woning, was bijvoorbeeld ook een bezonningsstudie opgenomen, een vergelijk van de bouwhoogte met de omgeving en welke vervolgstappen we moeten nemen om ook daadwerkelijk te kunnen bouwen.



Op deze avond werd toegelicht wat het doel was van deze ontwikkeling, het ontwerp en de verwachte planning. Door middel van diverse informatieborden werd het voorlopig ontwerp getoond en hoe dit in de omgeving past.



34 huishoudens hebben gebruik gemaakt van deze avond. Aanvullend hebben een aantal omwonenden nog contact gezocht en hebben op deze manier hun vragen en aandachtspunten met ons gedeeld.

Op de avond was ook de huurdersvereniging 'De Wassenaarsche' aanwezig. Zij zijn blij met de ontwikkeling.

Naast de suggesties in de gesprekken, was er gelegenheid om suggesties en reacties achter te laten op het suggestiebord.



De gesprekken waren divers van aard. Sommige bezoekers uit de directe omgeving bekeken of dit voor hen een leuk appartement was om naar te verhuizen vanuit hun eengezinswoning. Andere omwonenden maakten zich zorgen over hun nieuwe uitzicht of de hoogte van het gebouw. Alle bezoekers hadden begrip voor het doel om meer betaalbare woningen te bouwen. Voor verschillende omwonenden was het ook geen probleem dat er een gebouw met drie verdiepingen komt, zodat woningzoekenden meer kans maken op een woning. Wel is regelmatig gevraagd of deze woningen dan ook verhuurd worden aan woningzoekenden uit Wassenaar.

Omwonenden vroegen ook aandacht voor de parkeerdruk in de wijk. Zij gaven suggesties voor bijvoorbeeld het verbeteren van de verkeersafhandeling bij de nieuwe parkeerplaats en praktijkinformatie over de doorgang van bijvoorbeeld groot verkeer als een vuilniswagen door de straat.



In de gesprekken met de omwonenden is aandacht gevraagd voor de groep die nog niet aanwezig is bij zo'n avond, de woningzoekenden. De Wassenaarsche Bouwstichting is van mening dat zij, in dit geval via de initiatiefnemer, ook vertegenwoordigd moet worden.

N.a.v. deze informatieavond ontvangen alle omwonenden een nieuwsbrief met de informatie en een terugkoppeling.

De belangrijkste thema's vanuit de gesprekken zijn hierna benoemd. Deze gaan over de hoogte en locatie van het gebouw, het parkeren, wie komt er te wonen en het groen. Per thema is een reactie opgenomen.

Gebouw	<p>De hoogte van vier woonlagen en locatie van het gebouw zijn zorgvuldig gekozen zodat het goed past in de buurt. Samen met de stedenbouwkundige van de gemeente hebben we gekeken naar wat ruimtelijk verantwoord is. Hiervoor is een aanpassing gemaakt door een verschuiving in het bouwblok aan te brengen, waardoor het aantal appartementen is verminderd naar 48 appartementen.</p> <p>Het nieuwe gebouw wordt één verdieping hoger dan de woningen aan de De Kempenaerstraat, maar is vergelijkbaar met de hoogte van de portiekwoningen aan de Hofcampweg.</p> <p>Door deze keuze kunnen we meer betaalbare woningen realiseren op deze locatie. Zo benutten we de beschikbare ruimte optimaal en helpen we woningzoekenden in Wassenaar sneller aan een passende woning.</p>
Parkeren	<p>Voor het aantal parkeerplaatsen voor de nieuwbouw is uitgegaan van de door de gemeente aangegeven parkeernormen. Gezien het woningtype en de doelgroep verwachten wij dat dit voldoende is. De suggesties over verkeersafhandeling van en naar de parkeerplaatsen worden meegenomen in de verdere planuitwerking en besproken met de verkeersdeskundige.</p> <p>Het aandachtspunt voor parkeerdruk in de buurt zal meegegeven worden aan de gemeente.</p>
Bewoners	<p>De Wassenaarsche Bouwstichting gaat in overleg met de gemeente om te kijken hoe zoveel mogelijk woningen aan bewoners uit Wassenaar verhuurd kunnen worden.</p>
Groen	<p>De suggesties over de groene inrichting nemen we mee in de verdere planuitwerking.</p>

Hoe gaan we verder?

Het ontwerp wordt verder uitgewerkt. Dit is de basis voor het opstarten van de ruimtelijke ordenings- en vergunningsprocedures. De Wassenaarsche Bouwstichting streeft ernaar om medio 2026 te starten met de sloop- en bouwwerkzaamheden.

We blijven omwonenden regelmatig informeren via nieuwsbrieven en onze website. Hierin nemen we ook belangrijke momenten in de ruimtelijke ordenings- en vergunningsprocedures mee. We starten met de eerste nieuwsbrief met een terugkoppeling van de informatieavond. Deze zal in december 2025 worden verstuurd naar alle genodigden van de informatieavond.

Voordat de bouw start, organiseren we opnieuw een bijeenkomst om te informeren over de planning, veiligheid en de impact van de werkzaamheden.

Daarnaast willen de omgeving betrekken bij de inrichting van het openbaar gebied op de locatie. Hierin nemen we ook de suggesties mee uit de eerste informatieavond die over de buitenruimte gaan.