

GEMEENTEWERF

Wassenaar

Herontwikkeling van de gemeentewerf te Wassenaar

17 april 2024

BGSV

| bureau voor stedenbouw en landschap

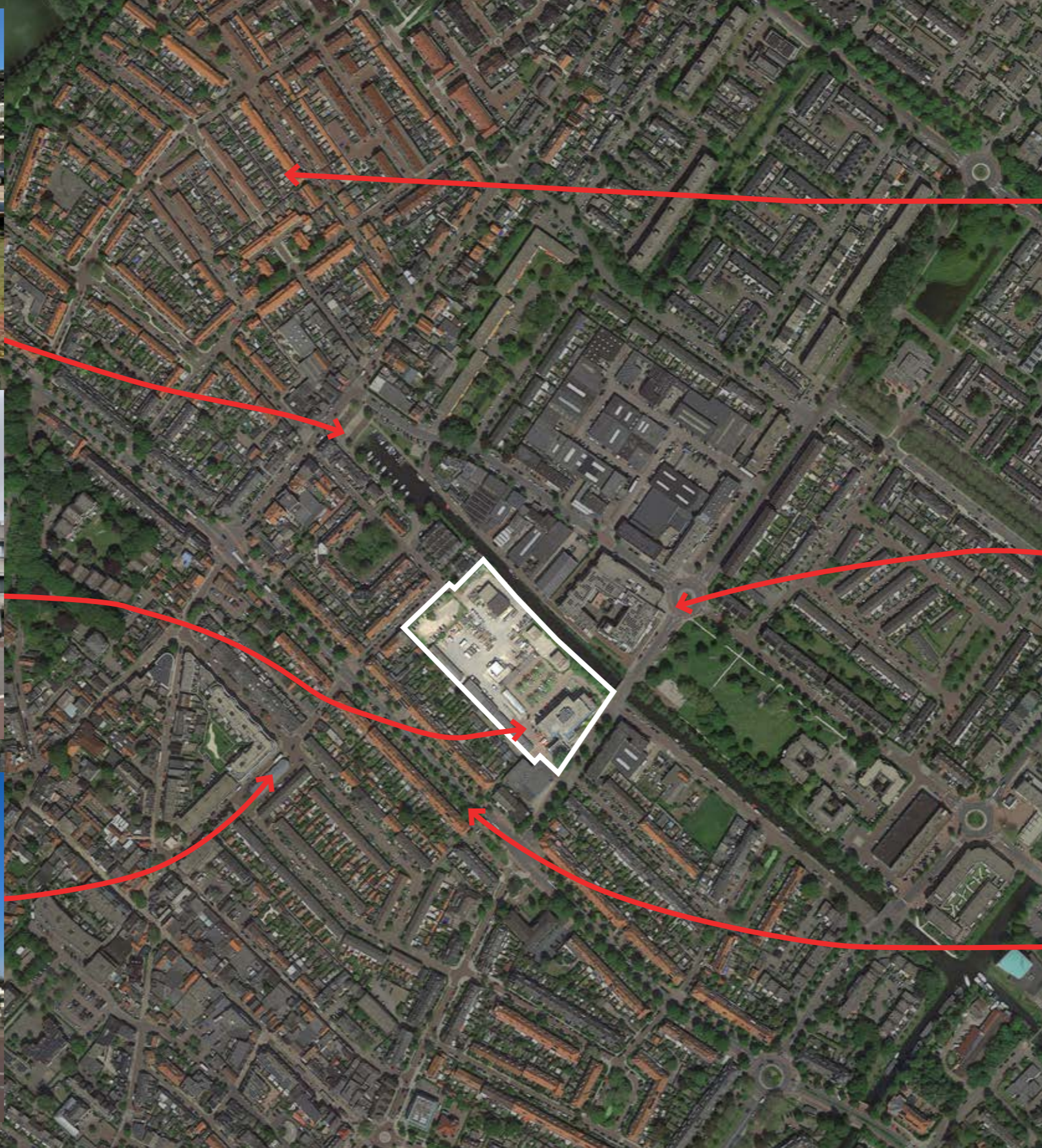
Gemeente  Wassenaar

GEMEENTEWERF WASSENAAR

Ontwikkellocatie: Gemeentewerf



Dorpshaven



Oostdorp (Rode dorp)



Gemeentekantoor



Havenaer



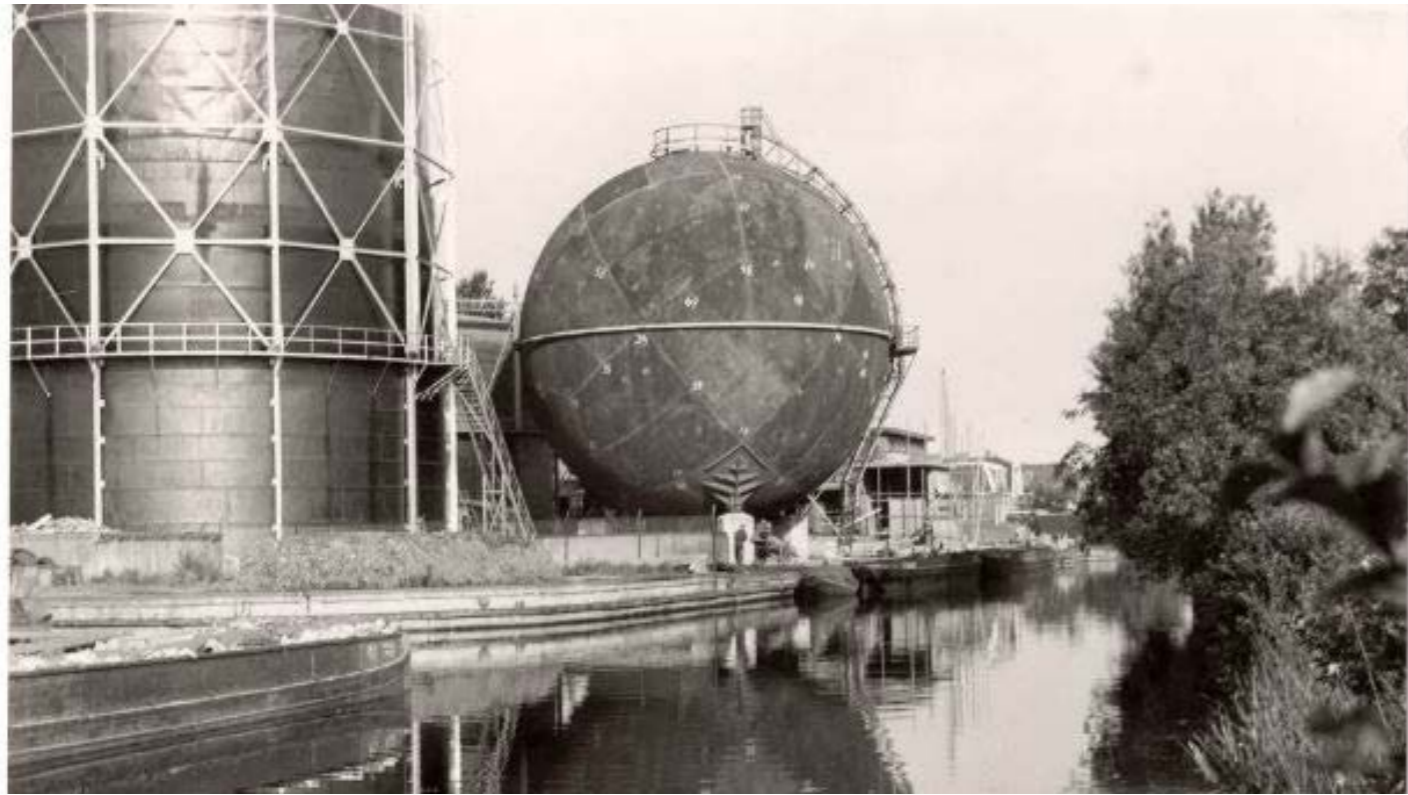
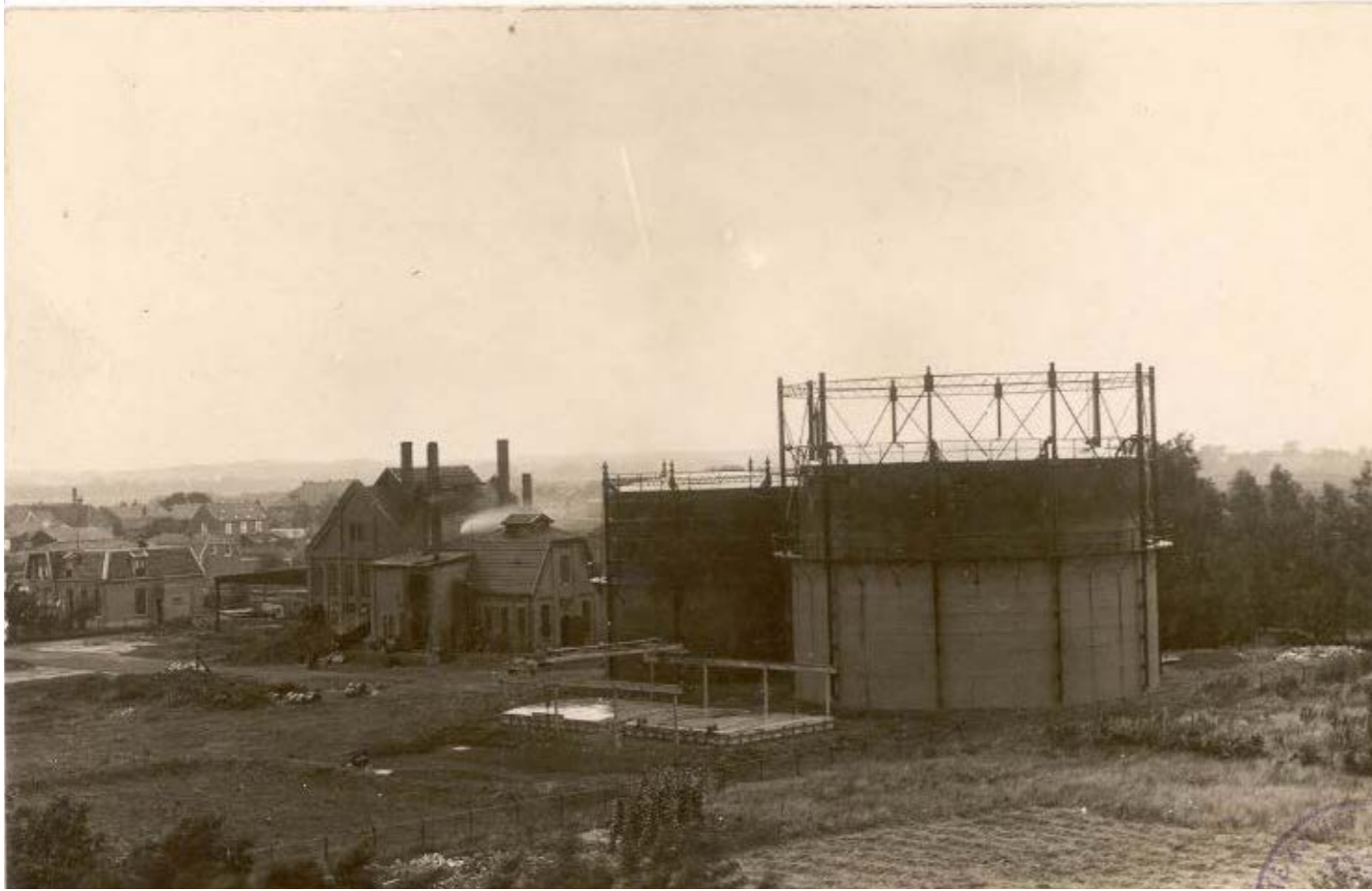
Centrum Wassenaar



Van Zuylen van Nijveltstraat

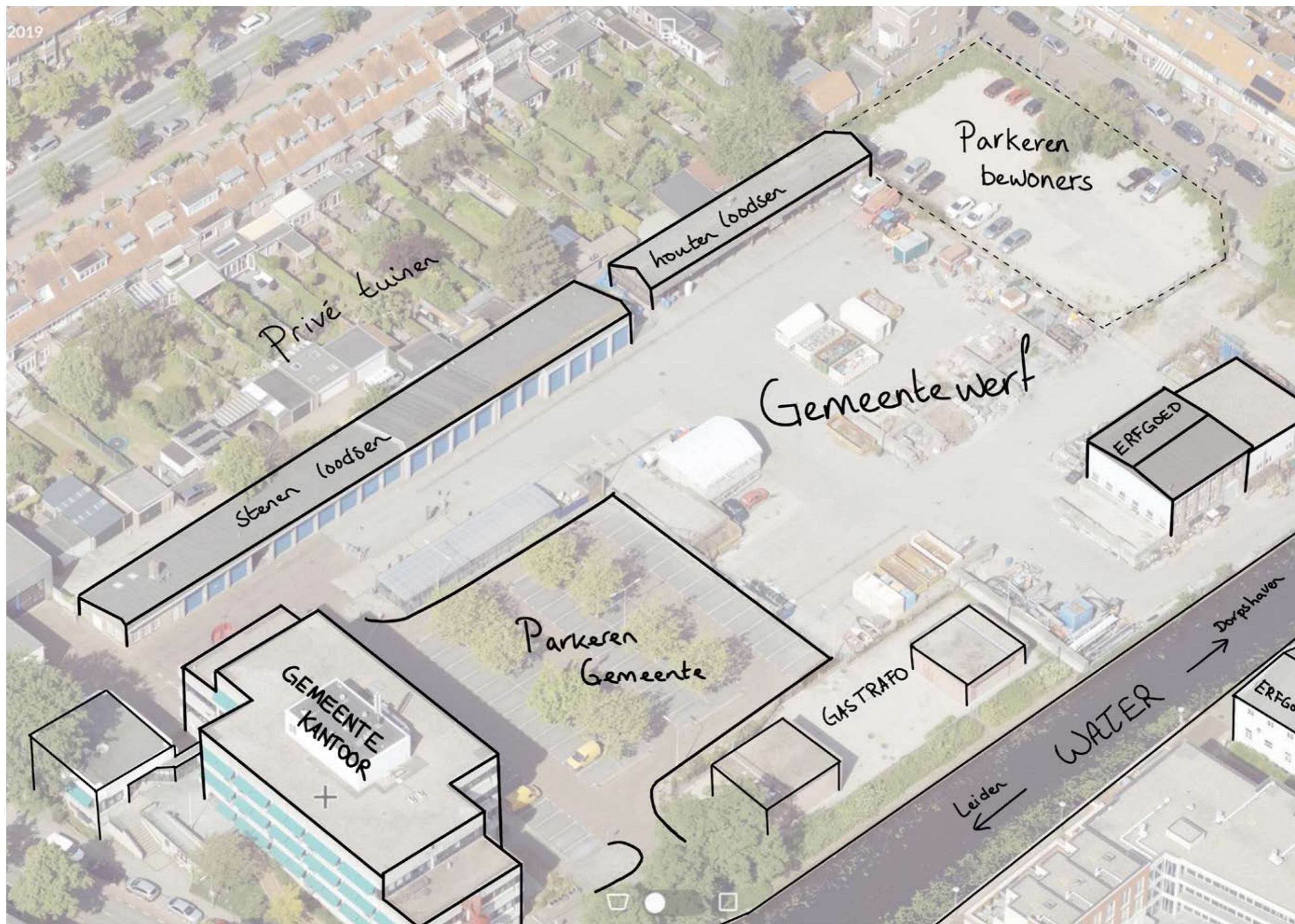
HISTORIE GEMEENTEWERF

Voormalig gasfabriek terrein



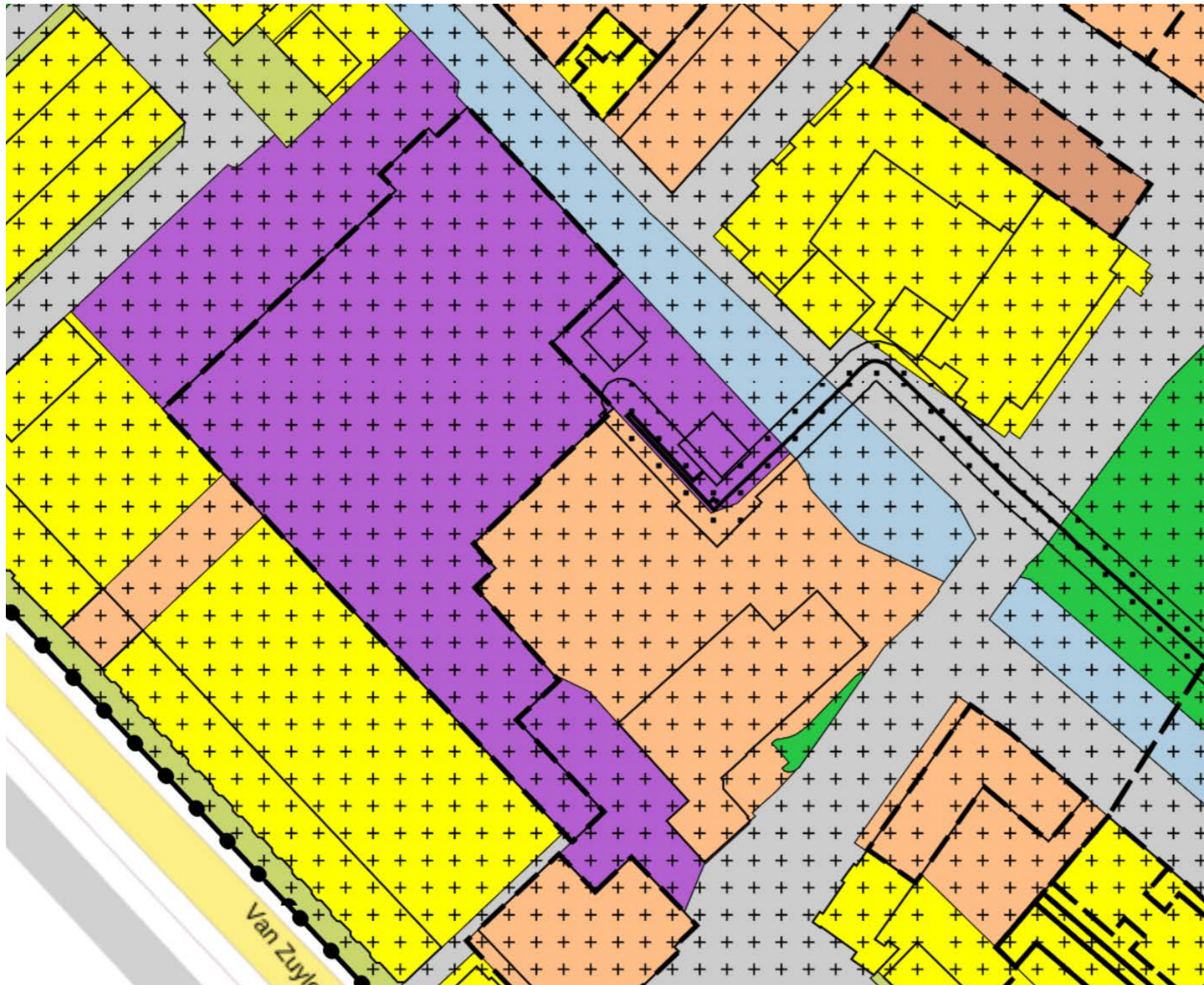
GEMEENTEWERF

Huidige situatie op de gemeentewerf in Wassenaar



GEMEENTEWERF

Planologisch kader: bestemmingsplan



Bestemming bedrijf

binnen bouwvlak 80% bebouwen tot 6,5 meter hoog

Bestemming Maatschappelijk

bouwen binnen bouwvlak met huidige hoogte; 14 meter

Voor woningbouw moet het planologisch kader worden aangepast

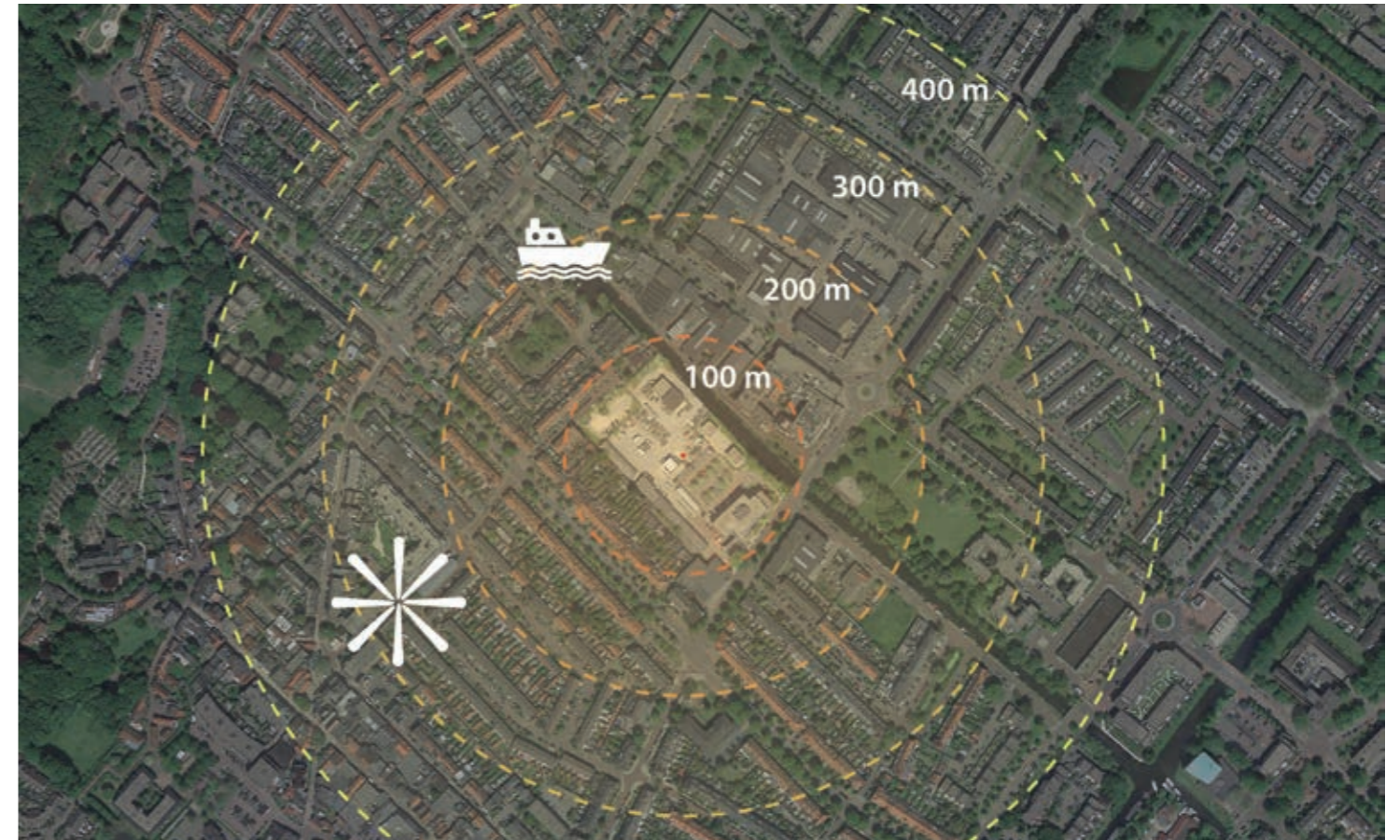
KWALITEITEN GEMEENTEWERF

Aanwezigheid van gemeentelijk erfgoed & beeldbepalend pand



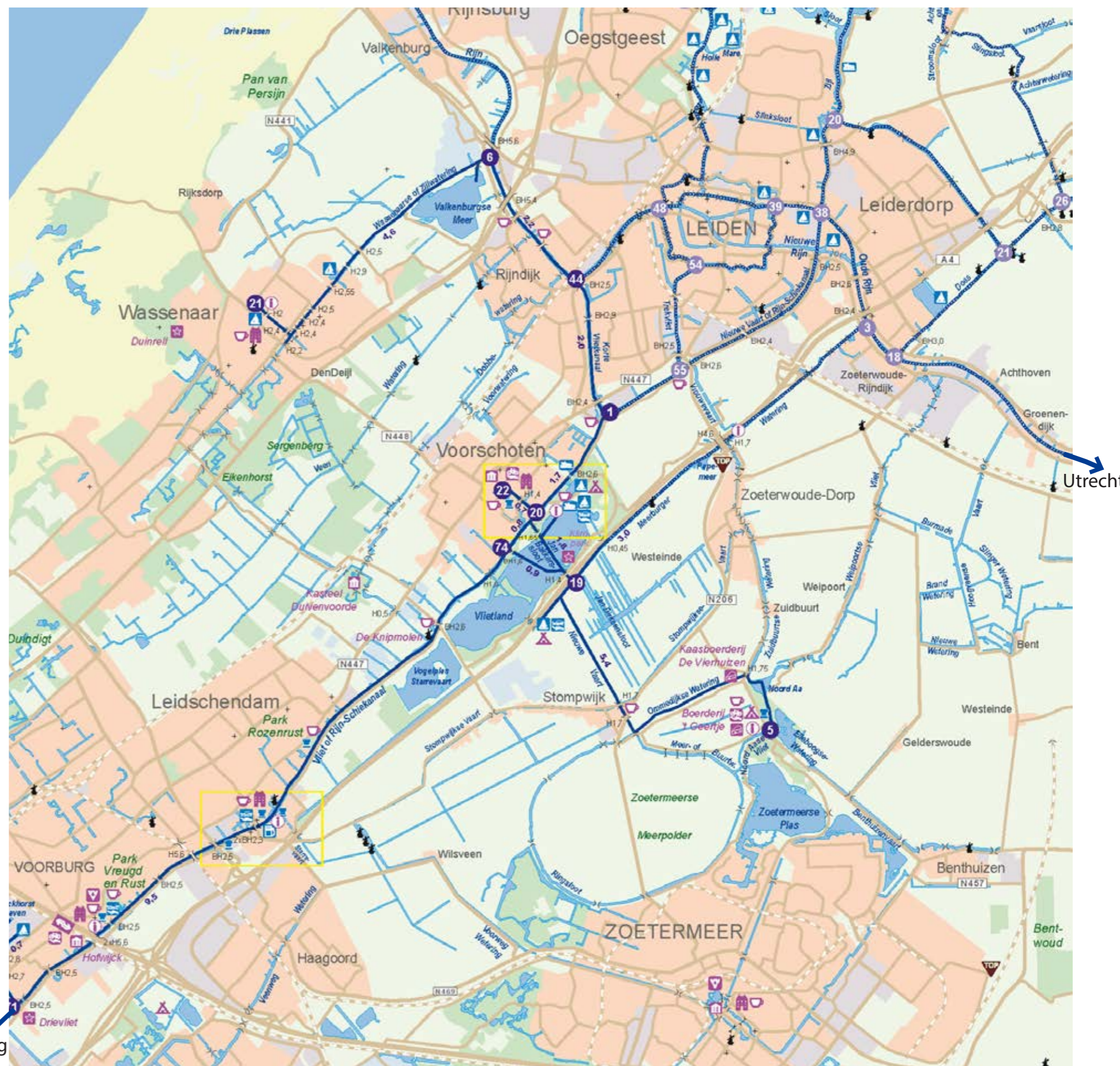
KWALITEITEN GEMEENTEWERF: LIGGING

Centrale ligging nabij voorzieningen zoals centrum en haven



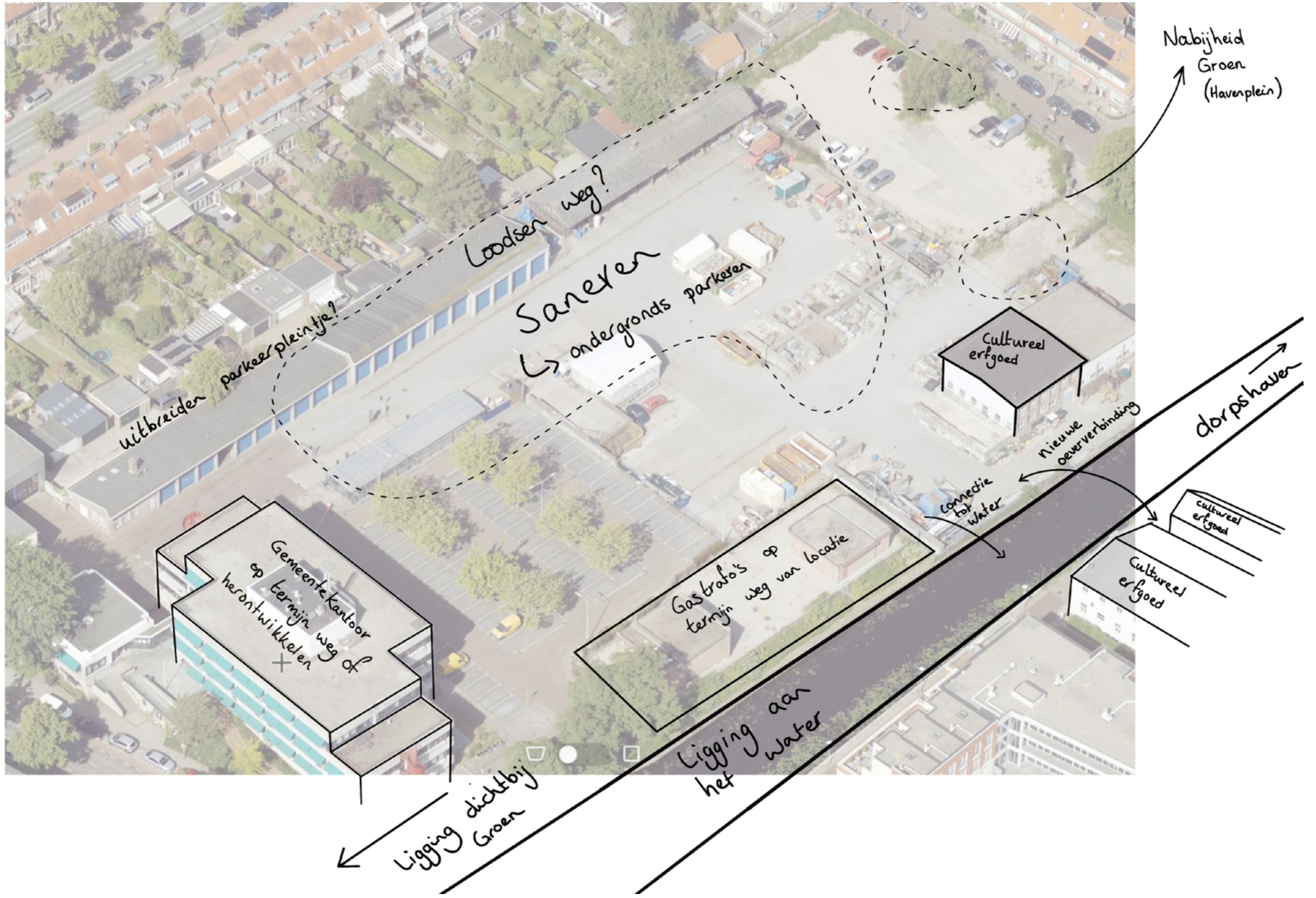
KWALITEITEN GEMEENTEWERF

Ligging aan het water en nabij dorps haven



KANSEN GEMEENTEWERF

Kansen weergegeven op de locatie



AMBITIE

Wat willen we realiseren op de locatie



100 tot 120 woningen

Ondergronds parkeren

Gemengd leefmilieu:

30% sociaal

40% midden

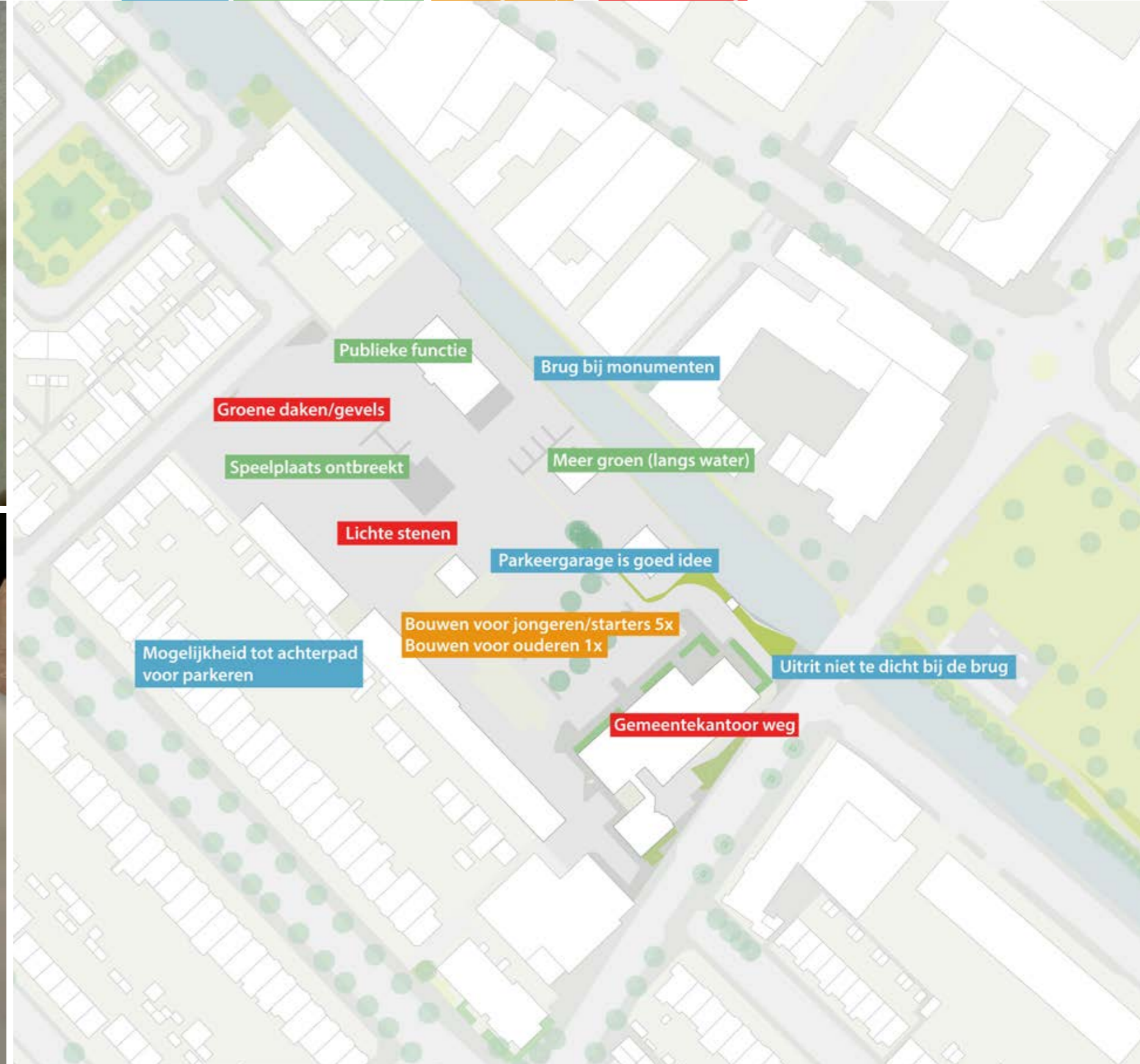
30% duur

Groene leefomgeving

PARTICIPATIE

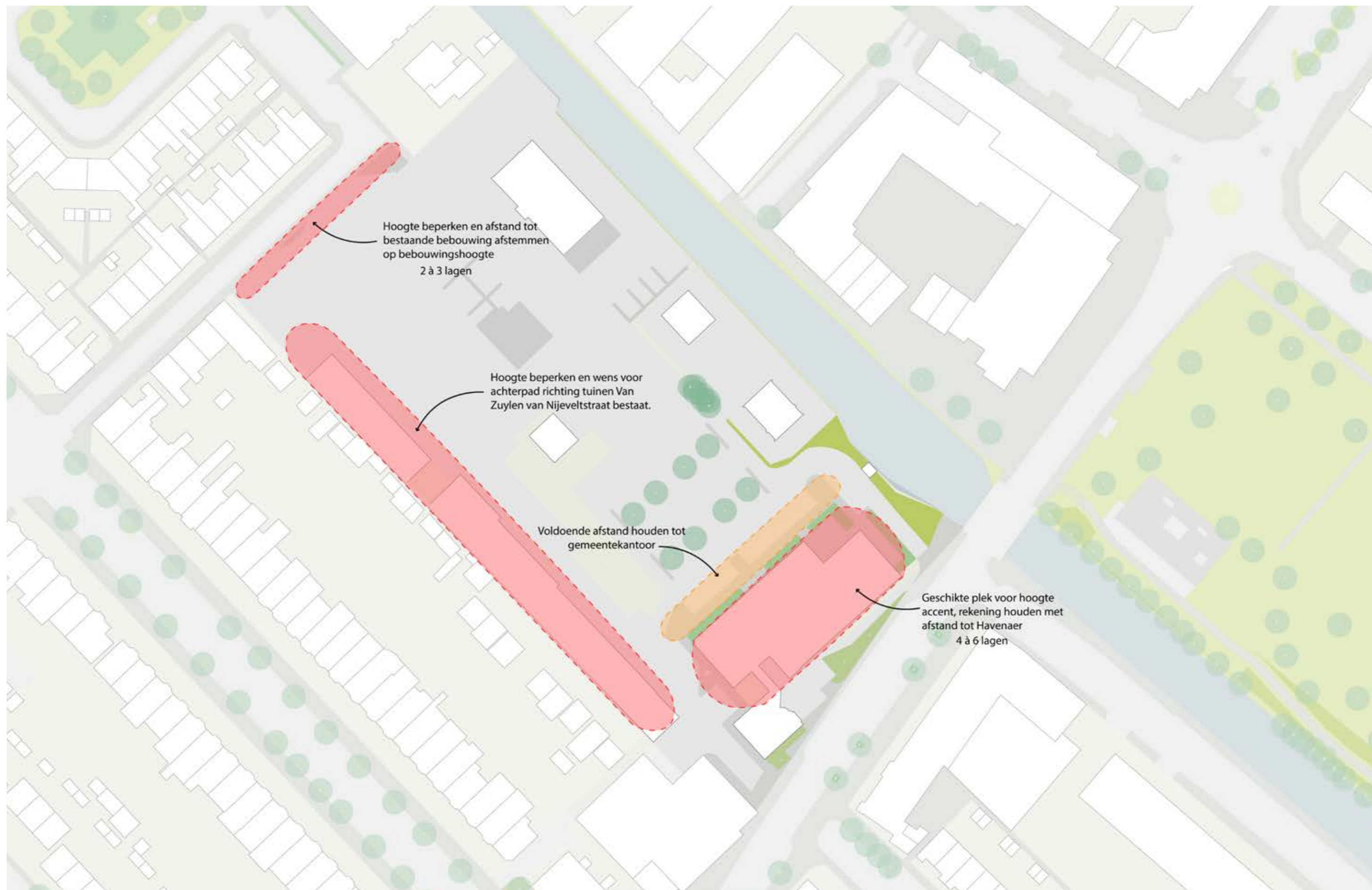
Opmerkingen, aandachtspunten en toevoegingen vanuit bewoners

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



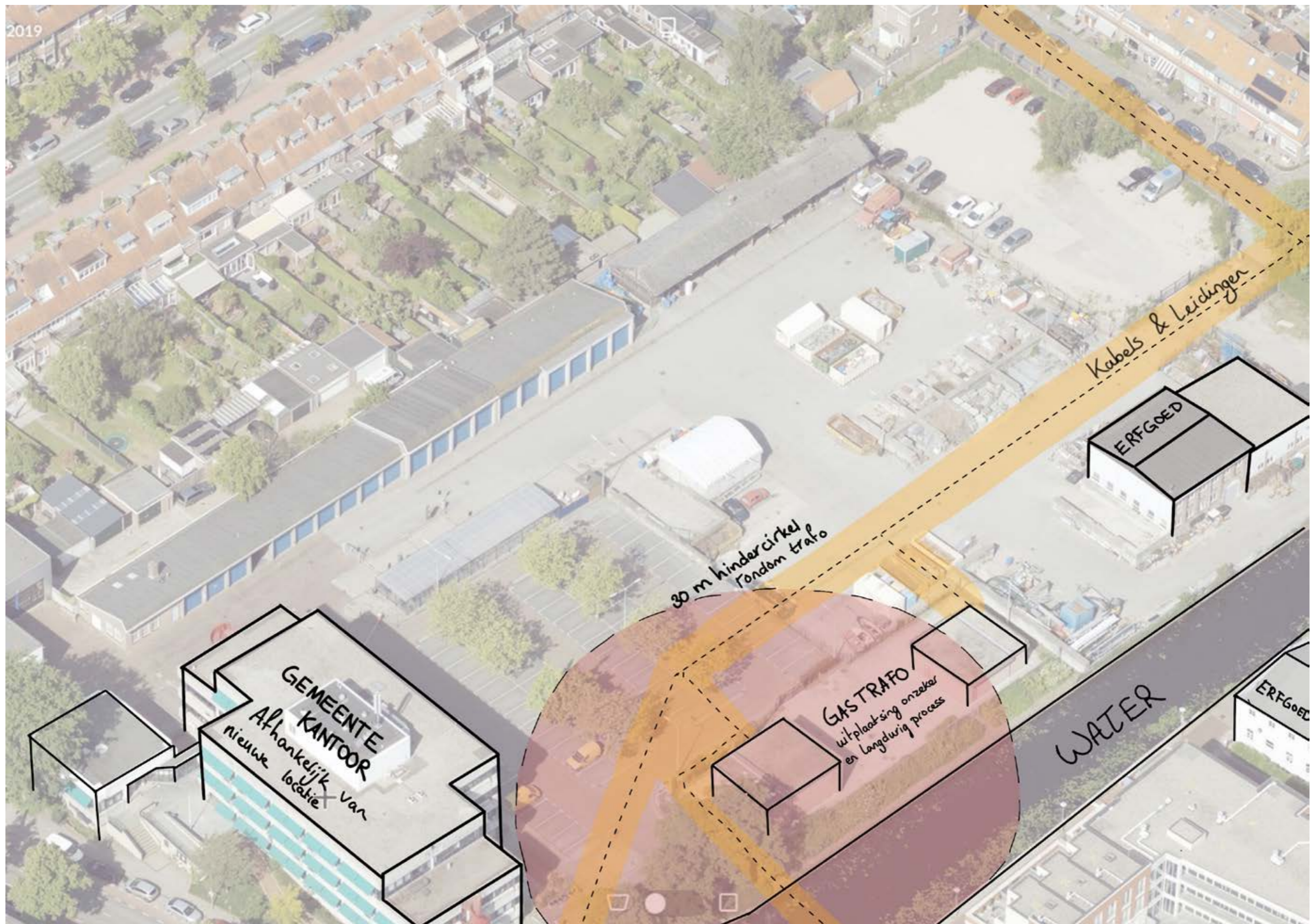
PARTICIPATIE

Opmerkingen, aandachtspunten en toevoegingen vanuit bewoners



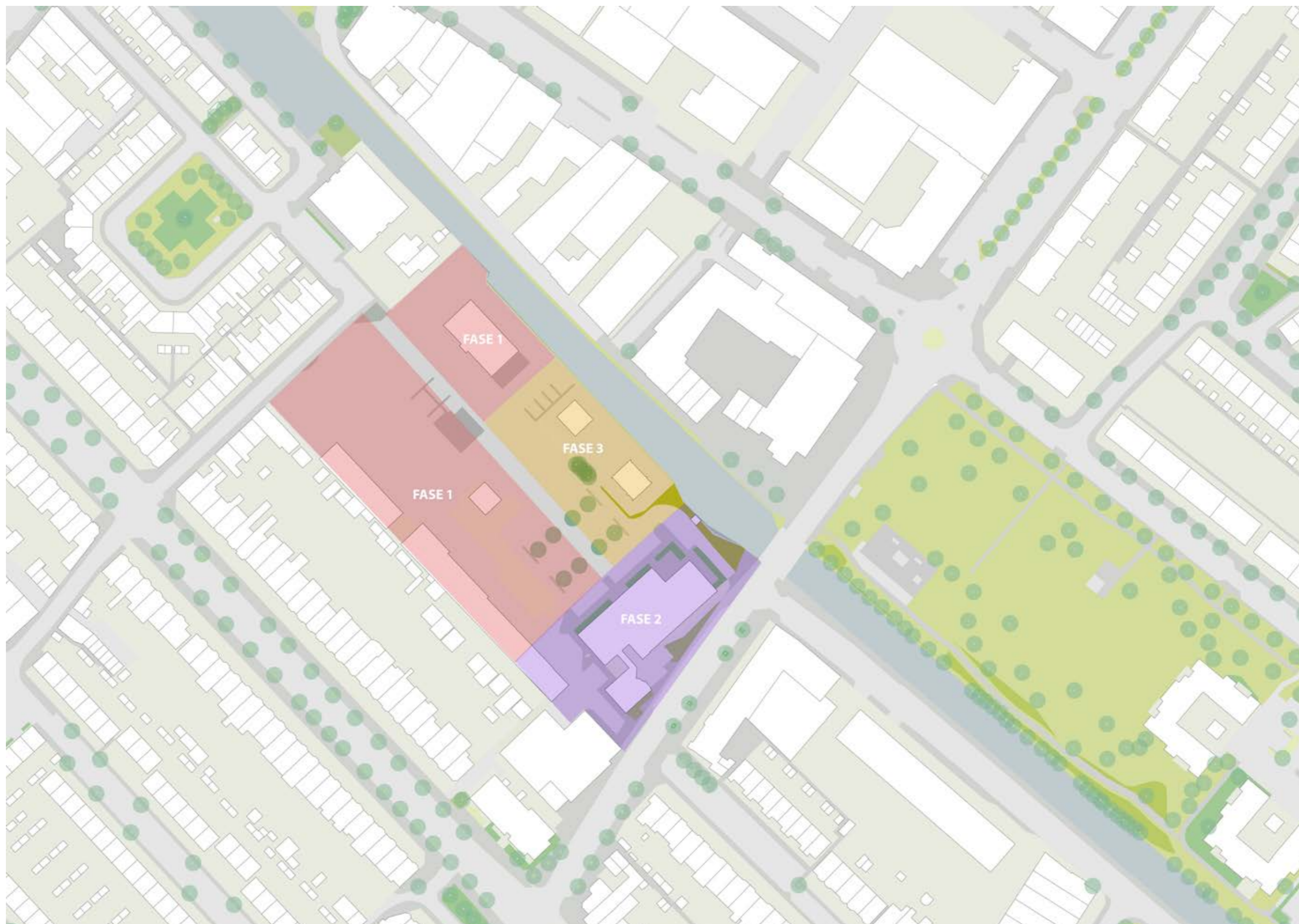
BEPERKINGEN VAN LOCATIE

Veiligheidscontouren, kabels & leidingen en afhankelijkheden beperken de ontwikkeling van de locatie



FASERING

Fasering van de ontwikkeling



FASE 1

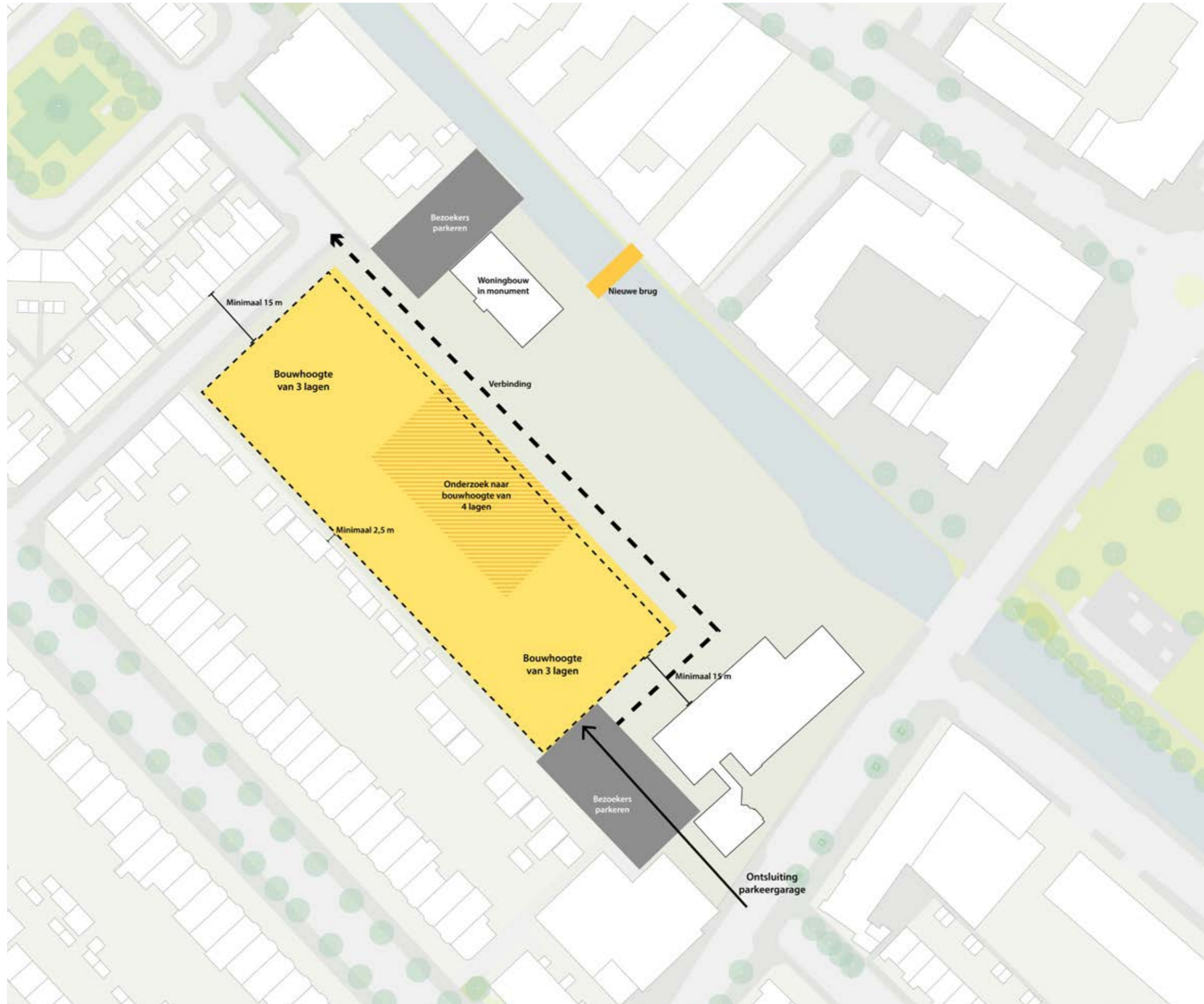
Randvoorwaarden voor bouwvelop in fase 1

Aantal woningen:
40 tot 80

Verskillende indelingen mogelijk
- combinatie grondgebonden en
appartementen

Woningen in het monumentale
pand

Nieuwe (voetgangers)brug



VARIANTEN VOOR FASE 1

Op het plot kunnen verschillende varianten worden gerealiseerd

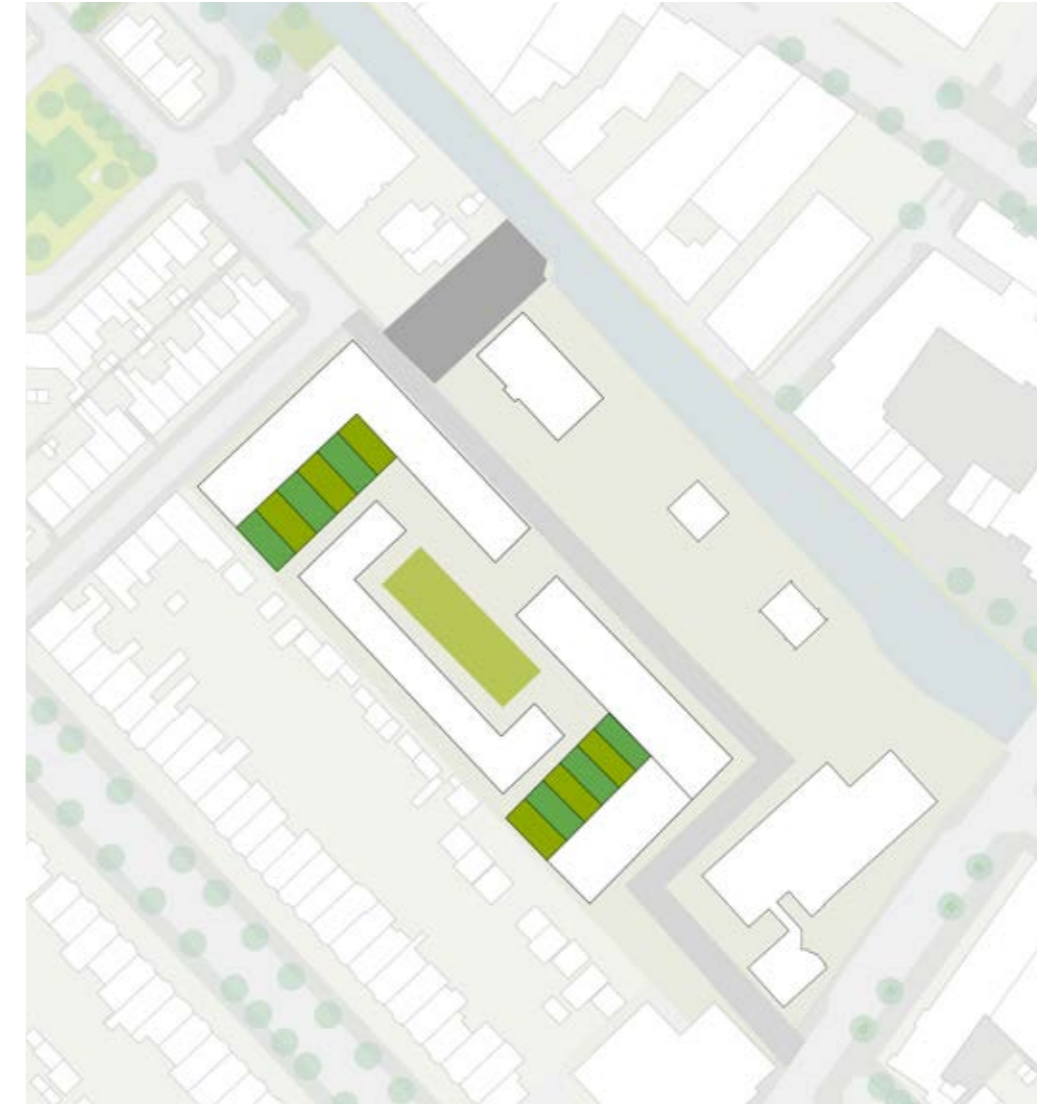
Variant 1.1



Variant 1.2

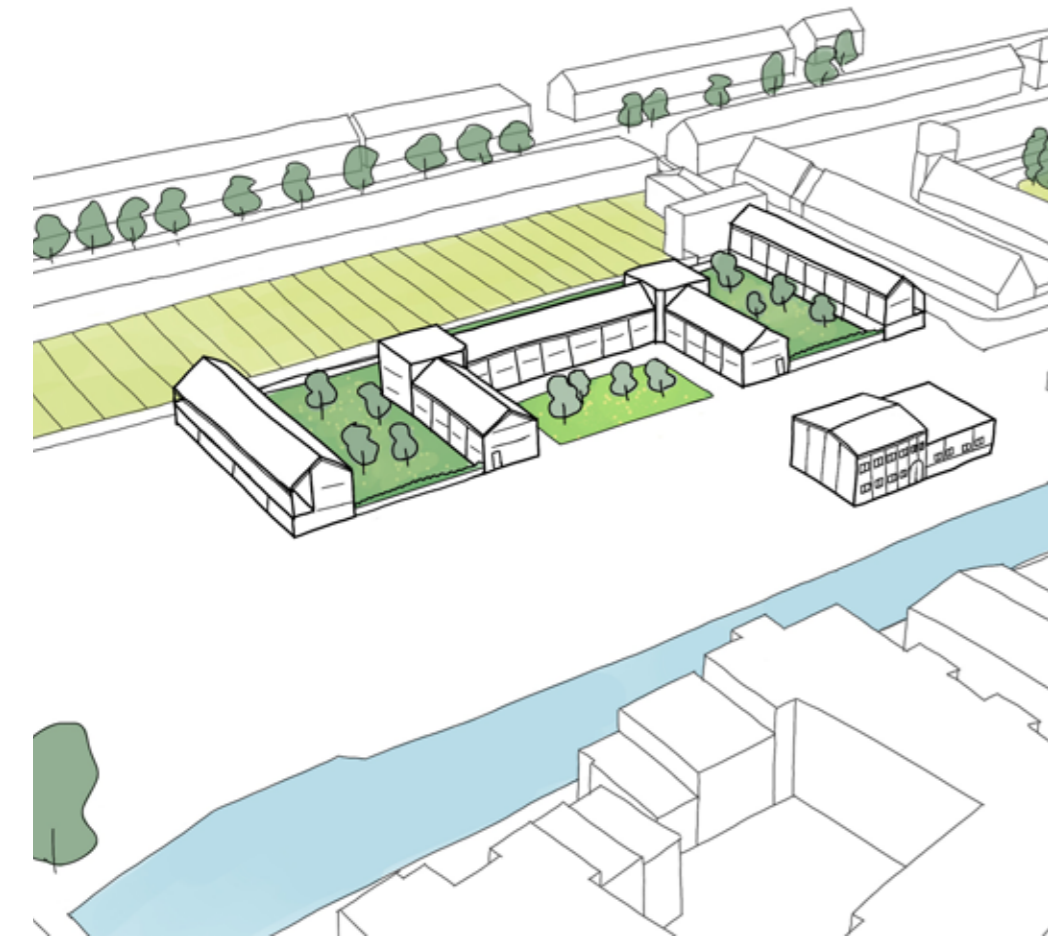


Variant 1.3

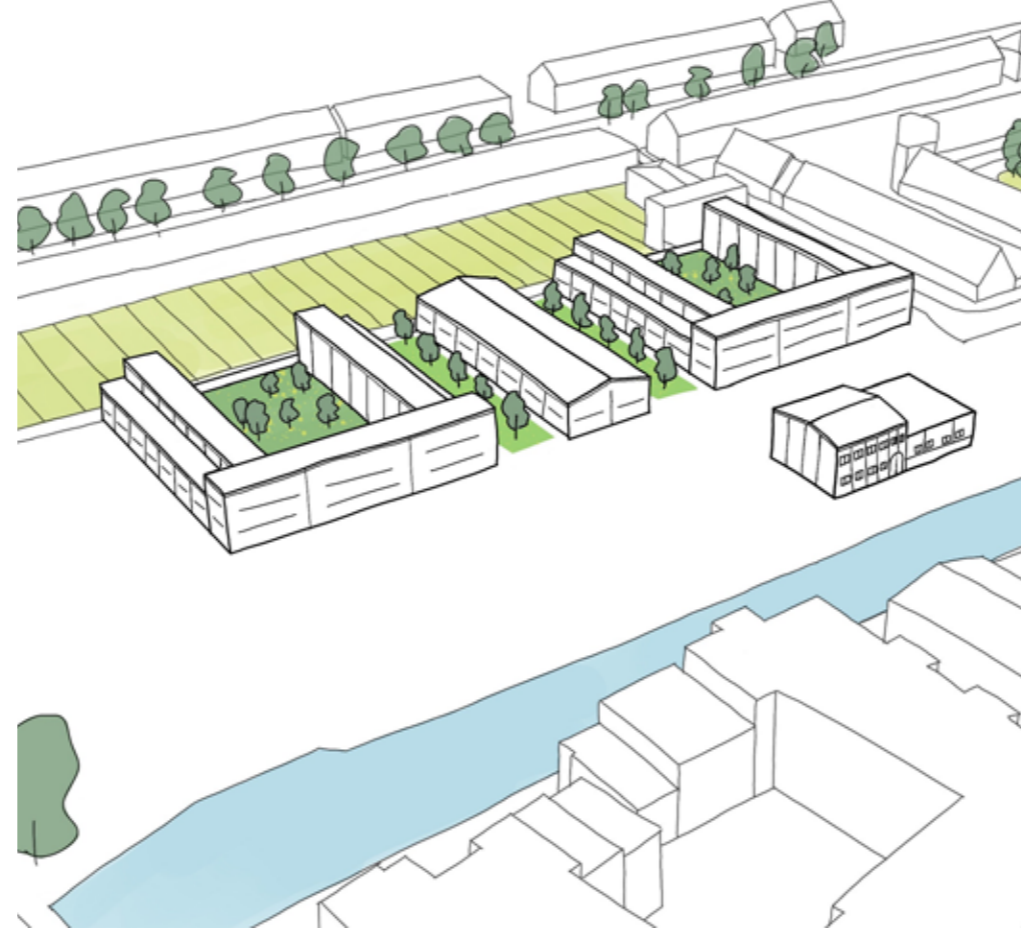


VARIANTEN VOOR FASE 1

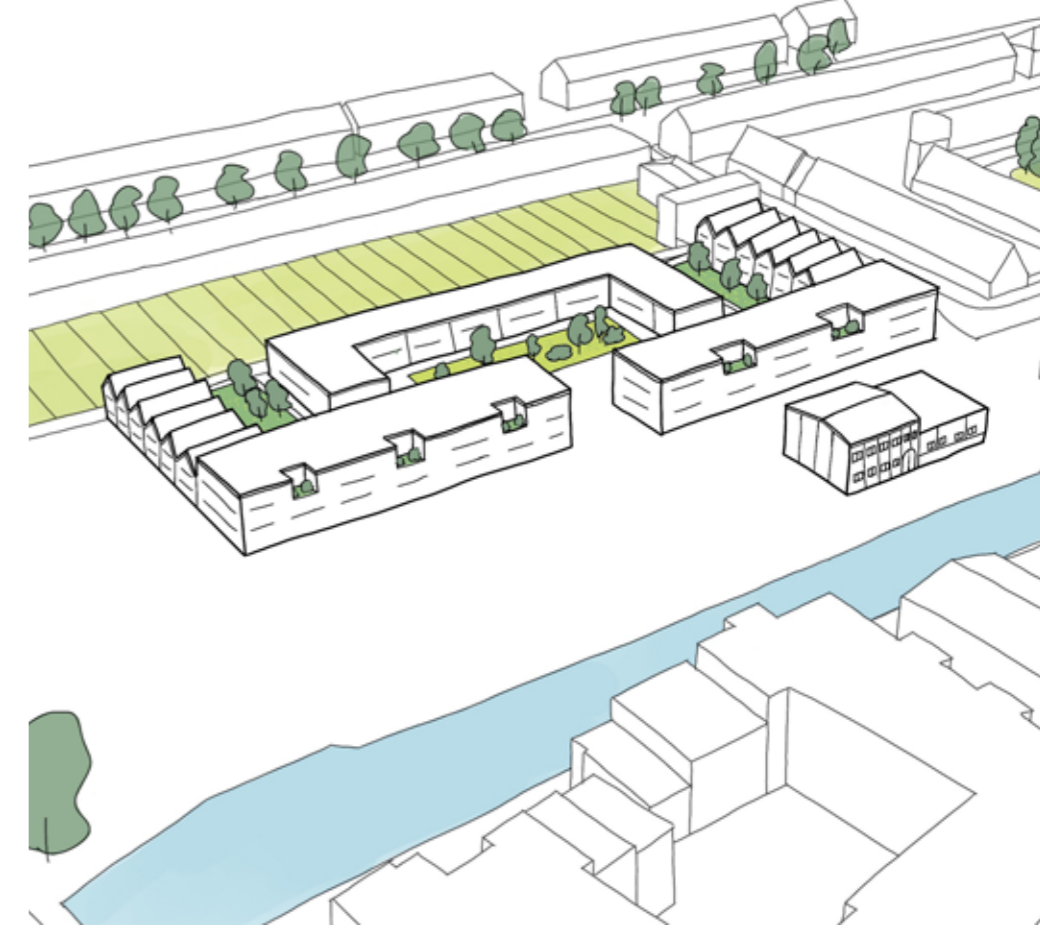
Op het plot kunnen verschillende varianten worden gerealiseerd



Variant 1



Variant 2



Variant 3

FASE 2

Randvoorwaarden voor bouwvelop in fase 2

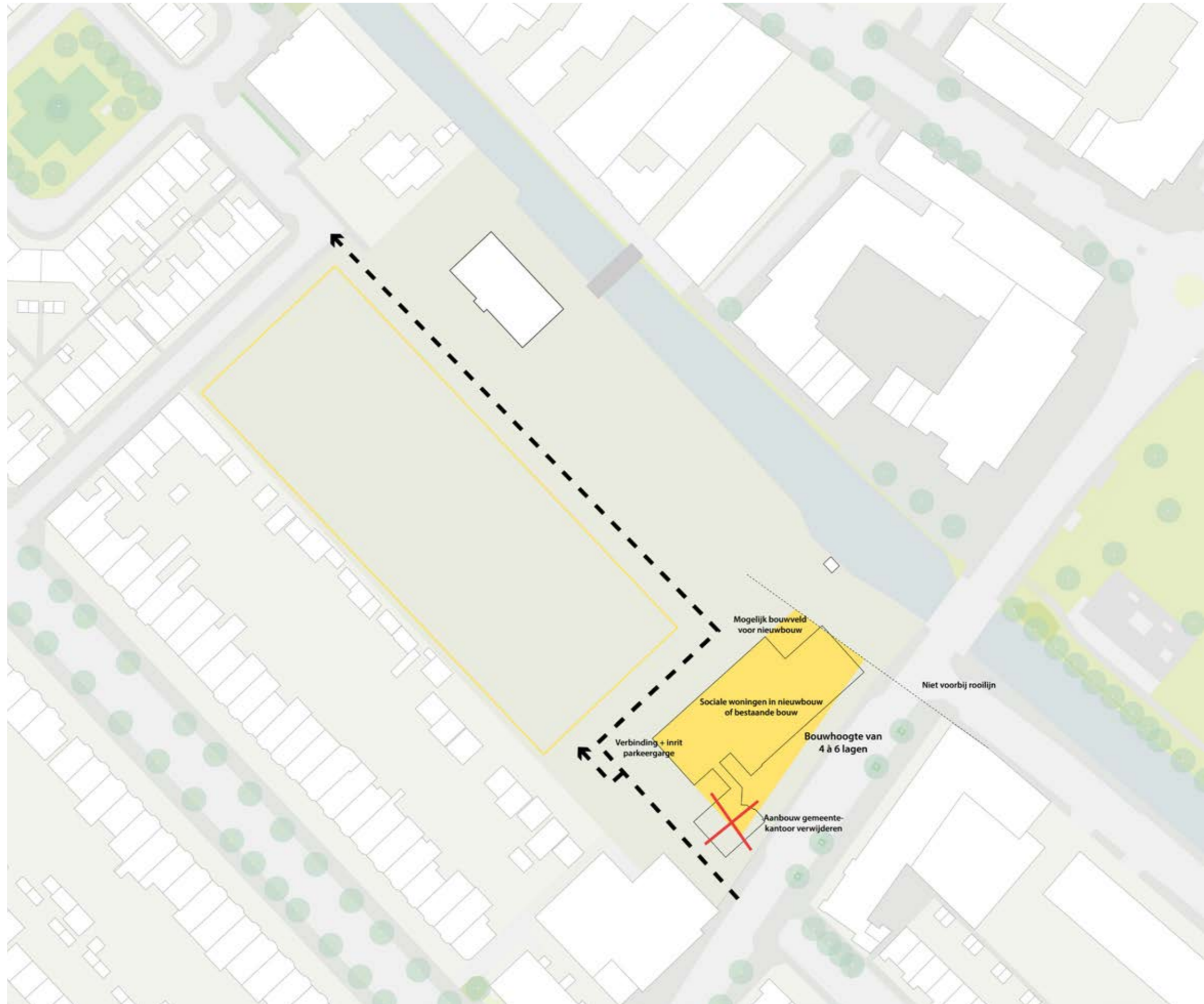
Aantal woningen:
20 tot 40

Aandeel sociaal:
100%

Publiek functie op begane grond
van gemeente kantoor of nieuw
gebouw

2 opties:
Hergebruik gebouw: circulair en
duurzaam. Optoppen naar 6 lagen
nodig ten behoeve van haalbaar-
heid

Nieuwbouw op ongeveer dezelfde
plek, 4 of 5 lagen.

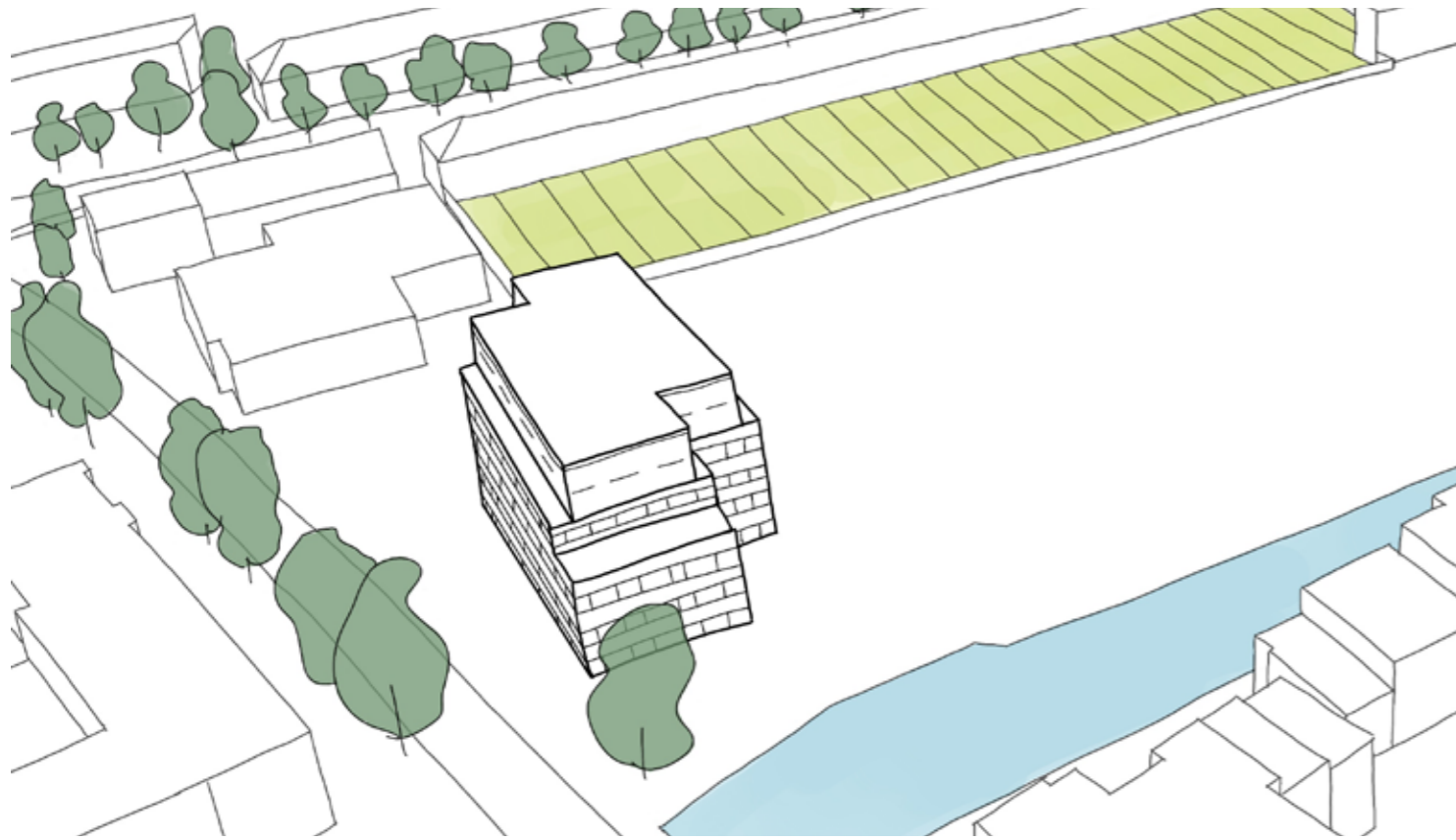


VARIANTEN VOOR FASE 2

Het gemeentekantoor biedt verschillende mogelijkheden

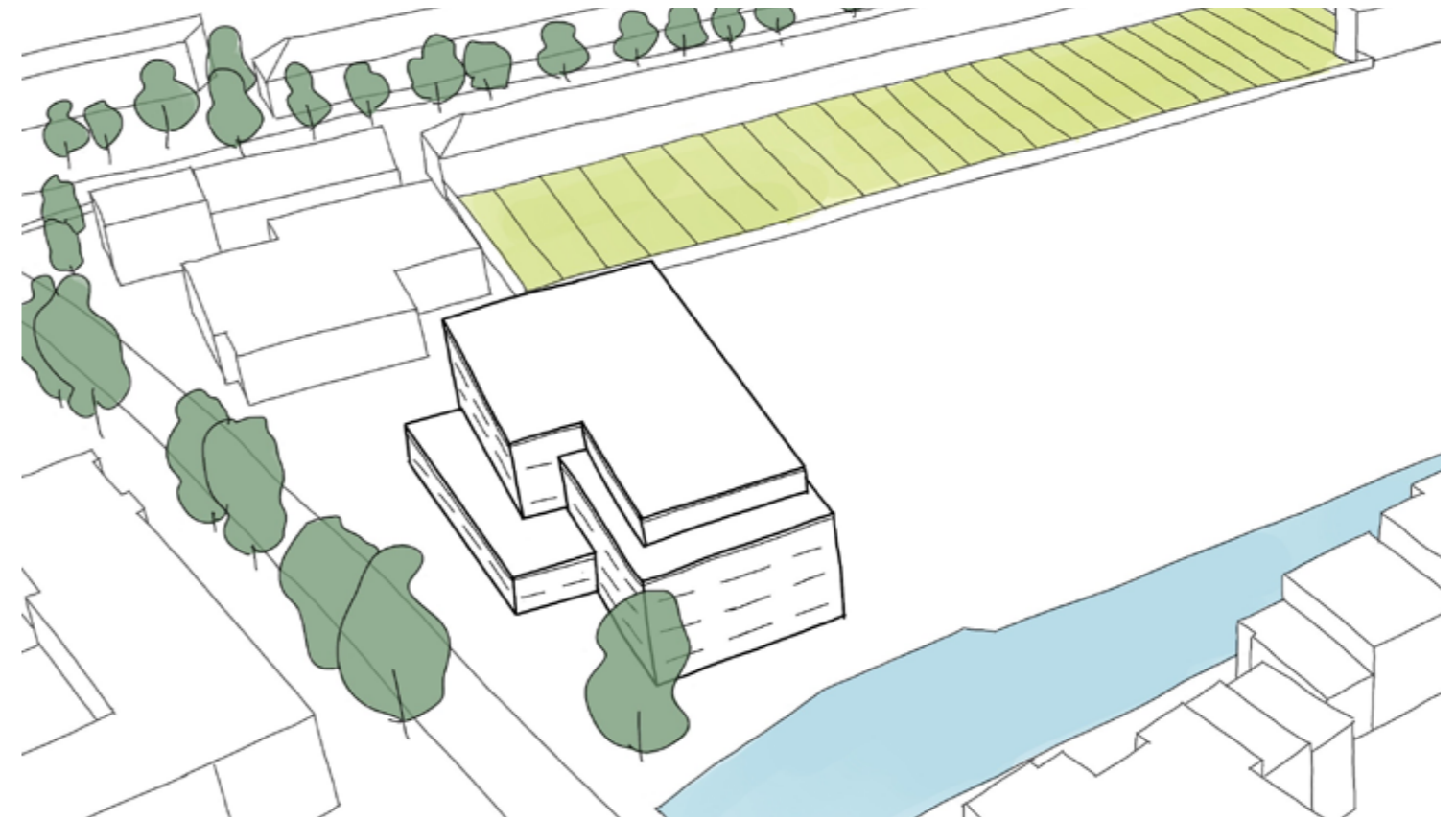
Variant 2.1:

Bestaande gemeentekantoor behouden en optoppen met 2 lagen (totaal 6 lagen)



Variant 2.2:

Op de plek van het gemeentekantoor een nieuw gebouw van 5 lagen (totaal 5 lagen)



FASE 3

Randvoorwaarden voor bouwenvelop in fase 3

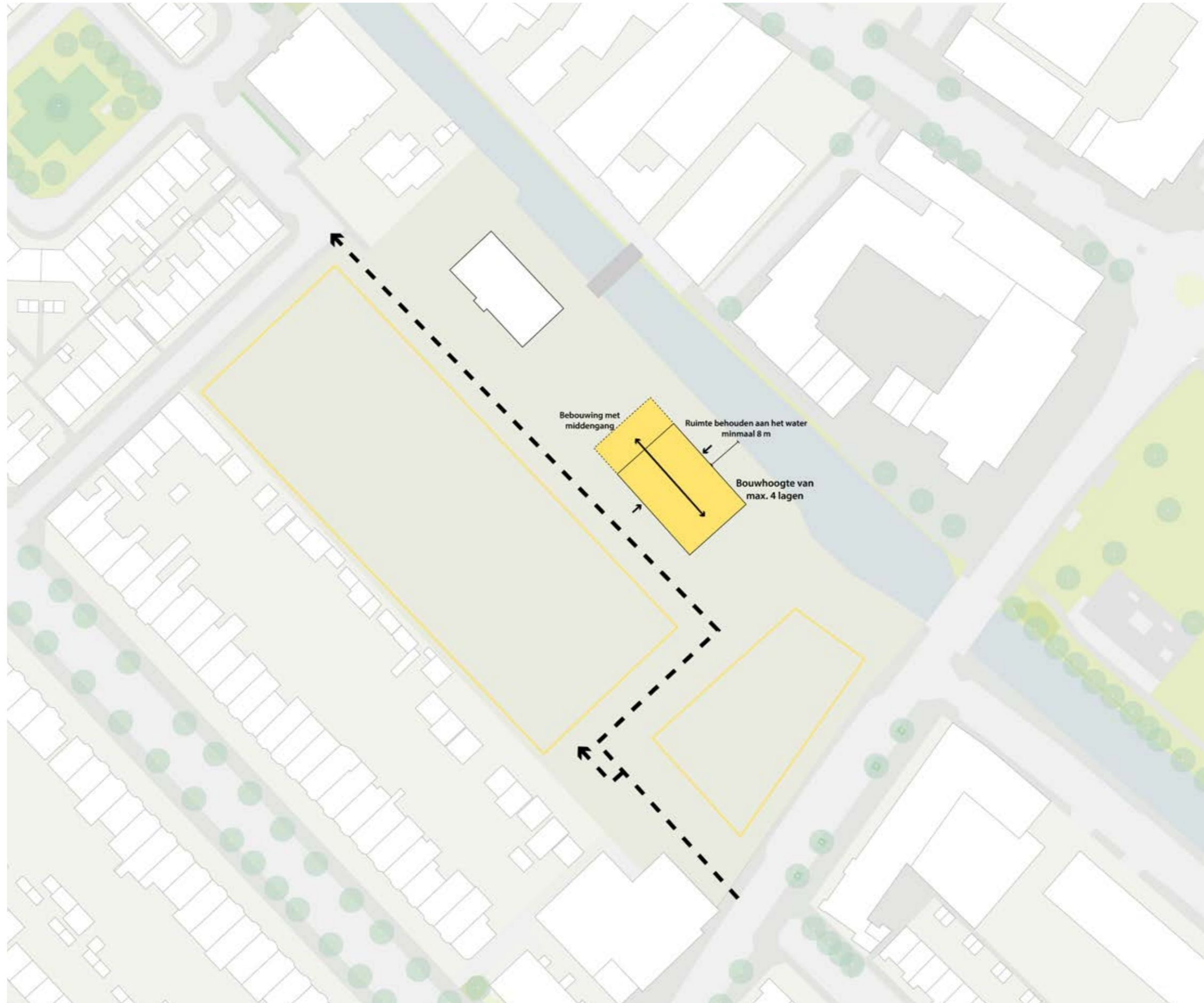
Aantal woningen:
20 tot 40

Groen aan het water

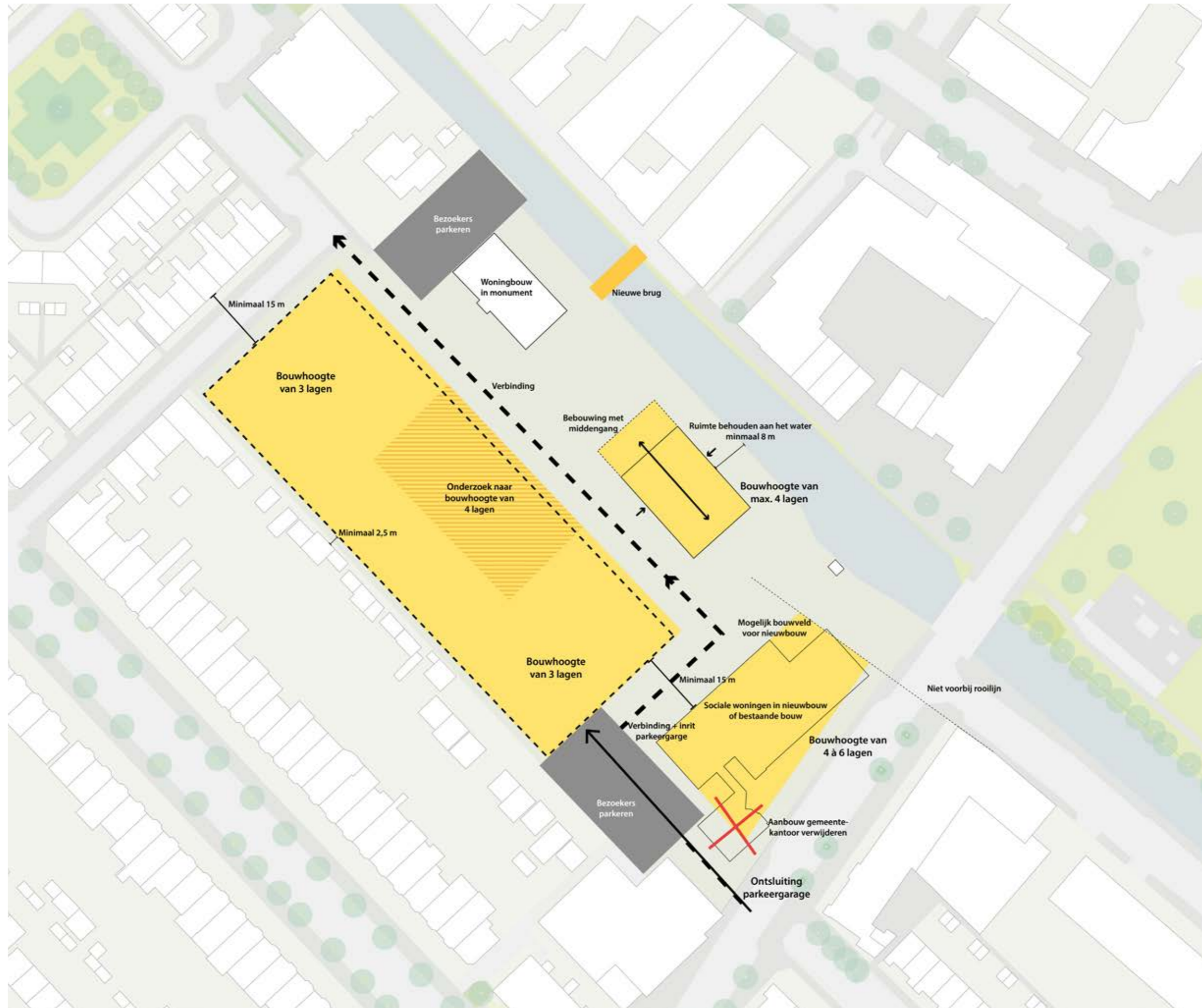
Gebouw met middengang
alzijdig georiënteerd

Gemengd appartementen
programma

Afmeting gebouw afhankelijk van
fase 1 & 2



RANDVOORWAARDEN COMPLEET



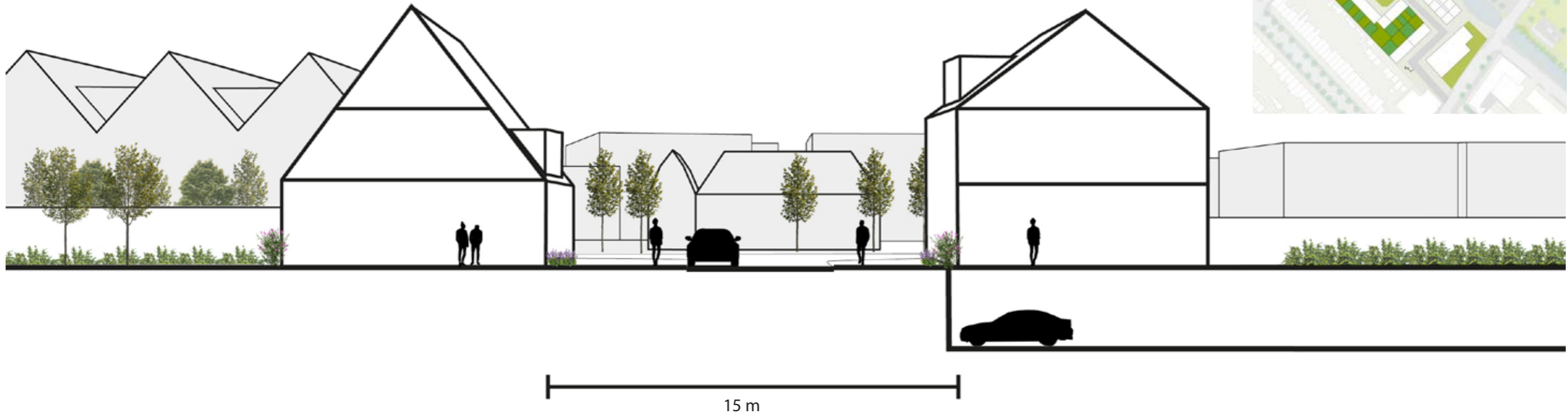
GECOMBINEERDE VARIANT A

Hof met verbinding tot het water, nieuwbouw op plek gemeentekantoor en bebouwing aan het water



VARIANT A

Havenstraat

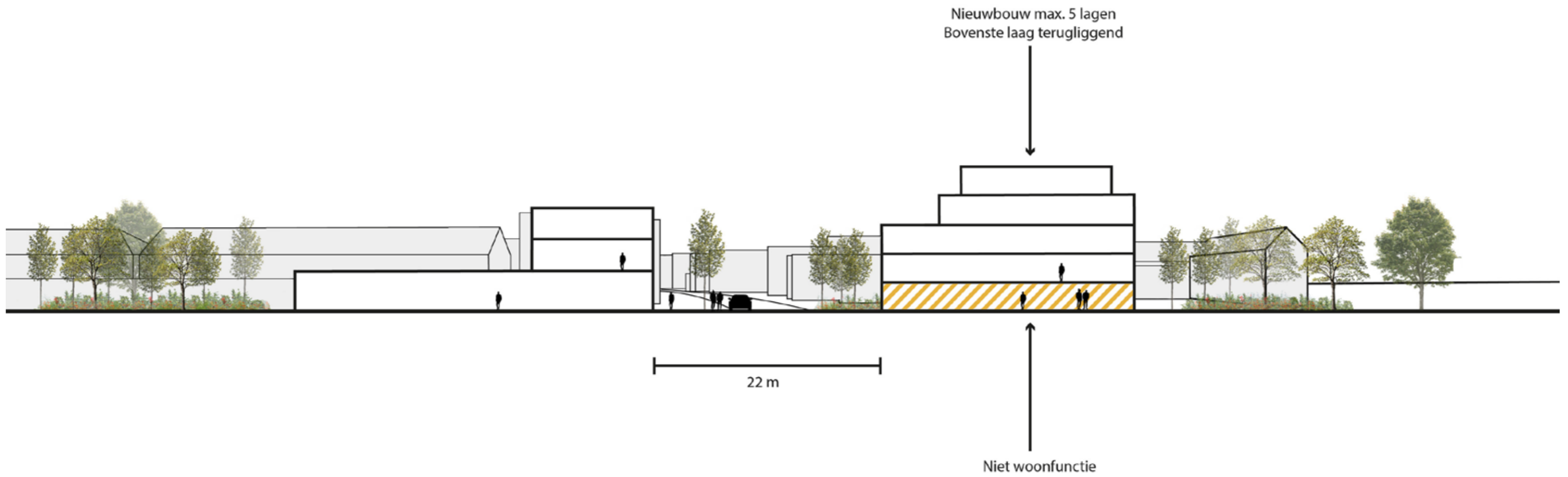


Doorsnede Havenstraat



VARIANT A

Johan de Wittstraat



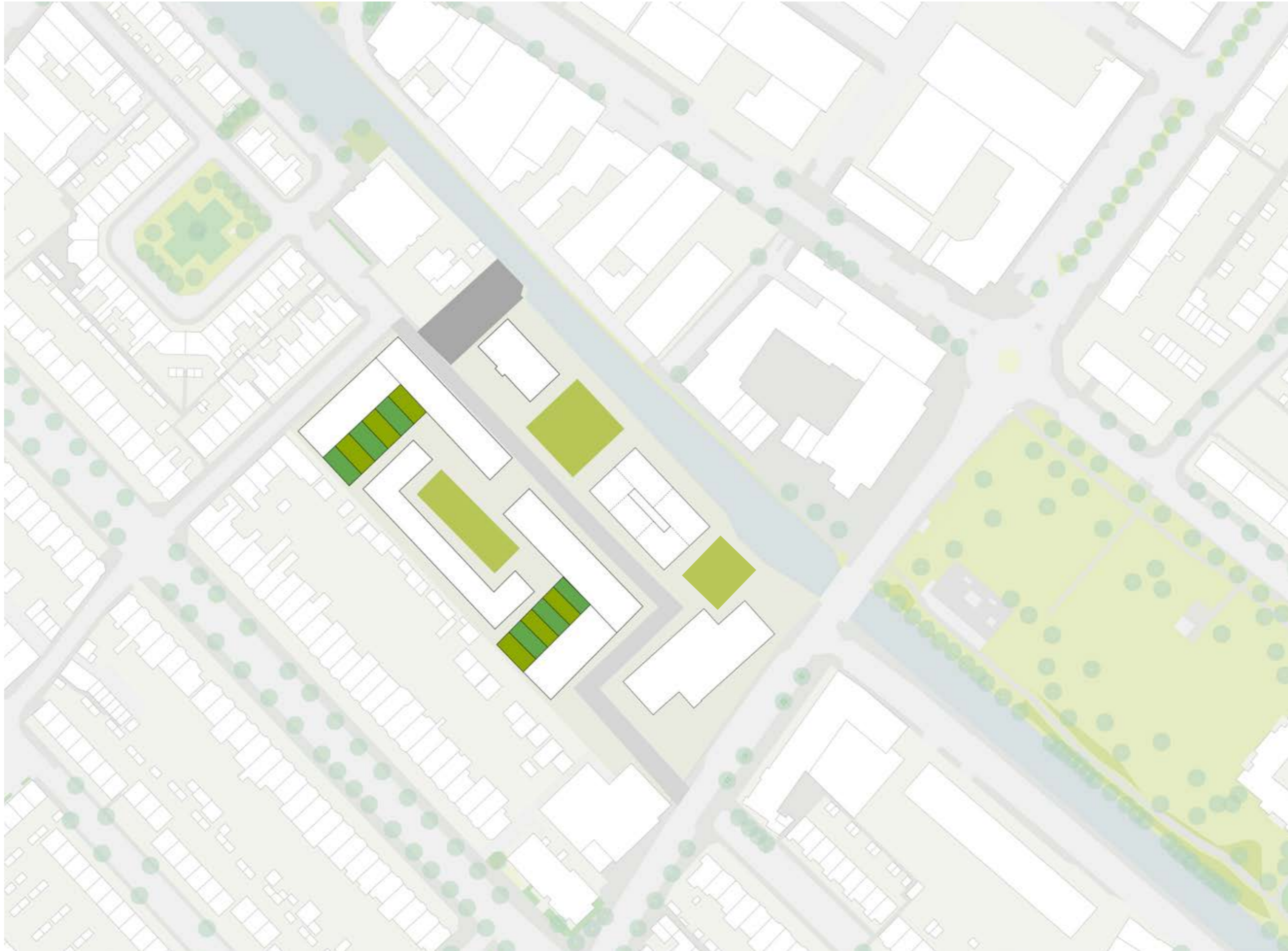
VARIANT A

Impressie



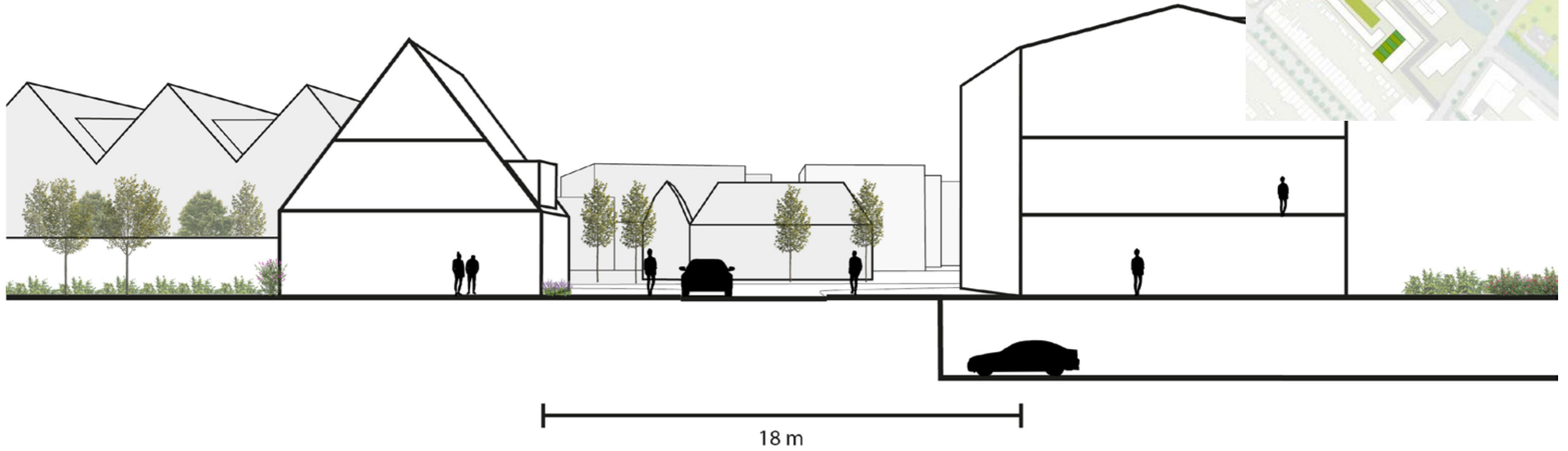
GECOMBINEERDE VARIANT B

Hof in een hof, gemeentekantoor met optopping en groen langs het water



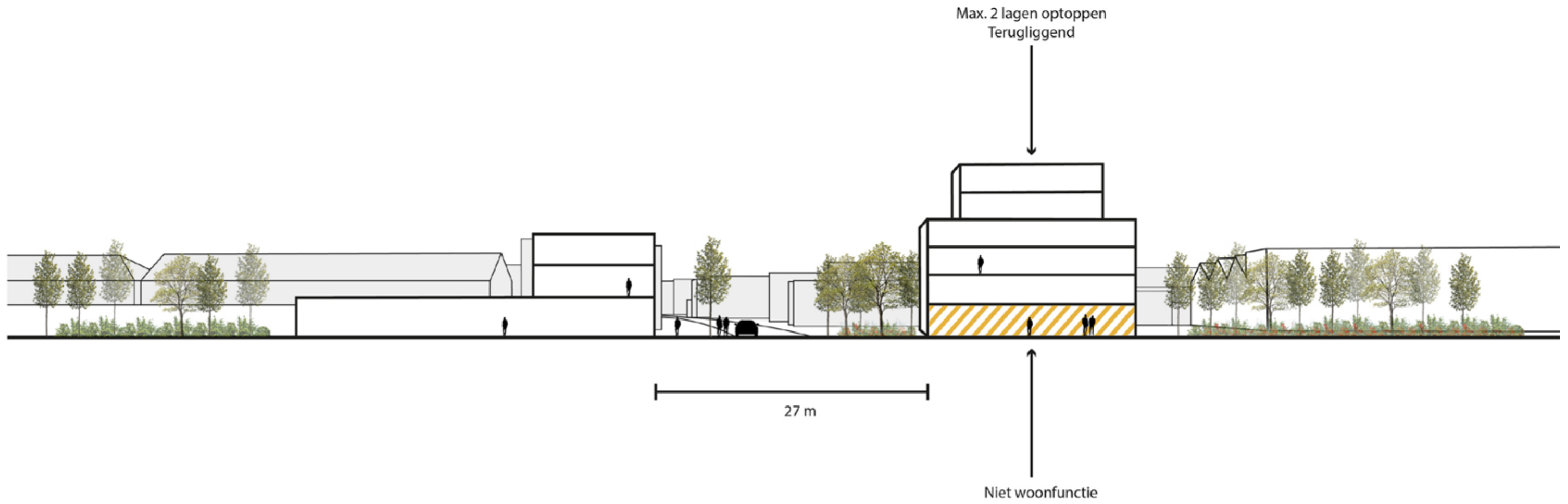
VARIANT B

Havenstraat



VARIANT B

Johan de Wittstraat



Max. 2 lagen optoppen
Terugliggend

27 m

Niet woonfunctie

VARIANT B

Impressie



GEMEENTEWERF

Vragen beantwoorden we bij de tafels

Kom kijken bij de Maquette
en laat uw mening achter op de formulieren.

