

Samenhangende aanpak Versterking Dorpskern Wassenaar

Samen voor ons gewoon bijzondere dorp

2023

PLAN TOT DE VERSTERKING DORPSKERN WASSENAAR



SAMEN & IN SAMENHANG

0. Inleiding; van centrumvisie naar samenhangende aanpak dorpskern in 7 jaar

Wat maakt dat een dorp een florerende dorpskern heeft en behoudt met aantrekkelijke winkels, horeca en woningen voor alle inwoners? Gemeenten die weldoordacht investeren in hun dorpscentrum en proactief inspelen op nieuwe ontwikkelingen houden een gezellig en levendig centrum met goede voorzieningen voor inwoners en bezoekers, terwijl andere gemeenten in een neerwaartse spiraal van leegstand en gebrek aan perspectief terecht komen. In Wassenaar willen we er alles aan doen om dit te voorkomen. Het is daarom hoog tijd om nu onze dorpskern te versterken door te investeren, nog bestaande knelpunten op te lossen en samen te werken met onze ondernemers voor het behoud van een mooi en gezellig centrum voor alle inwoners en bezoekers van Wassenaar

De afgelopen zeven jaar is door pandeigenaren, ondernemers, inwoners en de verschillende colleges gewerkt aan een plan om de dorpskern van Wassenaar te versterken. Daarbij lag de focus zover op de bestrating, verlichting, gevels, reclame, terrasinrichting: alles is in samenhang bedacht, doorgerekend en aanbesteed. Het College stelt nu een integrale en samenhangende aanpak voor met aandacht voor inrichting, duurzaamheid, inclusie, het beter benutten van winkelpanden en faciliterend parkeerbeleid.

In diezelfde periode heeft de coronapandemie toegeslagen met als gevolg dat de reeds ingezette tendens van het online winkelen een enorme vlucht heeft genomen. Voor bepaalde segmenten is het vrijwel onmogelijk te concurreren met online-winkels. Bedrijven die niet alleen goedkoper kunnen zijn omdat ze vanuit een magazijn leveren maar met de onbegrensde internetmarkt ook meer kunnen aanbieden. Hierdoor is in Wassenaar de vraag naar grotere winkeloppervlaktes sterk afgenomen en de leegstand toegenomen. De gaten in de winkelstraat die hierdoor ontstaan verminderen de aantrekkingskracht van ons dorpscentrum verder.

De mooie bestrating, verlichting, bloembakken, terrassen en mooiere gevels zijn voorwaardelijk voor een levendige dorpskern maar volstaan niet. Daarvoor hebben we meer en vooral een ander type winkels nodig. Daarom stelt het College u een samenhangende aanpak voor versterking van de dorpskern voor. Vandaag de dag ga je niet meer naar het dorp om iets uit te zoeken, dat doe je online, maar om persoonlijk geholpen te worden, iets unieks in een winkel te ervaren. Met de mogelijkheid om na het winkelen op het terras, in het restaurant of in het filmhuis die persoonlijke beleving en ontmoeting te continueren. Dat vraagt om een ander type winkel waarvan we er nog te weinig hebben: kleiner, authentiek en in staat om je als bezoeker iets te laten beleven.

Een buitenkans, want niet gerelateerd, is dat terwijl de vraag naar winkeloppervlak daalde de vraag naar woningoppervlak onevenredig is gestegen. Met als gevolg dat waar de inkomsten uit de verhuur van winkelruimte enorm gedaald zijn, de mogelijke inkomsten uit verhuur van woonruimte aanzienlijk zijn toegenomen. Het zijn deze principes die het vliegwiel wordt van de aanpak tot het versterken van de dorpskern Wassenaar. De opbrengsten uit de omzetting van winkeloppervlak naar woningen zijn nodig als voeding voor een omvattend aanbod van allerlei winkels, ook als die niet onmiddellijk rendabel zijn.

De pilaren waarop de aanpak rust zijn het stedenbouwkundig plan, een leegstandbeleid, de extra externe financiering die de gestegen kosten draaglijk maken en een plan om het centrum van Wassenaar tot het begin- en eindpunt van een bezoek aan de omliggende natuurgebieden en het strand te maken. Uiteindelijk zal het de programmatische en planologische ruimte zijn die pandeigenaren en ondernemers wordt geboden om zo meer inkomsten te genereren uit het

toevoegen van woonruimte, die zorgt voor het vliegwiel waarmee een duurzaam aantrekkelijk Wassenaar tot stand kan worden gebracht.

Een belangrijk aantal van de ambities is eerder benoemd, maar wat nu samen is gebracht is een unieke kans om samen en in samenhang een duurzaam aantrekkelijke dorpskern tot stand te brengen.



1. Kaders en uitgangspunten; we hebben alle kaders

Het centrum van Wassenaar kent een rijke geschiedenis en heeft ook alles in zich voor een mooie toekomst. In 2016 is in samenwerking met de ondernemers, pandeigenaren en de gemeente Wassenaar de “Centrumvisie Wassenaar” opgesteld. Hierin werden vier speerpunten benoemd: het versterken van de identiteit van Wassenaar, het versterken van een verscheidenheid aan en menging van functies, het compacter maken van het centrum en niet in de laatste plaats het verder versterken van de onderlinge samenwerking.

De leidraad uit de Centrumvisie, het handvat en ons baken voor de dorpskern is een Authentiek, Stijlvol en Persoonlijk Wassenaar. Hiermee kan Wassenaar zich op duurzame wijze onderscheiden van bijvoorbeeld de binnenstad van Den Haag of The Mall of the Netherlands in Leidschendam.

Volgend op de Centrumvisie is er na een intensief traject met betrokkenen een Beeldkwaliteitsplan opgesteld (november 2018). In dat Beeldkwaliteitsplan wordt aandacht besteed aan alle zichtbare aspecten die zo bepalend zijn voor de beleving van de dorpskern (panden, terrasmeubilair, terrasopstelling, bestrating, verlichting, reclame, uitstallingen).

Een tot in detail uitgewerkt onderdeel van het Beeldkwaliteitsplan is het in oktober 2020 vastgestelde Inrichtingsplan waarin de ondergrond (bestrating) en invulling (bloembakken, verlichting, terrasopstelling) werden vastgelegd.

Nu is de tijd gekomen om uitvoering te geven aan de gemaakte plannen, van de visie naar een samenhangende uitvoering. Het College geeft die uitvoering in vier pilaren vorm om te komen tot een samenhangende aanpak;

Pilaar 1: Versterking Inrichting Centrum, meer verduurzaming en inclusie

Pilaar 2: Aanpak Leegstand, beter gebruik winkelpanden en faciliterend modern parkeerbeleid

Pilaar 3: Onze Dorpskern als Poort Hollandse Duinen en betere spreiding recreatie druk

Pilaar 4: Echte samenwerking met ondernemers en co-financiering



2. De pilaren

Pilaar 1: Versterking Inrichting Centrum, meer verduurzaming en inclusie

De deelaspecten uit het Beeldkwaliteitsplan zijn verder uitgewerkt in een omvattend stedenbouwkundig plan, waaronder het inrichtingsplan valt dat in maart 2020 gereed is gekomen, een voorstel tot het verduurzamen van het centrum met meer groen, meer bomen en een waterplein. Een afzonderlijk onderdeel in de doorwerking zijn de uitgangspunten voor terrassen en uitstallingen. Onderdeel van dit stedenbouwkundig plan is ook het voorstel om flexibel om te gaan met voorstellen voor het verkleinen van de winkelfunctie, de transformatie van opslagruimte naar woonruimte met daaraan toegevoegd extra bouwlagen.

Pilaar 2: Aanpak Leegstand, beter gebruik winkelpanden en een faciliterend modern parkeerbeleid

In juni 2022 is onderzoek gedaan naar de branchering (welke winkels waar). Titel van het rapport is 'Brancheringsvisie Wassenaar', met als ondertitel "Naar een aantrekkelijke functiemix en branchering voor Wassenaar Centrum". In dit onderzoek zijn kwaliteiten van de dorpskern herkend en benoemd maar ook de kwetsbaarheden. De uitkomsten uit het onderzoek zijn gebruikt voor het benoemen waar we naar toe willen, wat nodig is voor een vitale dorpskern: een concentratie van winkels in de winkelhaak, minder winkeloppervlak en het omzetten van opslag en winkeloppervlak naar wonen.

In 2023 is er onderzoek gedaan door Goudappel naar de parkeerdruk in het centrum van Wassenaar. De uitkomsten uit dat onderzoek zijn gebruikt om een nieuwe beleidslijn uit te zetten voor de nieuwe ontwikkelingen in de dorpskern: vraagvolgend waar mogelijk zolang de parkeercapaciteit dat toelaat. Het College stelt daarom voor om transformatie van winkels toe te staan en daarbij de parkeernorm daarop te laten aansluiten zodat de transformaties ook echt tot stand kunnen komen.

Pilaar 3: Onze Dorpskern als Poort Hollandse Duinen en betere spreiding recreatiedruk

De dorpskern van Wassenaar als begin- en eindpunt van een bezoek aan het Nationaal Park Hollands Duinen

Bezoekers van het Park Hollandse Duinen en De Wasseenaarse Slag rijden door Wassenaar naar hun bestemming, zonder Wassenaar zelf te bezoeken. Een bezoek aan de dorpskern is niet alleen goed voor onze ondernemers, het is ook van belang voor de recreatiegebieden en de recreanten. Het dorp Wassenaar kan een poortfunctie vervullen in het spreiden van de druk op de natuurgebieden. Wij willen meer bezoekers trekken naar onze dorpskern waardoor druk bezochte natuurgebieden minder lang of minder bezocht worden in tijden van grote drukte. Het College stelt een uitvoeringsprogramma voor om bezoekers van natuurgebieden te verleiden om het centrum te bezoeken en de Poortfunctie te versterken.

Pilaar 4: Echte samenwerking met ondernemers en cofinanciering

Deze samenhangende aanpak is uniek vanwege de bijdragen van alle pandeigenaren (via de BIZ) en via een flink aantal vrijwillige bijdragen van pandeigenaren die zijn vastgelegd in juridische overeenkomsten. Omdat de voorgestelde aanpak goed past bij de landelijke benadering 'Impuls Aanpak Winkelgebieden' is cofinanciering goed mogelijk. Dit zorgt voor forse lagere investeringskosten vanuit de gemeente. Financieel van belang gezien de gestegen kosten, maar zeker belangrijk is het getoonde vertrouwen: alleen wanneer we aantoonbaar die stappen zetten die de transformatie mogelijk maken kunnen we een beroep doen op deze bijdragen. Het College is dankbaar voor de constructieve samenwerking met de ondernemers in de afgelopen maanden.

Deze pilaren versterken elkaar; alleen in samenhang zorgen ze voor het solide fundament voor een toekomstbestendige dorpskern voor inwoners, bezoekers, pandeigenaren en ondernemers.



3. Opgaven en oplossingen – de afzonderlijke pilaren nader toegelicht

3.1 Pilaar 1: Versterking Inrichting Centrum, meer verduurzaming en inclusie

Nieuw economisch perspectief; aantrekkelijk centrum met meer bezoekers die langer verblijven

Het stedenbouwkundig plan, met de nieuwe bestrating, Delftse stoepen, bloembakken, bomen en verlichting is een *middel* tot een *breder* doel: een aantrekkelijk en verzorgd hart van Wassenaar dat groener is, beter bestand is tegen de warme zomers en - zeker zo belangrijk - voor iedereen

toegankelijk. Met betere terrassen, meer groen, nieuwe bestrating en betere openbare ruimte wordt het centrum van Wassenaar aantrekkelijker voor bezoekers en zorgt ervoor dat bezoekers er langer willen verblijven. Dit ondersteunt de Wassenaarse middenstand, winkels en horeca die al 7 jaar meedenken en participeren om ook met alle uitdagingen die er liggen, een hoog voorzieningenniveau voor ons allemaal te kunnen bieden.



Verdere verduurzaming en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte

In het Inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen die ervoor zorgen dat de openbare ruimte klimaatbestendig is. Ook bij piekbuien dient het water goed te worden afgevoerd, niet alleen via de riolering maar juist ook zoveel mogelijk via natuurlijke afwatering via de (in Wassenaar zandige) bodem door het toepassen van minder verharding en half-verharding. Dit vermindert de druk op het rioleringsysteem.

Bij hoge temperaturen kan de hitte in de gebouwde omgeving ook in Wassenaar hoog oplopen vanwege het tekort aan schaduw. Het toepassen van groen geeft een verkoelend effect. Daarom wordt in het Inrichtingsplan meer beplanting opgenomen, door het uitbreiden met 325m² vaste planten en het toevoegen van 33 volwassen bomen. Voor vergroeningsinitiatieven wordt de ruimte geboden. Dit kan zijn in de vorm van geveltuinen, gevelbegroeiing of beplanting in bakken.

Meer Inclusie; een verbeterd toegankelijke centrum voor ons allemaal

In het Coalitieakkoord wordt grote waarde gehecht aan een inclusieve toegankelijke openbare ruimte voor de dorpskern. In het ontwerpen en implementeren van een nieuwe inrichting gaat het om het zorgen voor voorzieningen waarmee alle inwoners van ons dorp, ongeacht hun fysieke capaciteiten, kunnen genieten van en deelnemen aan de publieke ruimte. De inrichting dient ook rekening te houden met de behoeften van mensen met motorische, visuele, auditieve of cognitieve beperkingen en met de behoeften van ouderen.

Fysieke toegankelijkheid

Fysieke barrières worden geminimaliseerd en toegangspunten tot het dorpscentrum worden geoptimaliseerd zodat de verschillende groepen mensen met hun verschillende beperkingen zich vrij kunnen bewegen. Dit omvat onder andere:

- Het verwijderen van obstakels op trottoirs en straten die de doorgang van rollators, rolstoelen en scootmobielen belemmeren. Dit zorgt tevens voor een betere en veiligere doorgang voor mensen met visuele beperkingen.
- Het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor gehandicapten met toegang tot de belangrijkste voorzieningen, om zo de bereikbaarheid te verbeteren.
- Het waarborgen van overzichtelijke, goed verlichte en gemarkeerde oversteekplaatsen met verlaagde trottoirbanden om struikelgevaar voor ouderen te voorkomen en als herkenningpunten voor mensen met visuele beperkingen.
- Met goed zichtbare bewegwijzering de openbare toiletten met faciliteiten voor mindervaliden toegankelijk maken. Het College zal in de uitvoering -rekeninghoudend- met het huidig krediet van 75.000 euro een openbaar toilet realiseren.
- Het actualiseren en bijhouden van de app 'HogeNood'.



Zichtbaarheid en oriëntatie

Voor mensen met een visuele of cognitieve beperking is het van essentieel belang dat het dorpscentrum toegankelijk en begrijpelijk is. Tijdens en na de herinrichting wordt aandacht besteed aan:

- Gebruikmaken van tastbare markeringen, contrasten in het materiaalgebruik en bestrating en het aanleggen van geleidelijnen om veilige routes aan te geven.
- Informatieborden en bewegwijzering voorzien van braille, grote lettertypen en begrijpelijke pictogrammen.
- Verlichting verbeteren en ervoor zorgen dat deze effectief is om de zichtbaarheid en het overzicht te vergroten om de situatie voor o.a. mensen met auditieve beperkingen veiliger te maken.

- De plaatsing van voorzieningen en zitgelegenheden strategisch bepalen om oriëntatie en toegang te vergemakkelijken en rustpunten te creëren.

Publieke participatie

Bij de herinrichting van het dorpscentrum hechten we waarde aan de stemmen van alle inwoners, inclusief degenen met specifieke behoeften. We zorgen ervoor dat vertegenwoordigers van gehandicaptenorganisaties en andere belanghebbenden betrokken en geconsulteerd worden om ervoor te zorgen dat de herinrichting aan hun wensen en behoeften voldoet.

Bewustwording

In overleg met Centrummanagement Wassenaar wil het college zich hiervoor inspannen voor bewustwording rondom toegankelijkheid. We willen winkeliers en ondernemers in het dorpscentrum middels een campagne bewust maken van de behoeften van deze groepen bezoekers die extra aandacht verdienen. Hierbij kan gedacht worden aan praktische maatregelen, zoals:

- De verlaging van drempels;
- Het stimuleren van oplettendheid bij het plaatsen van reclameborden op het trottoir;
- Het makkelijk toegankelijk maken van de toegang tot winkels en horecagelegenheden.

Inclusiviteit is een belangrijke kernwaarde van ons dorpscentrum en gemeenschapsleven. Door deze maatregelen te implementeren streven we ernaar een inclusieve en gastvrije omgeving te creëren die voor iedereen toegankelijk is. We geloven dat deze inspanningen ons dorpscentrum verrijken en versterken, waardoor het een plek wordt waar iedereen zich welkom voelt en volledig kan deelnemen aan het gemeenschapsleven.

3.2 Pilaar 2: Aanpak Leegstand, Beter gebruik winkelpanden en faciliterend modern parkeerbeleid

Het College stelt een samenhangende aanpak voor met betere benutting van de winkelhaak, onderscheidende winkels, lagere huren en minder belemmeringen om winkelpanden beter te benutten binnen en buiten het winkelgebied.

Ten opzichte van een eerste onderzoek naar de leegstand in de dorpskern van Wassenaar in 2016 is het aantal panden dat niet wordt verhuurd toegenomen van 6 naar 13 verkooppunten in 2018. Sinds 2018 neemt dit aantal niet verder toe maar kenmerkend is dat het vooral de grotere panden zijn die leegstaan (pag.15 Brancheringsvisie Wassenaar). Mode, vooral in het middensegment, wordt in toenemende mate online gekocht. Hetzelfde is van toepassing op een deel van de luxeartikelen. Deze ontwikkeling is niet verrassend, wel verontrustend omdat de leegstaande grotere panden veelal ook breder zijn en daarmee beeldbepalend voor de beleving van het dorpscentrum.

Samenvattend, wordt de leegstand in Wassenaar veroorzaakt door:

- Te veel detailhandelsvestigingen - een deel van de vraag wordt online aangeboden
- Te groot oppervlak per vestiging - een deel van de omzet in elk marktsegment verloopt online;

- Te hoge huur – bij de teruggelopen inkomsten (met uitzondering van food en deels horeca) zijn de uitgaven aan huur niet meer op te brengen

Compacter, leuker met lagere huren

Door het winkelaanbod terug te brengen tot de Langstraat, Van Hogendorpstraat en Luifelbaan (de 'winkelhaak') worden de winkelpanden in aantal terug gebracht. Door een woonbestemming toe te kennen (westelijk deel Langstraat) buiten deze winkelhaak wordt vestiging van detailhandel buiten dit deel van de dorpskern voorkomen.

Door toe te staan dat de diepte van de winkels wordt beperkt, wordt het verhuurbaar winkeloppervlak teruggebracht en indien wenselijk worden omgezet naar een woonbestemming. De kleinere winkels zijn aantrekkelijk voor startende ondernemers met meer risicovolle – nog onbekende – formules. Formules die iets nieuws brengen zijn veelal niet direct herkenbaar en (financieel) succesvol. Door een woonbestemming aan de achterzijde van de winkels toe te staan verschuift en versterkt dit de inkomsten van de pandeigenaren met als mogelijkheid om een lagere huur mogelijk te maken voor de kleinere winkels.

Van opslag naar wonen

De winkels in het zuidoostelijk deel van de Langstraat hebben hun opslag - van oorsprong - veelal aan de achterzijde, het Tuinpad. De diepte tussen de voorzijde aan de Langstraat, waar zich de toegang tot de winkel bevindt, en het Tuinpad, is zo groot (36,5 meter) dat dit – onder voorwaarde – ruimte biedt voor de woningen aan de die zijde, het Tuinpad, passend binnen de planologische mogelijkheden. Die ontwikkeling is niet geheel nieuw. Nieuw is wel dat er mogelijkheden zijn, onder voorwaarden en een ruimtelijke toets, om aanvullend woonruimte toe te voegen, middels extra bouwlagen.

Meer woonoppervlak, aantrekkelijker winkels

Door het opnieuw indelen ('opsplitsen') wordt de verhuurbare commerciële ruimte kleiner waardoor deze beter verhuurbaar is. De realisatie van woningen aan de achterzijde levert een extra inkomstenbron waardoor de huurprijs aan de heringerichte Langstraatzijde omlaag zou kunnen. Een wat lagere huur resulteert in:

- meer ondernemers met minder leegstand tot gevolg;
- een ander segment van ondernemers die een nieuwe, nog minder bekende formule, willen neerzetten.

Teveel aan detailhandelsvestigingen terugbrengen door:

- Detailhandelsbestemming buiten de Winkelhaak en Stadhoudersplein eraf te halen waar nu geen detailhandel is gevestigd
- Woonbestemming buiten de twee clusters toe te kennen – voorkomt vestiging detailhandel

Welke winkels dragen bij aan het authentieke, persoonlijke en stijlvolle Wassenaar

Wat we willen dat de inwoners en bezoekers welbewust kiezen voor Wassenaar. Niet uit noodzaak of omdat het zo dichtbij is, maar omdat het dorp Wassenaar iets te bieden heeft dat zich onderscheidt van Den Haag, Voorschoten of breder, de regio. Dat begint bij de beleving: de inrichting, terrassen maar ook verlichting. Maar wanneer die inrichting niet wordt ondersteund door juist die winkels die net dat bieden wat elders niet te vinden is (naast de reguliere basiswinkels) en niet die restaurants waarvoor je terugkomt, ontstaat niet de levendige dorpskern van ons Wassenaar dat ons voor ogen

staat.

Het onderzoek uit 2021-2023 (geactualiseerd) ziet mooie kansen voor ondernemers die iets bieden aan de leefstijl die veel inwoners van Wassenaar kenmerkt (kwaliteit & service, merkbewust, stijlvol en chic, formeel en correct, zakelijk) en doet daarvoor een aantal suggesties voor winkels en horeca die zij kennen uit vergelijkbare locaties. Voorbeelden zijn traiteurs, delicatessenwinkel, bijzondere kledingwinkels, speciaalzaken. Opvallend is dat al deze winkels zich zonder uitzondering lijken te onderscheiden door hun service dan wel hun specifieke kennis met bijbehorend aanbod. Het gaat om winkels die iets bieden dat moeilijk online te vinden zal zijn.

Faciliterend parkeerbeleid voor aanpakken van leegstand door beter gebruik winkelpanden

Het omzetten van winkel- of opslagruimte naar woningen en het toevoegen van extra woonruimte door het verdichten vraagt om extra parkeerplaatsen. Overeenkomstig onze huidige beleidsregels moeten die parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Dat is een zeer oude norm voor wonen in het centrum. Daar waar het om plannen gaat op kleine locaties laat dat geen ruimte voor een onder- of bovengrondse parkeervoorziening.

Uit parkeeronderzoek van Goudappel (2023) blijkt dat de ruimte voor extra parkeerruimte in de openbare ruimte er is: op het drukste moment (zaterdag, zomer) is driekwart van de parkeerplaatsen bezet. Er zijn nu 600 ontheffingen voor bewoners terwijl er 850 ontheffingen mogelijk zijn. Het aantal extra woningen in de dorpskern als onderdeel van het plan tot versterking van de dorpskern zal niet meer bedragen dan 30. Het College vindt het daarom verantwoord om deze woningen mogelijk te maken.

De volgende nieuwe beleidsregels voor bewonersparkeren worden voorgesteld:

- Het laten vervallen van de eis tot het realiseren van een parkeerplaats op eigen terrein conform de CROW richtlijn bij nieuwbouw in het centrum. Juridisch - omdat we de richtlijn ook elders in Wassenaar hanteren – is het meest helder om de norm in de dorpskern (blauwe zone) op 0 te stellen voor de eerste auto van een nieuwe bewoner;
- Voor kleine ontwikkelingen (uitbreiding, verbouw of functiewijziging) krijgen de bewoners van de nieuwe woningen één ontheffing voor een parkeerplaats in de openbare ruimte in het centrum van Wassenaar;
- Een tweede ontheffing wordt onaantrekkelijk gemaakt door hieraan een prijs te verbinden;

Betere parkeerbescherming bewoners in woonstraten rondom het centrum

Anderzijds ervaren bewoners een hoge parkeerdruk door langparkeerders die oneigenlijk gebruik maken van de blauwe zone (doordraaien van de schijf en niet parkeren in de beschikbare parkeergarages). Het College wil bevorderen dat bezoekers zoveel mogelijk parkeren in de parkeergarages en op de openbare parkeerplaatsen, terwijl in de woonstraten zoveel mogelijk geparkeerd kan worden door bewoners.

De parkeerdruk voor het hele centrum is niet te hoog, wel in specifieke straten zoals het 'Witte Dorp', de Achterweg en andere straten. Om onze inwoners te ontzien, stelt het college voor om in de beleidsnota parkeren inhoud te geven aan een stelsel dat bezoekers stimuleert te parkeren in de parkeergarages en op de grotere parkeerterreinen. De grootte en situering van de blauwe zone, de parkeerduur binnen de blauwe zone en de verwijzing (routeaanduiding) zijn daarbij de eerst aangewezen instrumenten.

Uitgangspunt is dat wie een kortdurend bezoek brengt aan het centrum een grote kans heeft een parkeerplek te vinden in de buurt van de bestemming, wie langer wil verblijven in het centrum vindt een (gratis) plek in een van de parkeergarages of op een van de grote parkeerplaatsen net buiten het centrum.

Faciliterend ruimtelijk beleid

Met de nieuwe inrichting van de openbare ruimte, de mogelijkheden voor functiewijziging van winkels naar woningen en het verdichten van de bebouwing aan de achterzijde van de winkels met bovenwoningen aan de Langstraat tot aan het Tuinpad wordt met dit stedenbouwkundige plan in samenhang invulling gegeven aan wat nodig is om het vliegwiel van de vernieuwing in gang te zetten. In het nieuwe omgevingsplan wordt de transformatie van deels winkelpanden verankerd, nu zal het College deze grondhouding hanteren bij de aanvragen voor een beperkte afwijking van de bepalingen in het bestemmingsplan.

Tot die tijd is dat niet noodzakelijk, vanwege

- De Langstraat en het Tuinpad zijn op niet-planmatige ('organische') wijze tot stand gekomen. Dat is goed waarneembaar aan de verschillen in pandbreedte, diepte en hoogte;
- Dat principe willen we ook hanteren voor de stapsgewijze en incidentele transformatie aan de Tuinpadzijde: een vorm van 'toelatingsplanologie';
- De voorwaarden en daarmee beperkingen in hoogte en omvang volgen uit de ruimtelijke toets: nu volgend uit de Kruiemelgevallenregeling, straks de Buitenplanse Omgevingsactiviteit.
- De initiatiefnemer moet aantonen (bezonningsstudie bijvoorbeeld) dat het plan bijdraagt aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- Zoals voor elke omgevingsplanactiviteit moet een initiatiefnemer aantonen dat hij de buurt geïnformeerd heeft en zich rekenschap heeft gegeven van de opmerkingen van de omwonenden.

Passend bij de historische ontwikkeling, passend bij de uitgangspunten van de per 1 januari van kracht zijnde Omgevingswet, wordt voor de mogelijke ontwikkeling van dit beperkte deel van het centrum van Wassenaar geen afzonderlijke beleidsregels opgesteld. (zie ook voetnoot).

3.3 Pilaar 3: Onze Dorpskern als Poort Hollandse Duinen en betere spreiding recreatiedruk

Wassenaar heeft veel te bieden aan recreanten. Een aantrekkelijk dorpshart kan daarbij de functie



van centrale 'ontmoetingsplek' vervullen. Nationaal Park Hollandse Duinen heeft voor dit doel het concept van "Park-Poorten" ontwikkeld: representatieve, herkenbare plekken van waaruit bezoekers

en inwoners het nationaal park kunnen ontdekken. Park-Poorten worden ontwikkeld op knooppunten van wandel -en fietsnetwerken (zgn. Parkwaynetwerk) en zijn goed bereikbaar met auto en openbaar vervoer. Elke poort heeft een informatiepunt waar het verhaal over Hollandse Duinen wordt verteld, toegespitst op de eigen omgeving van de betreffende poort.

Het dorpscentrum van Wassenaar heeft de potentie om de “Park-Poort” van de Hollandse Duinen te worden. Met de vernieuwing van de dorpskern van Wassenaar komt er een aantrekkelijke bestemming bij die als uitvalsbasis of rustplek in het NPHD kan fungeren. De dorpskern biedt een gevarieerde aanbod van winkels, horeca en openbare functies zoals de bibliotheek van waaruit je met de fiets of te voet op pad kunt gaan en ook weer de dag kunt afsluiten. Het College stelt voor een concreet uitvoeringsprogramma op te stellen waarbij met de natuurgebieden als Meijendel, het strand en andere bestemmingen, de wegbewijzing verbeterd naar het centrum, de communicatie tussen de ‘Poorten’ verbeterd en andere vigerende maatregelen waarbij we bezoekers en inwoners verleiden om niet alle de recreatiegebieden, maar vooral onze dorpskern te bezoeken.

3.4 Pilaar 4: Echte samenwerking met ondernemers en cofinanciering

Lagere kosten voor de gemeente

De portefeuillehouder heeft invulling gegeven aan de ambitie van het coalitieakkoord en raadsbrede wens om de kosten van versterking dorpskern te delen en mogelijkheden voor cofinanciering te onderzoeken. Daartoe zijn gedurende de voorbereidingen van het project versterking Dorpskern diverse samenkomsten met pandeigenaren georganiseerd. Doelstelling is het mogelijk maken van een door de pandeigenaren te leveren financiële bijdrage aan het project, om gezamenlijk kosten te verdelen tussen publiek en private belanghebbenden.

Dankbaar voor bijdragen van ondernemers via twee routes

In overleg met de pandeigenaren is gekozen voor twee soorten bijdragen; de BIZ Centrum-bijdrage namens alle pandeigenaren en een vrijwillige bijdrage per pand die bij overeenkomst wordt geregeld. Dat laatste betreft een publiek-private samenwerkingsovereenkomst waarin wordt afgesproken dat de gemeente het herinrichtingsplan uitvoert en dat de pandeigenaren een financiële bijdrage betalen ter gedeeltelijke dekking van de kosten van de herinrichting en de versterking van de Dorpskern.

Het College is de betrokken ondernemers dankbaar voor hun betrokkenheid en bereidwilligheid om samen te werken. Alleen in een betrokken gemeenschap als Wassenaar waar ondernemers zich verbonden voelen komt een dergelijke samenwerking met een vrijwillige bijdrage tot stand waarbij ondernemers terecht vragen om na zeven jaar het stedenbouwkundig plan dan in zijn geheel uit te voeren voor alle ondernemers aan alle betrokken winkelstraten. Het College staat daar achter.

De informatieavond op 19 november jl. waarbij aan de pandeigenaren de overeenkomst voor de cofinanciering werd aangeboden was een succes. Door kritische betrokkenheid van de deelnemers komt uiteindelijk een samenhangende overeenkomst tot stand. De basisbepalingen in de overeenkomst zijn:

- A. De cofinanciering is afhankelijk van de goedkeuring van het projectplan door de Raad op 19 december 2023. Zonder goedkeuring wordt er geen bijdrage gevraagd.
- B. De grondslag voor de overeenkomst is gekozen als een vrijwillige bijdrage op grond van artikel 222 van de Gemeentewet, waarin bij overeenkomst wordt afgeweken van een verplichte baatbelasting.
- C. Een bijdrage door de pandeigenaar van $2 \times 0,75\%$ (in totaal 1,5%) van de WOZ-waarde

- D. Betaling in twee termijnen, de eerste na twee maanden, de tweede een jaar daar.

Tijdens de bijeenkomst zijn de volgende aanpassingen voorgesteld:

- E. Geef pandeigenaren, gegeven de verschillende financiële draagkracht, meer keuze in de hoogte van de bijdrage. Vrijwillig kan minder worden bijgedragen dan de 1,5% van de WOZ-waarde.
- F. Verruim de betalingstermijnen in meer opties waarbij naar keuze in meerdere delen betaald kan worden en in langere termijnen.

Op basis van deze aanpassingen is de overeenkomst voor cofinanciering opgesteld (bijlage 4). Er is door eigenaren van 11 panden toegezegd mee te doen aan deze samenwerking. Dat levert bij de stand van 20 november 2023 €550.000 op. Vanuit de gemeente hoeft naast de verplichting de herinrichting ook daadwerkelijk uit te voeren, geen andere tegenprestatie geleverd te worden.

Wassenaar op koers voor cofinanciering vanuit het Rijk (Impulsaanpak winkelgebieden RVO)

Daarnaast zet het college in op subsidie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Deze subsidie kan niet worden meegenomen in het krediet omdat de raad eerst het volledige bedrag ter beschikking moet stellen voordat de RVO de aanvraag van de gemeente voor cofinanciering kan beoordelen. De kans op cofinanciering is groot omdat voldoende pandeigenaren meedoen en het Inrichtingsplan binnen de kaders en doelstellingen valt van de Impulsaanpak Winkelgebieden (zie bijlage 5 brief RVO bevestiging aanvraag uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden).

Voetnoot bij 3.2 : planologisch - juridisch

Het centrum van Wassenaar kent momenteel een zogenoemde Beheersverordening omdat de termijn voor het vernieuwen van het bestemmingsplan verlopen is. Op 1 januari 2024 wordt de Omgevingswet van kracht waarin de vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen van rechtswege deel gaan uitmaken van het (tijdelijke) Omgevingsplan Wassenaar.

Onder de Beheersverordening Wassenaar Centrum past de functie van wonen binnen de huidige bestemming Centrumdoeleinden. Middels de Kruiemelgevallenregeling is het daarnaast mogelijk vrijstelling te verlenen van de aangegeven hoogte (art. 4, lid 4 bijlage II Bor - tot 10 meter) onder voorwaarde van een positieve beoordeling van de ruimtelijke gevolgen.

Na 1 januari 2024 kunnen, in afwachting van het definitieve Omgevingsplan Wassenaar, dergelijke wijzigingen worden vergund middels een zogenoemd Buitenplanse Omgevingsactiviteit, een BOPA. Omdat het naar verwachting steeds zal gaan om een enkele transformatie dan wel een dakopbouw over een of twee bouwlagen, gaan deze aanvragen niet ter beoordeling naar de raad (geen verzwamd adviesrecht van toepassing), maar worden middels een ambtelijk advies en een advies van de commissie WCE (dan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Wassenaar) voorgelegd aan het college van B&W.