

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z-17/016329 / RAAD-03955
Datum collegebesluit: dinsdag 11 december 2018
Datum commissievergadering: 7 januari 2019
Datum raadsvergadering: 22 januari 2019

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Beeldkwaliteitsplan centrum Wassenaar
Portefeuillehouder: Wethouder Klaver-Bouman
Programma: 3 Economie

Kernboodschap: Het centrum van Wassenaar is dé huiskamer van Wassenaar en dé plaats van ontmoeting. Voor de noodzakelijke versterking en het toekomstbestendig maken van het centrum hebben gemeente, ondernemers en pandeigenaren de handen ineen geslagen. Zo hebben partijen onder andere een Beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Wassenaar opgesteld. De gemeenteraad heeft dit Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het voornaamste doel van dit ambitiedocument is het creëren van een herkenbaar centrumgebied met een hoogwaardige identiteit, een eenduidige uitstraling en een logische winkelroute. De bezoeker ervaart daardoor een prettiger centrum en wordt daarmee uitgenodigd om langer te verblijven. Het beeldkwaliteitsplan is een meerjarig streefbeeld dat in fasen wordt uitgewerkt. Uiteraard samen met belangrijke belanghebbenden, waaronder ondernemers, bewoners en betrokkenen in het gebied.

Bijlagen: Ja
Bijl.1.: Beeldkwaliteitsplan Centrum Wassenaar

Stukken ter inzage: N
Beslispunten: Het Beeldkwaliteitsplan Centrum Wassenaar vast te stellen als meerjarig streefbeeld voor het toekomstbestendig maken van het centrum.

Relatie met: ☐ Agendapunt: de presentatie van het Beeldkwaliteitsplan tijdens de commissievergadering van 3 december 2018
☐ Toezegging:
☐ Amendement/motie:
☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Beeldkwaliteitsplan Centrum Wassenaar

Samenvatting

Het centrum van Wassenaar is dé plaats van ontmoeting dankzij het kwalitatief hoogwaardige winkelaanbod, horeca en de culturele functies van bibliotheek en film. Dit behouden en versterken is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van meerdere partijen die een belang hebben bij een levendig en aantrekkelijk dorpscentrum. In 2015/2016 is in samenwerking tussen ondernemers, pandeigenaren en de gemeente Wassenaar de Centrumvisie Wassenaar opgesteld. De Centrumvisie heeft een antwoord gegeven op de vraag: Welke invloed hebben landelijke ontwikkelingen op het centrum van Wassenaar en welke oplossingen zijn noodzakelijk om een vitaal winkelgebied te waarborgen? Hierbij zijn de volgende vier speerpunten gesteld: identiteit versterken, functiemenging verbeteren, compacter maken en de samenwerking versterken. De kernwaarden om de identiteit te versterken en het centrum te positioneren zijn: stijlvol, authentiek en persoonlijk. De afgelopen jaren zijn hierin al diverse acties in ondernomen. Een actie die nog open stond was het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan. Om het winkelen in het centrum van Wassenaar toekomstbestendig te maken dienen de speerpunten en de positionering door vertaald te worden naar de inrichting van het centrum. Het doel hiervan is het creëren van een logische en herkenbare openbare ruimte met een hoogwaardige kwaliteit en een eenduidige uitstraling, waardoor de bezoeker uitgenodigd wordt om langer in het centrum te verblijven. Dit heeft een positief effect op het uitgavenpatroon van de bezoeker en het aantrekken van ondernemers en investeerders. Ook neemt hiermee de sociale cohesie in het dorp toe. De focus hierbij ligt op winkelhaak: de Langstraat, de Van Hogendorpstraat en de Luifelbaan. Het Beeldkwaliteitsplan is een meerjarig streefbeeld als stip op de horizon. Deze ambitie dient als referentiebeeld voor toekomstige ontwikkelingen en transformaties met betrekking tot de inrichting en ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. In het ambitiedocument zijn de hoofdlijnen van de winkelhaak en het dorpsplein uiteengezet en wordt ingezoomd op specifiekere onderdelen als de gewenste beeldwaarde van de uitstallingen, de inrichting van het winkelgebied en de gevels. Het met elkaar samenwerken aan het beeldkwaliteitsplan heeft veel ontwikkelenergie opgeleverd. Het college komt op een nader moment met een integrale afweging van investeringen en de mate waarin de gemeente deel kan nemen in dit beeldkwaliteitsplan.

Beoogd effect

Een gezamenlijk streefbeeld van het centrummanagement, winkeliers, pandeigenaren en de gemeente om samen te werken aan een sterk, aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum als de plek van ontmoeting en als belangrijke motor voor de economische en maatschappelijke vitaliteit van Wassenaar.

Argumenten

- 1.1 *Dit voorstel betreft een uitwerking van het Coalitieakkoord 2018-2022 'Zelfstandig en Verantwoordelijk'*
In het Coalitieakkoord 2018-2022 'Zelfstandig en Verantwoordelijk' staat dat er een bedrag wordt gereserveerd van € 600.000 voor het stimuleren van het Centrum plus de Winkelhaak (inclusief betere stalling fietsen en een toiletvoorziening). Hierbij is ook aangegeven dat er een plan komt om de winkelhaak van Wassenaar te verbeteren en dat voor het centrum € 600.000 beschikbaar wordt gesteld. Dit plan, genoemd 'Beeldkwaliteitsplan Centrum Wassenaar' vindt u in de bijlage. Het Beeldkwaliteitsplan is een bondig en beeldend boekwerk waarin helder en eenvoudig de afspraken en de gewenste inrichting zijn gevisualiseerd. Met het beeldkwaliteitsplan als streefbeeld levert eenieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheden en in samenwerking met elkaar een bijdrage aan de versterking van het centrum van Wassenaar. Conform het coalitieakkoord is dit plan dan ook in nauwe samenwerking met het centrummanagement, winkeliers en pandeigenaren opgesteld.
- 1.2 *Het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan als streefbeeld voor toekomstige ontwikkelingen is een bevoegdheid van de raad.*
Het Beeldkwaliteitsplan betreft een streefbeeld voor toekomstige ontwikkelingen, inclusief (verkeerskundige) ontwikkelingen in de openbare ruimte. Het document is kaderstellend. Dit maakt dat het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan een bevoegdheid is van de raad.

- 1.3 *Het plan laat zien hoe een kwaliteitsslag met de inrichting van het centrumgebied kan worden gemaakt.*
Met de uitvoering van kwaliteitsmaatregelen in de openbare ruimte (inclusief uitstallingen) en gevels en de mogelijkheden voor fietsparken wordt het centrum een aantrekkelijkere verblijfsruimte en een levendige plek voor inwoners, bezoekers en ondernemers. Door het versterken van de winkelhaak en de verblijfsfunctie van de aanwezige pleintjes wordt het uitnodigende karakter van het centrum groter. Dit heeft een positief effect op het uitgavenpatroon van de bezoeker. Hiermee trekt het centrum ondernemers en investeerders aan. Ook versterkt het prettige centrum de sociale cohesie in het dorp.
- 1.4 *Het voorstel draagt bij aan een kwalitatief hoogwaardige uitstraling in het centrum*
Uitvoering van de voorgestelde maatregelen leidt tot een aantrekkelijkere en kwalitatief hoogwaardigere uitstraling van het centrum. Het centrum zal door uitvoering van het voorliggend plan worden gekenmerkt door een uniformer en kwalitatief hoogwaardiger straatbeeld met ruimte voor ontmoetingen. Door uitvoering van de maatregelen worden de kernwaarden Authentiek, Persoonlijk en Stijlvol versterkt en duidelijk herkenbaar in het straatbeeld. Hiermee krijgt Wassenaar een eigen identiteit ten opzichte van omliggende dorpen en steden.
- 1.5 *Het plan nodigt uit tot private investeringen*
Het plan voorziet in mogelijkheden voor het verbeteren van (gevels van) panden en een kader voor uitstallingen. Naar aanleiding van een speeddate sessie, waarbij winkeliers en pandeigenaren konden zien welke wijzigingen aan hun pand de winkelstraat kunnen versterken, zijn diverse initiatiefnemers geïnspireerd geraakt. Diverse initiatiefnemers hebben aangegeven op dit moment de mogelijkheden voor kwaliteitsverbeteringen te onderzoeken. De uitvoering van deze maatregelen leidt samen met andere maatregelen tot een opwaartse spiraal naar een kwalitatief sterk en toekomstbestendig winkelgebied.
- 1.6 *Het beeldkwaliteitsplan sluit aan bij belangrijke uitgangspunten van de nieuwe omgevingswet*
Met dit beeldkwaliteitsplan wordt kwaliteit gewaarborgd en ruimte voor ontwikkeling gecreëerd. De Omgevingswet heeft tot doel om meer ruimte te bieden aan initiatieven uit de samenleving. De leefomgeving staat centraal. Meer ruimte geven vergt heldere keuzes in de kwaliteiten van de leefomgeving, waarbij verschillende belangen en partijen vroegtijdig bij het proces worden betrokken. Projecten worden in samenhang en per gebied aangepakt. Procedures mogen niet meer eindeloos duren, regelgeving moet voorspelbaar, betaalbaar en transparant zijn. Het Beeldkwaliteitsplan is belangrijke input hiervoor.
- 1.7 *Het Beeldkwaliteitsplan past bij de Structuurvisie 'Landgoed aan zee'*
Het hoofddoel van het centrum zoals verwoord in de structuurvisie is: Een vitale verblijfs- en ontmoetingsplek voor iedereen. Hierbij gaat het ook om het Duurzaam behouden en versterken van cultuurhistorische waarden als belangrijke dragers van de identiteit van het centrum, zoals dat voorzien is voor de inrichting van de buitenruimte en het gevelbeleid. Dit sluit ook aan bij de in de structuurvisie genoemde creativiteit en maatwerk bij herbestemming/herontwikkeling, passend in maat en schaal bij historisch karakter. Het Beeldkwaliteitsplan voorziet in een jaarrond groene uitstraling met een verwijzing naar het duinlandschap. Het vergroten van de verblijfskwaliteit van het centrum door het toevoegen van groen is een uitgangspunt van de structuurvisie. Bovendien geeft de beoogde vegetatie een directe lading aan het 'Landgoed aan zee.' Eveneens belangrijk is dat het Beeldkwaliteitsplan ook voorziet in een voor alle verkeersstromen goed, veilig en bereikbaar centrum.
- 1.8 *De raad heeft voor 2019 een bedrag van € 25.000 beschikbaar gesteld voor de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan.*
In 2019 kunnen we al direct een start maken met de uitwerking van dit ambitiesdocument. Met het vaststellen van de begroting heeft de raad voor 2019 een bedrag van € 25.000 beschikbaar gesteld voor het maken van een uitwerkingsplan ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte. De volgende zaken staan voor 2019 op het programma:
1. Het samenstellen van een projectteam bestaande uit pandeigenaren, ondernemers en de gemeente. Voormalig centrummanager Tiny van der Feltz die dichtbij de markt staat, heeft aangegeven graag nog projectleider namens de pandeigenaren en

- winkeliers projectleider te willen zijn. Ook Ivar Branderhorst van Stedenbouwkundig Bureau Ziegler Branderhorst heeft aangegeven pro deo benaderbaar te blijven voor advies;
2. Een start met het opstellen van een inrichtingsplan (ontwerp, bestek, aanbesteding, uitvoering) voor in ieder geval de bekrachtiging van de winkelroute naar/in de Van Hogendorpstraat, inclusief het evenementenplein;
 3. Het testen van:
 - Een nieuwe verkeerscirculatie (de inrichting van een voetgangersgebied)
 - Fiets parkeervoorzieningen
 4. Het opzetten van een gevelfonds;
 5. Het opzetten van de gezamenlijke aanpak van verheldering en verbetering van de uitstallingen inclusief terrassen.

Op basis van deze zaken wordt beter inzichtelijk hoe de verdere uitwerking er vanaf 2020 uit kan komen te zien. Gelet op de financiële mogelijkheden van de gemeente en het centrummanagement, zal slechts een deel van de opwaardering binnen de collegeperiode plaats vinden. Voor de komende jaren staan er onderhoudsmaatregelen voor het centrum van Wassenaar op het programma, onder andere voor het Dorpsplein en de Achterweg. De eerste winst kan behaald worden met het afstemmen van de uitvoering van enkele maatregelen in de openbare ruimte op deze reguliere onderhoudsplannen.

Kanttakeningen

- 1.1 *Het Beeldkwaliteitsplan voorziet in een gevelbeleid, terwijl de raad in 2017 een deel van dit gebied heeft aangewezen als welstandsvrij gebied*
Een deel van het centrum valt onder het gebied dat de raad in haar vergadering van 19 april 2017 heeft aangewezen als welstandsvrij gebied. Een uitzondering hierop zijn onder andere diverse zeer waardevolle objecten aan de Langstraat en ontwikkelingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het handboek 'Welstand en Beeldkwaliteit Wassenaar' is hierop aangepast. Met het aanwijzen van het welstandsvrije gebied zijn de regeldruk en de administratieve lasten verminderd. Met het in te voeren gevelbeleid staat het principe van het welstandsvrije gebied nog onverkort overeind. Evenals de genoemde regeldrukvermindering. Het gevelbeleid is enkel en alleen bedoeld als stimulans voor pandeigenaren om de gevelzijde van het winkelpand op te waarderen. Hiermee wordt de uitstraling van het gehele winkelgebied versterkt. Iedereen heeft daar profijt van. Samen met een projectgroep waar onder andere het centrummanagement deel van uitmaakt willen wij dit gevelbeleid volgens de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan zo gebruiksvriendelijk mogelijk uitwerken.
- 1.2 *Het Beeldkwaliteitsplan is een ambitie, vergt een verdere uitwerking en is nog niet integraal onderdeel van de (juridische) gemeentelijke instrumentaria*
Het Beeldkwaliteitsplan betreft een ambitie, die bij de uitwerking gevolgen kan hebben voor de geldende beleidsdocumenten en juridische documenten (bijvoorbeeld het bestemmingsplan). Het is in dit stadium nog niet nodig en niet precies in te schatten welke gevolgen het zal hebben. Het Beeldkwaliteitsplan is bedoeld als een ijkpunt. Een punt waarvandaan wij verder willen denken en stappen willen ondernemen. Nu de positieve stemming er is, is dit het moment om door te pakken en de ambities verder uit te werken. Dit geeft de centrumondernemers en pandeigenaren ook het gevoel dat de opgave serieus genomen wordt en dat de gemeente achter ontwikkelingen staat. Bij de uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan wordt helder of er aanpassing van de geldende beleidsdocumenten noodzakelijk is. Indien er aanpassingen nodig zijn die een raadsbevoegdheid betreffen dan komen wij uiteraard bij u terug.
- 1.3 *Door bewoners van het centrum en Jeruzalem zijn zorgen geuit over het autovrij maken van (een deel van de) Van Hogendorpstraat*
Volgens het Beeldkwaliteitsplan is er veel (kwaliteits)winst te behalen met het autovrij maken van de Van Hogendorpstraat. De verblijfsruimte wordt hiermee verbeterd en de winkelroute aanzienlijk versterkt. Dit heeft een positief effect op de verblijfsduur van de centrumbezoekers. Echter, bewoners hebben hun zorgen geuit over de verkeerscirculatie bij het autovrij maken van de Van Hogendorpstraat. Het is belangrijk om deze zorg ter harte te nemen. Daarnaast is het ook belangrijk om te verkennen of deze zorg terecht is. Immers, tijdens de Puur Natuurmarkt is de Van Hogendorpstraat eveneens afgesloten.

Deze afsluiting op het drukste moment in de week (zaterdag) heeft tot op heden niet tot problemen geleid. Men was voorafgaand aan deze afsluiting eveneens sceptisch. Wij stellen voor om eerst de evaluaties van de verkeerscirculatie van de Van Limburg Stirumstraat en het verandering van rijrichting aan de Johan de Wittstraat af te wachten. Hierna willen wij experimenteren met een (tijdelijk) rijverbod voor een deel van de Van Hogendorpstraat (vanaf het kruispunt van het evenementenplein totaan de doorsteek aan de Van Limburg Stirumstraat). Vooruitlopend hierop gaan wij experimenteren met het opheffen van parkeervoorzieningen met uitzondering van de invalideparkeerplaatsen aan weerszijden van het genoemde deel van de Van Hogendorpstraat. Het blijkt namelijk dat de parkeervoorzieningen voor een aanzienlijk deel door de winkeliers zelf worden gebruikt. Diverse parkeerplaatsen kunnen daarbij ingericht worden als tijdelijke fietsparkeerplaatsen, bijvoorbeeld middels het plaatsen van fietsvlonders.

Burgerparticipatie

Centrummanagement (trekker), winkeliers, pandeigenaren en de gemeente hebben het proces begeleid om te komen tot een gedragen Beeldkwaliteitsplan. Dit traject bestond uit:

- een excursie, waaraan naast pandeigenaren, winkeliers, centrummanagement en ambtenaren ook raadsleden hebben deelgenomen;
- een speeddatesessie met winkeliers en pandeigenaren als inspiratie voor het aanpakken van de gevels;
- individuele gesprekken met ondernemers en inwoners
- de presentatie van het concept-Beeldkwaliteitsplan, waarbij input is gevraagd aan afgevaardigden van buurtverenigingen, gemeenteraadsleden, winkeliers, horeca en pandeigenaren.

De vertaling van het Beeldkwaliteitsplan in inrichtingsplannen en concrete maatregelen werken wij met de verschillende belanghebbenden uit. Om ervoor te zorgen dat de juiste partijen betrokken worden, maken wij hiervoor een zorgvuldige actorenanalyse.

Communicatie

Na vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan door de raad, wordt het Beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan bestuur van Centrummanagement Wassenaar aangeboden. Nadat het bestuur van het Centrummanagement het Beeldkwaliteitsplan eveneens heeft vastgesteld, volgt een persbericht en een nieuwsbericht op de gemeentelijke website. Daarnaast leggen het college en het Centrummanagement het document fysiek en digitaal ter inzage. Het college informeert actief de verschillende buurtverenigingen.

Financiën

Met het vaststellen van de begroting heeft de raad voor 2019 een bedrag van € 25.000 beschikbaar gesteld voor het maken van een uitwerkingsplan ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte (waaronder uitbreiding van stallingsmogelijkheden voor de fiets). Naast deze bijdrage verkennen wij de subsidiemogelijkheden van de MRDH.

In de meerjarenbegroting 2019-2022 is geen budget opgenomen voor uitvoeringskosten die inherent zijn aan de invulling van het Beeldkwaliteitsplan. Bij de Kadernota 2020 die medio 2019 aan de raad ter besluitvorming zal worden voorgelegd kan een betere inschatting van de benodigde kosten worden gemaakt. Dekking daarvan zal mogelijk deels kunnen komen uit subsidie van de MRDH. Resterende dekking zal dan gezocht moeten worden in de reserve 'uitvoering grote projecten'. Hier komen wij in de Kadernota 2020 op terug.

Risico's

Het voorstel is zorgvuldig op basis van input vanuit centrummanagement, pandeigenaren, winkeliers, inwoners, raadsleden en ambtenaren tot stand gekomen en vervolgens in concept tijdens een presentatie op 10 oktober 2018 gepresenteerd. Op basis van opmerkingen tijdens de informatieavond is het plan op onderdelen aangescherpt. De voorgestelde maatregelen in dit plan vinden in het algemeen draagvlak onder de belanghebbenden. In de uitvoering worden de bewoners/omwonenden uitvoeriger betrokken. Op enkele onderdelen zullen er tegenstrijdige

belangen zijn en zal niet iedereen het met de maatregelen eens zijn, waardoor niet elke maatregel even breed wordt gedragen.

Duurzaamheid

De planning van de uitvoering van de maatregelen wordt afgestemd op de onderhoudsplannen. Bij de uitwerking van het plan en de materiaalkeuze is duurzaamheid een belangrijk thema dat wordt meegenomen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

J.F. Koen,
burgemeester