

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: **Z-17/016329/202893**
Datum collegebesluit: dinsdag 1 september 2020
Datum commissievergadering: maandag 28 september 2020
Datum raadsvergadering: dinsdag 13 oktober 2020

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Definitief Ontwerp Inrichtingsplan Centrum Wassenaar
Portefeuillehouder: Wethouder Klaver-Bouman
Programma: 3. Economie

Kernboodschap: Een goed functionerend en aantrekkelijk centrum is een cruciale schakel in de Wassenaarse samenleving en van belang voor de zelfstandigheid van de gemeente. De detailhandel staat onder druk. Het centrum van Wassenaar vraagt daarom om aanpassing aan de nieuwe tijd, waarin een centrum steeds meer een ontmoetingsplek wordt en een sociale functie krijgt. In januari 2019 heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan als streefbeeld voor een toekomstbestendig centrum vastgesteld. Dit Beeldkwaliteitsplan is samen met centrummanagement Wassenaar, ondernemers, pandeigenaren en inwoners vertaald naar een Definitief Ontwerp Inrichtingsplan. Het Inrichtingsplan voorziet in een goed functionerend en aantrekkelijk centrum van een zelfstandig dorp en erkent de waarde van het centrum als huiskamer van alle inwoners (jong en oud, vitaal en minder vitaal). De raad wordt gevraagd het Definitief Ontwerp Inrichtingsplan vast te stellen.

Bijlagen: Ja
Bijl.1. Definitief Ontwerp Inrichtingsplan Centrum Wassenaar
Bijl.2. Visueel Afwegingskader van Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV/ BeheerMeester

Stukken ter inzage: Ja
Beslispunten: 1. Definitief Ontwerp Inrichtingsplan Centrum Wassenaar vast te stellen onder voorbehoud van goedkeuring van de Programmabegroting 2021-2024;
2. De aanbevelingen (plusvariant) uit het Visueel Afwegingskader van Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV/ BeheerMeester te betrekken bij de verdere uitwerking voor zover dit niet leidt tot vertraging of meerkosten.

Relatie met: ☐ Agendapunt: Kadernota 2021 (vastgesteld 7 juli 2020) en Programmabegroting 2021-2024
☐ Toezegging:
☐ Amendement/motie: de op 31 oktober 2021 aangenomen motie052 van VVD, CDA, Lokaal Wassenaar! en D66, waarin het college wordt opgedragen om te stimuleren dat Wassenaar een blijvend aantrekkelijk vestigings- en ondernemersklimaat heeft.
☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Definitief Ontwerp Inrichtingsplan Centrum Wassenaar

Samenvatting

Het centrum van Wassenaar is dé plaats van ontmoeting. Een goed functionerend en aantrekkelijk centrum is essentieel voor de leefbaarheid van Wassenaar. 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 uitwerking van de speerpunten heeft geleid tot concrete acties, maatregelen en resultaten, waaronder het gezamenlijk opstellen van een Beeldkwaliteitsplan. Na de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan Centrum Wassenaar door de raad (22 januari 2019) en als uitwerking van het coalitieakkoord is middels een participatietraject samengewerkt aan een goed doordacht Inrichtingsplan dat de waarde van het centrum als huiskamer van alle inwoners (jong en oud, vitaal en minder vitaal) erkent. Het Inrichtingsplan draagt bij aan de Realisatie aanpak 'Op weg naar Wassenaar 2030'. Omdat het plan een forse investering van de gemeente vraagt is het plan doorgemeten middels een Visueel Afwegingskader door Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV in samenwerking met BeheerMeester BV. Hierbij is inzicht verkregen in de behaalde effecten van de nieuwe inrichting op een negental thema's:

1. *Technisch beheer;*
2. *Ruimtelijke (klimaat) adaptatie;*
3. *Biodiversiteit;*
4. *Duurzaamheid;*
5. *Mobiliteit;*
6. *Groene ruimtelijke ontwikkeling;*
7. *Economisch Vestigingsklimaat;*
8. *Woningbouwopgave;*
9. *Maatschappelijke opgave.*

Ook is inzicht verkregen in wat de nieuwe inrichting betekent voor de beheer- en onderhoudskosten van het centrum. Een belangrijke conclusie is dat het Inrichtingsplan een integraal afgewogen en goed doordacht plan is dat op alle thema's een goede score laat zien. Met het weglaten of vervangen van één of meerdere elementen uit het plan, zal vanwege de integraliteit van het plan op diverse thema's een lagere score te zien zijn. Deze optie is om die reden door Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV/BeheerMeester BV afgeraden. Wel is er een plusvariant voorgelegd, waarin een aantal aanbevelingen is gedaan om het plan op een aantal thema's nog beter bij te laten dragen. Het college heeft de raad met een raadpleegbrief en een presentatie op 23 juni gepolst of het concept Definitief Inrichtingsplan in de lijn van de verwachtingen van de raad lag. Het polsen heeft geleid tot het advies om:

- het concept Definitief Ontwerp Inrichtingsplan definitief te maken en;
- de aanbevelingen (plusvariant) uit het Visueel Afwegingskader te betrekken bij de verdere uitwerking voor zover dit niet leidt tot vertraging of overschrijding.

In de bijlage vindt u het Definitief Ontwerp Inrichtingsplan en het Visueel Afwegingskader. Het college zet in op de uitvoering van het Inrichtingsplan in de periode 2021- 2022. Het college draagt zorg voor een goede informatievoorziening richting stakeholders en raad.

Beoogd effect

Een goed functionerend, aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum van Wassenaar als de plek van ontmoeting en als belangrijke motor voor de maatschappelijke en economische vitaliteit van Wassenaar.

Argumenten

1.1 Dit voorstel is een uitwerking van het Coalitieakkoord 2018-2022 'Zelfstandig en Verantwoordelijk'

In het Coalitieakkoord 2018-2022 'Zelfstandig en Verantwoordelijk' is aangegeven dat er een plan komt om de winkelhaak van Wassenaar te verbeteren. Dit 'Beeldkwaliteitsplan Centrum Wassenaar' heeft de raad op in 22 januari 2019 vastgesteld als streefbeeld voor een toekomstbestendig centrum. Afgesproken is dat het college dit plan zou uitwerken tot een Definitief Ontwerp Inrichtingsplan. Het voorliggende Definitief Ontwerp Inrichtingsplan betreft deze uitwerking. Conform het coalitieakkoord zijn de plannen in nauwe samenwerking met het centrummanagement, winkeliers en pandeigenaren opgesteld. Ook bewoners zijn middels een participatietraject bij het maken van de plannen actief betrokken.

1.2 Dit voorstel sluit aan bij de Realisatie aanpak 'Op weg naar Wassenaar 2030'

De realisatie van dit plan, waarbij de opgave centraal stond is middels een integrale en participatieve aanpak tot stand gebracht. Het plan is opgepakt binnen het programma 'Een dorp in beweging' en draagt - onder de voorwaarden van een solide basis - bij aan een veilig, groen en internationaal dorp, die duurzaam en toekomstbestendig is en waar we denken in mogelijkheden en iedereen meedoet.

1.3 Het Inrichtingsvoorstel past bij de Structuurvisie 2025 'Landgoed aan zee'

Het hoofddoel van het centrum is zoals verwoord in de structuurvisie: 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. Het Inrichtingsplan 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. De beoogde vegetatie geeft een directe lading aan het 'Landgoed aan zee.' Het Inrichtingsplan voorziet ook in een voor alle verkeersstromen goed, veilig en bereikbaar centrum.

1.4 Het Inrichtingsplan sluit aan bij belangrijke uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet

Met dit Inrichtingsplan 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. Het Inrichtingsplan sluit hierop aan.

1.5 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 fiets parkeren wordt het centrum een aantrekkelijkere verblijfsruimte en een levendige ontmoetingsplek 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 centrumondernemers en investeerders aan. Ook versterkt het aantrekkelijke centrum de sociale cohesie in het dorp.

1.6 Zonder toekomstperspectief minder investeringen en minder aantrekkelijk

Het Inrichtingsplan toont aan hoe met het omarmen van de kracht van de samenleving veel bereikt kan worden. Ondernemers, inwoners, pandeigenaren en gemeente hebben elkaar nodig en durven te investeren als er een toekomstperspectief is. Dat blijkt uit de vele

resultaten die reeds in het centrum zijn geboekt. Er is NU een momentum gecreëerd om inwonersparticipatie en burgerschapsaanspraak te belonen en met elkaar door te pakken. Nu niet doorpakken, betekent achteruitgang van het centrum. De urgentie hiervan is nog groter geworden door de impact die corona heeft op economie en maatschappij. Het Inrichtingsplan bekrachtigt het samenspel tussen de fysieke aanpak van het centrum met een duidelijke profilering, een heldere zonering en onder andere meer ruimte voor fiets parkeren en terrassen enerzijds en een intense samenwerking tussen de verschillende stakeholders in het centrum anderzijds.

2.1 Het Inrichtingsplan is een compleet en goed afgewogen plan dat aansluit bij een degelijk gemeentelijk huishoudboek: optimalisatie van het Inrichtingsplan is mogelijk maar niet noodzakelijk

Het Inrichtingsplan, genoemd als basisvariant in het Visueel Afwegingskader van Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV/ BeheerMeester, draagt bij aan de toekomstgerichte positionering van Wassenaar binnen de regio. Tevens concludeert het Visueel Afwegingskader dat het Inrichtingsplan op integrale wijze invulling geeft aan thema's als ruimtelijke adaptatie, biodiversiteit, duurzaamheid, mobiliteit, groene ruimtelijke ontwikkeling, economisch vestigingsklimaat, woningbouwopgave, maatschappelijke opgave en technisch beheer. Thema's die binnen de Omgevingswet met elkaar verbonden zijn. Het opgestelde ontwerp wordt beoordeeld als goed doordacht en ambitieus, waarbij de beoogde vergroening toekomst gericht is. De plusvariant biedt een zevental heldere optimalisatie mogelijkheden, maar vergt voor de uitvoering van alle optimalisaties een extra investering van €525.000. Omdat optimalisatie mogelijk maar niet noodzakelijk is wordt bij de verdere uitwerking en detaillering van het plan bekeken welke aspecten van de plusvariant, passend binnen het in de Kadernota 2021 vastgestelde budget en binnen de planning, uitgevoerd kunnen worden.

Kanttekeningen

1.1 Een hoogwaardig inrichtingsniveau brengt hogere beheer- en onderhoudskosten met zich mee

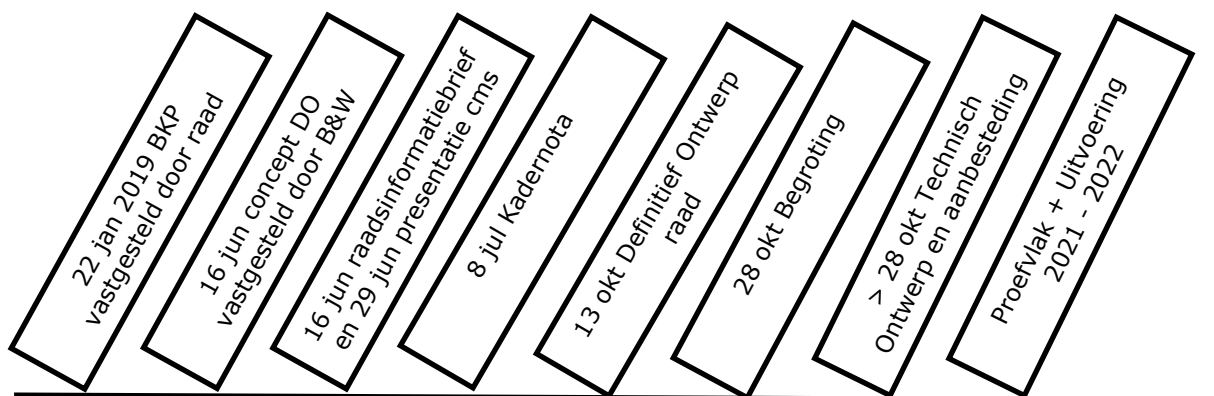
Om ervoor te zorgen dat het inrichtingsniveau ook in de toekomst hoogwaardig blijft is het belangrijk om het onderhoudsniveau in het centrum te verhogen van C naar A. Dit gaat om een jaarlijkse verhoging van circa €10.000 per 2023. Echter, indien de gemeente niet investeert en de leegstand in het centrum toeneemt zullen de beheerskosten ook toenemen om de veiligheid en leefbaarheid te blijven waarborgen. Ook landelijk is de trend dat stads-/winkelcentra op een hoger kwaliteitsniveau worden beheerd dan overige delen van een gemeente. Dit om de aantrekkelijkheid en daarmee de economische levensduur van zo'n centrum te borgen.

Communicatie/Inwonersparticipatie

Onder leiding van een stedenbouwkundig bureau dat gespecialiseerd is in centrumontwikkelingen heeft de gemeente samen met het centrummanagement, ondernemers, pandeigenaren en inwoners het Inrichtingsplan opgesteld. De verschillende fases in de planontwikkeling zijn via verschillende media en op informatieavonden gepresenteerd, waarbij interactie en input heeft geleid tot verbeteringen in het plan. Na behandeling van dit advies in de raad en de behandeling van de Programmabegroting komt de projectgroep Inrichtingsplan, met daarin een vertegenwoordiging van de stakeholders, bijeen om een zorgvuldige planning en fasering van de uitvoering te maken inclusief een communicatieplan. We zetten in op de uitvoering van het Inrichtingsplan in de periode 2021- 2022. In 2021 starten we met de nadere detaillering en voorbereiding, de inrichting van een proefvlak om de toekomstige sfeer te ervaren, een helder en aansprekend terrassenbeleid, richtlijnen voor uitstallingen, een uitbreiding van het fiets parkeren, de invoering van een lengtebeperking voor vrachtauto's en de oplevering van gerenoveerde gevels. In de uitwerking wordt rekening gehouden met de bedrijfsvoering van ondernemers en de samenhang met andere projecten in Wassenaar die worden uitgevoerd, zodat met zo min mogelijk overlast zo snel mogelijk van de herinrichting geprofiteerd kan worden. Dit doen we door goed projectmanagement en het vastleggen van afspraken in contractstukken. Zodra de planning van de uitvoering gereed is stelt het college de raad hiervan op de hoogte. Daarnaast informeert het college de raad periodiek over de voortgang van de inrichting van het centrum te informeren via de Grote Projecten rapportage. Middels persberichten, facebook, de websites van het

centrummanagement en de gemeente, nieuwsbrieven van ondernemersverenigingen, buurtverenigingen en mogelijk ook bijeenkomsten worden de belanghebbenden geïnformeerd over en betrokken bij de verdere uitvoering.

In het onderstaande schema treft u een schematische weergave:



Financiën

Voor de herinrichting van het centrum is reeds een bedrag van €600.000 beschikbaar gesteld. De totale plankosten komen uit op €3.175.000. Een extra budget van €2.575.000 is nodig om het voorliggende plan te realiseren. Dit bestaat uit een investeringskrediet van €2.315.000 en een eenmalig exploitatiebudget voor proceskosten ad €260.000. De proceskosten worden gedekt uit de reserve 'ondersteuning grote projecten'. Het voorstel daartoe is meegenomen in de kadernota 2021. In de kadernota als input voor het financieel meerjarenperspectief (Programmabegroting 2021-2024) is met de kapitaallasten ad €77.000 per jaar rekening gehouden. In de kadernota is de €2.315.000 gesplitst over 2021 en 2022. Met de vaststelling van dit raadsvoorstel wordt ook het krediet voor 2022 vrijgegeven.

De kosten voor jaarlijks onderhoud en beheer van de centruminrichting zullen op basis van het geadviseerde plan en een bijpassend onderhoudsniveau A vanaf 2023 circa €10.000 toenemen. Reguliere middelen voor onderhoud en beheer zullen een plek krijgen in de begroting 2023.

Zie samenvattend onderstaande financiële opzet:

opzet financiën conform kadernota en collegevoorstel dd 16-6-2020

totaal raming uitvoeringsplan	€	3.175.000	
af/ reeds gedekt in begroting	€	-600.000	iz herinrichting centrum, incl. fietsstalling en toiletvoorziening
restant - ongedekt	€	2.575.000	
te activeren, investering	€	-2.315.000	met een jaarlijkse kapitaallast vanaf 2023 ad € 77.000 (excl. beheer/onderhoud vanaf 2023 ad € 10.000 p jaar)
eenmalige proceskosten	€	260.000	

verdeling over de jaren

mbt investering beeldwaliteitsplan

jaar 2021	€	1.000.000
jaar 2022	€	1.315.000
totaal	€	2.315.000

mbt eenmalige proceskosten

jaar 2021	€	160.000
jaar 2022	€	100.000
totaal	€	260.000

mbt kapitaallasten

vanaf jaar 2023	€	77.000
-----------------	---	--------

Derden, waaronder ondernemers, pandeigenaren, de provincie en MRDH dragen in de periode 2018-2023 ruim €1.100.000 aan het centrum bij. Dit staat los van de gemeentelijke investering in het centrum. De bijdrage van derden in de daaropvolgende jaren wordt bij een goed florerend centrum geschat op circa €130.000 per jaar.

Risico's

Het concept Definitief Ontwerp Inrichtingsplan is zorgvuldig op basis van samenwerking tussen en participatiebijeenkomsten met centrummanagement, pandeigenaren, ondernemers, inwoners, raadsleden en ambtenaren tot stand gekomen. Op basis van opmerkingen tijdens de informatieavonden is het op onderdelen aangescherpt. Het Inrichtingsplan rekent op een breed draagvlak onder de directbetrokkenen en in het algemeen belang. In de uitvoering zullen er op enkele onderdelen tegenstrijdige belangen zijn en zal niet iedereen het met de maatregelen eens zijn, waardoor niet elke maatregel even breed wordt gedragen.

Landelijk wordt als gevolg van corona een toename van leegstand voorspeld. Corona zal ook impact hebben op het winkel- en horecabestand in Wassenaar. Dat zien wij nu al terug. Tegelijk zien wij dat diverse leegstaande panden in het centrum weer gevuld zijn en worden. Ook met ondernemers vanuit perifere gebieden in Wassenaar en buiten Wassenaar. Dit is een positief teken. Blijkbaar is het toekomstperspectief in het centrum van Wassenaar interessant genoeg om te willen investeren. Voor het vitaal houden van (het centrum van) Wassenaar zullen we aan meerdere knoppen moeten blijven draaien. Daarvan zijn het Inrichtingsplan en de profilering van het centrum zeer belangrijke knoppen.

Duurzaamheid

Het Definitief Ontwerp Inrichtingsplan laat een hoge score op het gebied van Duurzaamheid zien. Zo is er gekozen voor gebakken straatsteen (zowel nieuw als hergebruik). Dit is een circulair product (herbruikbaar in zijn basisvorm). Ook bij toekomstige aanpassingen in het centrum kan dezelfde steen worden hergebruikt. Daarnaast wordt zoveel mogelijk hardsteen toegepast in plaats van beton. Dit blijft langer goed en kost minder energie en grondstoffen om het te produceren. De plantenbakken sluiten aan bij het erfgoed van de 'Wassenaarse baksteencultuur', gebaseerd op Haagse school. Er is gekozen om de armaturen van de lichtmasten om te vormen naar de Ledverlichting: voor een zo laag mogelijk energieverbruik. Hittestress wordt verminderd door het toevoegen van meer groen, de toepassing van half verharding op 't plein en het verkoelende waterelement op het evenementen plein. Panden kunnen beter worden geïsoleerd door het stimuleren van gevelrenovatie met energiescan. Het Visueel Afwegingskader laat zien dat er op het gebied van duurzaamheid nog enkele optimalisatiemogelijkheden zijn. Deze optimalisatiemogelijkheden worden bij de verdere uitwerking van het Inrichtingsplan verder verkend en indien mogelijk meegenomen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester