

## VOORBLAD

## Voorstel aan de Raad

---

*Zaaknummer:*

*Datum Collegebesluit:* dinsdag 21 november 2023

*Datum commissievergadering:* maandag 4 december 2023

*Datum raadsvergadering:* dinsdag 19 december 2023

*Soort Voorstel:* Adviesnota

*Onderwerp:* Samenhangende aanpak Versterking Dorpskern Wassenaar

*Portefeuillehouder:* Wethouder van Doeveren

*Programma:* Fysieke Leefomgeving

[Kernboodschap:](#)

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. In de afgelopen zeven jaar is, met als eerste wapenfeit de Centrumvisie Wassenaar, veel werk verzet. Het College wil met dit raadsvoorstel voortbouwen op dit goede werk en doorpakken. We presenteren een integrale, samenhangende aanpak, waarbij we aangeven welk aanvullend beleid er nodig is en welke samenwerking met partijen we voor ogen hebben om van de aanpak een succes te maken. Zodat we voor de komende jaren gezamenlijk daadwerkelijk werk maken van de versterking van onze dorpskern die op de toekomst is voorbereid.

*Bijlagen:*

1. Samenhangende aanpak Versterking Dorpskern Wassenaar
2. Inrichtingsplan Wassenaar Centrum (februari 2020)
3. Brancheringsvisie Wassenaar Centrum (Bureau Stedelijke Planning, september 2023)
4. Toelichting juridische constructie cofinanciering pandeigenaren (Van der Feltz-advocaten, oktober 2023)
5. Brief RVO bevestiging aanvraag uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden
6. Parkeerbeleid Wassenaar; Koers parkeerbeleid in relatie tot Visie Dorpskern (Goudappel, november 2023)

*Stukken ter inzage:*

Nee

*Beslispunten:*

1. *Vaststellen van de Samenhangende aanpak Versterking Dorpskern Wassenaar in vier pilaren (bijlage 1) en daarmee besluiten tot:*
  - a) *uitvoering geven aan een aantrekkelijke, inclusieve en klimaatbestendige openbare ruimte (incl. terrassen) door herinrichting;*
  - b) *het onderzoek van de Brancheringvisie als basis gebruiken voor de samenhangende aanpak op leegstand, zoals uiteengezet in het voorstel Samenhangende aanpak versterking dorpskern;*
  - c) *in het nog op te stellen Omgevingsplan de planologische ruimte verankeren voor de transformatie van winkels naar wonen. Tot die tijd een positieve grondhouding aannemen op basis van de mogelijkheden die de Kruiemelgevallenregeling hierbij biedt;*
  - d) *voor nieuwe woningen in het centrum de parkeernorm voor parkeren op eigen terrein laten vervallen;*
  - e) *onderzoeken hoe de parkeerbescherming van bewoners in en rond het centrum te optimaliseren, met als instrumenten de omvang van en de maximale parkeerduur in de blauwe zone, ontheffingen in de blauwe zone en de parkeerverwijzing voor bezoekers;*
  - f) *een uitvoeringsprogramma opstellen samen met Nationaal Park Hollandse Duinen om recreatiedruk te spreiden en het centrum aan te wijzen als Poort naar het Park Hollandse Duinen.*

2. *Een aanvullend investeringskrediet van € 2.850.000 beschikbaar stellen voor de uitvoering van het vastgestelde Inrichtingsplan Wassenaar Centrum.*
3. *Bijdragen van derden oormerken zodat deze uitsluitend worden aangewend voor de samenhangende aanpak voor de versterking van de dorpskern van Wassenaar.*

Relatie met:

- Agendapunt: Kadernota 2024 (vastgesteld juli 2023) en Programmabegroting 2023-2026
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

## Adviesnota aan de Raad

### Onderwerp

Samenhangende aanpak Versterking dorpskern Wassenaar

### **Inleiding; zeven jaar praten en opstellen visies, analyses en plannen**

In de afgelopen zeven jaar is veel gesproken over hoe onze dorpskern aantrekkelijk te houden voor onze inwoners en ondernemers en problemen aan te pakken. Plannen die door voorgaande Colleges en raden zijn vastgesteld, maar waar, om diverse redenen, tot nu geen uitvoering aan is gegeven. Al in 2016 heeft de gemeenteraad de Centrumvisie Wassenaar vastgesteld. De Centrumvisie heeft antwoord gegeven op de vraag welke invloed landelijke ontwikkelingen hebben op het centrum van Wassenaar en welke oplossingen er zijn om een vitaal winkelgebied te waarborgen.

Vervolgens is op basis daarvan, met participatie van bewoners, ondernemers en pandeigenaren, een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit plan is mede gebaseerd op de in 2017 vastgestelde structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'. Het BKP is door de raad vastgesteld in januari 2019 en geeft een meerjarig ruimtelijk streefbeeld voor het toekomstbestendig maken van het centrum. Daarna is gewerkt aan het uitwerken van een nieuw stedenbouwkundig plan, het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte, dat is opgesteld in een participatieproces met betrokkenen. Het Inrichtingsplan Wassenaar Centrum is door de raad vastgesteld in oktober 2020.

Zoals voorgenomen in het Coalitieakkoord 'Samen voor Wassenaar, koersvast, open en betrokken' zet het College met dit voorstel verdere stappen om tot concrete uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte en nieuwe voorstellen over hoe om te gaan met winkelpanden, faciliterend parkeerbeleid en spreiding recreatiedruk. Het College staat een samenhangende aanpak voor ten behoeve van de versterking van de dorpskern. Dit betekent niet alleen inzet op een nieuwe inrichting van de openbare ruimte, maar juist ook op het tot stand brengen van flankerend beleid en op een constructieve samenwerking met ondernemers en pandeigenaren.

Voortbouwend op de structuurvisie, centrumvisie, Beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan en diverse onderzoeken willen we met de samenhangende aanpak de volgende problemen oplossen voor nu en de toekomst:

- 1) Nieuw perspectief voor alle Wassenaarders en ondernemers op een blijvend aantrekkelijk en onderscheidende dorpskern dat meer bezoekers trekt en deze langer laat verblijven ten opzichte van regionale concurrentie en online winkelen.
- 2) Structurele verduurzaming van de dorpskern door klimaatadaptieve maatregelen, zoals natuurlijke waterafvoer, tegengaan hittestress en toevoeging van groen en een fors aantal bomen.
- 3) Actief tegengaan van leegstand, beter gebruik van Wassenaarse winkelpanden en een modern faciliterend parkeerbeleid wat daarbij past.
- 4) Verbetering van de toegankelijkheid en bevorderen van inclusie voor alle inwoners en bezoekers.
- 5) Een aantrekkelijker centrum dat bijdraagt aan een verantwoorde spreiding van de recreatiedruk in en om Wassenaar.

Het door de raad vastgestelde Inrichtingsplan en de kosten daarvan zijn geactualiseerd naar de stand van nu. Dit betekent dat hierbij is uitgegaan van start van de uitvoering medio 2024. Het College heeft zich daarnaast tot het uiterste gespannen om de kosten te beperken en de mogelijkheden tot cofinanciering te onderzoeken conform de wens uit het coalitieakkoord. Daar zijn belangrijke resultaten behaald waardoor het aan te raad te vragen krediet voor uitvoering van de plannen fors lager uitvalt dan het opgenomen bedrag in de Kadernota. Dit bedrag kan mogelijk nog lager worden als de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) subsidie toekent zoals wij eerder met uw raad hebben gewisseld.

### **Beoogd effect**

Een samenhangende aanpak moet zorgen voor een florerende, aantrekkelijke en toekomstbestendige dorpskern van Wassenaar voor bezoekers en die economisch perspectief biedt voor ondernemers. De aanpak bestaat uit een duurzame, inclusieve en klimaatbestendige herinrichting van de openbare ruimte, het tegengaan van leegstand en verbeteren van de branchering, transformatie van detailhandel naar wonen en het realiseren van ontmoetingsplekken en meer fietsparkeerplaatsen. De aanpak zorgt voor de grootste verduurzaming en vergroening van onze dorpskern, voor het betere benutten van winkelpanden, betere verkeersinrichting en nieuw perspectief voor onze middenstand en ondernemers. Kortom, een dorpskern waar iedereen graag wil verblijven.

De samenhangende aanpak brengt een samenwerkingsproces op gang van gemeente, ondernemers en pandeigenaren. Een aantrekkelijke dorpskern draagt bij aan het spreiden van de recreatiedruk in Wassenaar en omgeving.

### **Argumenten**

*1.1 Het voorstel voor de samenhangende aanpak voor de dorpskern biedt oplossingen voor actuele problemen en biedt toekomstperspectief voor ondernemers, bewoners en bezoekers*

De samenhangende aanpak is gebaseerd op een viertal pilaren:

- a. Een aantrekkelijke, inclusieve en klimaatbestendige openbare ruimte (incl. terrassen) door uitvoering van het Inrichtingsplan;
- b. Tegengaan leegstand van detailhandel, transformatie winkelpanden en daarbij passend faciliterend parkeerbeleid;
- c. Spreiden van de recreatiedruk in en om Wassenaar met een aantrekkelijkere dorpskern;
- d. Lagere kosten door cofinanciering van ondernemers en het verkrijgen van subsidie van de RVO.

*1.2 Het voorstel geeft uitvoering aan het Coalitieakkoord 2023-2026 'Samen voor Wassenaar, koersvast, open en betrokken'*

Het coalitieakkoord stelt dat "de gemeente bijdraagt aan een gezellig dorpshart met mooie winkels en goede voorzieningen en een dorpskern die voor iedereen toegankelijk (inclusief) is. Met een smaakvolle inrichting van de openbare ruimte en aandacht voor het beschermd dorpsgezicht. De planning dient realistisch te zijn qua uitvoering en financiering. Mogelijkheden tot cofinanciering en fondsenwerving worden onderzocht".

Bij het ontwerp en de uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte wordt uitgegaan van de verschillende eisen die gesteld worden voor mensen met een beperking. In de Samenhangende aanpak (bijlage 1) wordt hierop ingegaan.

Bij de RVO wordt subsidie aangevraagd. De gemeente brengt hierbij een bedrag aan cofinanciering in. Met pandeigenaren in het centrum is overleg gevoerd om tot overeenkomsten te komen over hun bijdrage aan de herinrichting van de dorpskern.

Een haalbare planning voor de uitvoering van het Inrichtingsplan gaat uit van start in juli 2024.

*1.3 Het voorstel maakt gebruik van de uitkomsten van de Brancheringsvisie Wassenaar*

De Brancheringsvisie Wassenaar is een onderzoek naar de kwaliteiten van de dorpskern, benoemt ook de kwetsbaarheden en geeft aan wat nodig is voor een vitale dorpskern. De uitkomsten van het onderzoek zijn gebruikt voor het benoemen waar we naar toe willen: het tegengaan van leegstand door een concentratie van winkels in de winkelhaak, minder winkeloppervlak en het omzetten van opslag en winkeloppervlak naar wonen.

Het College stelt voor om:

- het onderzoek in de Brancheringvisie als basis te gebruiken voor de samenhangende aanpak op leegstand;
- *in het nog op te stellen Omgevingsplan de planologische ruimte verankeren voor de transformatie van centrumfuncties naar wonen.* Tot die tijd een positieve grondhouding aan te nemen op basis van de mogelijkheden die de Kruiemelgevallenregeling biedt. Een ruimtelijke toets, onder meer ten aanzien van het beschermd dorpsgezicht, blijft hierbij voorwaarde.

*1.4 Het voorstel maakt gebruik van de resultaten van de notitie 'Parkeerbeleid Wassenaar, Koers parkeerbeleid in relatie tot Visie Dorpskern' (Goudappel, november 2023)*

Het onderzoek van Goudappel laat zien dat in de dorpskern geen sprake is van een (te) hoge parkeerdruk. Dit biedt ruimte om bij woningbouw in de dorpskern minder strenge parkeereisen te hanteren en soepeler om te gaan met bewonersonthefingen.

Het College stelt voor om:

- voor nieuwe woningen in het centrum de parkeernorm voor parkeren op eigen terrein te laten vervallen. Het gaat hierbij naar verwachting om circa 30 toe te voegen woningen;
- te onderzoeken hoe het parkeren voor bewoners, bezoekers en ondernemers in de dorpskern kan worden geoptimaliseerd, onder meer via parkeerverwijzing.

*1.5 Het voorstel draagt bij aan het spreiden van de recreatiedruk in en om Wassenaar.*

De dorpskern van Wassenaar heeft alle mogelijkheden in zich om als begin- en eindpunt van een bezoek aan het Nationaal Park Hollands Duinen (NPHD) te dienen.

Het College stelt voor om:

- een uitvoeringsprogramma op te stellen samen met NPHD om de recreatiedruk te spreiden en het centrum aan te wijzen als Poort naar het Park Hollandse Duinen. Toeristische bewegwijzering maakt hiervan onderdeel uit.

*2.1 De gemeentebegroting maakt de uitvoering van het Inrichtingsplan in principe mogelijk.*

In de kadernota is rekening gehouden met een nog beschikbaar te stellen aanvullend krediet van € 3.800.000 voor de uitvoering van het Inrichtingsplan. Bij de Kadernota is toegezegd met een nader voorstel te komen. De totale investeringskosten zijn inmiddels geraamd op € 2.850.000, inclusief een post 'onvoorzien' in het bestek. De kapitaallasten zijn verwerkt in het meerjarig beeld van de begrotingen en wanneer de raad het benodigd aanvullend krediet beschikbaar stelt is de uitvoering van het plan mogelijk.

*3.1 Het investeringskrediet wordt uiteindelijk met de bijdragen van derden verlaagd.*

Conform artikel 62 BBV worden alle bijdragen van derden die in directe relatie staan met de investering in de dorpskern op de waardering daarvan in mindering gebracht. Dit betekent dat deze bijdragen worden gesaldeerd met het beschikbaar gestelde investeringskrediet. Het investeringskrediet wordt met deze bijdragen verlaagd. De raad wordt periodiek, sowieso in de P&C-cyclus, geïnformeerd over de bijdragen van derden.

## **Kanttekeningen**

*1.1 Financiële uitvoerbaarheid van het Inrichtingsplan.*

Er bestaat een risico dat de beoogde cofinanciering van de RVO en de ondernemers niet geheel kan worden gerealiseerd. Deze kans wordt echter niet groot geacht. Uit vooroverleg met de RVO blijkt dat de aanvraag van de gemeente aan alle voorwaarden voldoet en daarmee grote kans van slagen heeft. Duidelijkheid over de toekenning van de subsidie wordt verwacht kort na het zomerreces van 2024.

De bijdragen van ondernemers (pandeigenaren) zijn vastgelegd in overeenkomsten. De pandeigenaren moeten er hierbij van uit kunnen gaan dat zij hun handtekening zetten voor de uitvoering van het Inrichtingsplan zoals dit door de raad is vastgesteld. Als betrouwbare overheid moet de gemeente daar dan ook haar verantwoordelijkheid nemen nu cofinanciering beschikbaar is.

### **Uitvoering: Financiën**

In 2020 is een krediet ter beschikking gesteld van € 2.740.000. Op het moment van aanbieden van dit raadsvoorstel is afgerond € 1.050.000 van dit krediet besteed.

Op basis van een geactualiseerde raming van de kosten voor de uitvoering van het Inrichtingsplan in 2024 is in de kadernota rekening gehouden met een aanvullend investeringskrediet van € 3.800.000.

Conform eerdere toezeggingen aan de raad is getracht om de kosten te beperken. Dat doen we langs twee lijnen: enerzijds door kostenbesparingen in de voorbereiding en uitvoering te behalen en anderzijds door het vinden van cofinanciering conform de ambitie uit het coalitieakkoord.

### **Kostenbesparende maatregelen:**

1. Kosten bestek aannemer. In goed overleg met de aannemer is een besparing van € 459.000 gerealiseerd. De voorwaarde van de aannemer hierbij is dat uiterlijk 31 december 2023 opdracht wordt versterkt zodat de aannemer de inkoop kan opstarten en de planning definitief kan maken (start werk uiterlijk 1 juli 2024).
2. Kosten projectuitvoer; het College verwacht voor een bedrag van € 225.000 te kunnen besparen op de gecalculerde projectbegeleiding (begeleiding uitvoering, begeleiding RVO-subsidieaanvraag, ingenieursdiensten).
3. Kosten uit beheersplannen; een bedrag van € 190.000 uit de reeds beschikbare dekking voor beheersplannen kan op de kosten in mindering worden gebracht. Conform regulier beleid wordt beschikbaar onderhoudsbudget, waarbij als gevolg van de investering in de versterking van de dorpskern onderhoud kan worden gecombineerd met vernieuwing, ingezet ter dekking van deze kosten. Het combineren van onderhoudsbudget en investeringsbudget vindt vaker plaats in de openbare ruimte, te denken valt aan projecten waarbij gelijktijdig met het vernieuwen van wegen ook de riolering wordt aangepakt.

### **Mogelijkheden cofinanciering:**

Het College heeft zich maximaal ingespannen om alle mogelijkheden voor cofinanciering te onderzoeken langs twee lijnen; subsidies en vrijwillige bijdragen van betrokken pandeigenaren.

Via een BIZ Centrum-bijdrage van € 50.000 doen alle betrokken ondernemers mee in de financiering. In constructief overleg met een aantal pandeigenaren heeft het College daarnaast met een aantal van hen overeenstemming bereikt over een vrijwillige bijdrage van twee keer 0,75% van de WOZ-waarde van een betreffend pand. Deze bijdragen worden vastgelegd in juridische overeenkomsten die voorwaardelijk aan de goedkeuring van de kredietaanvraag voor het Inrichtingsplan zijn opgesteld.

Het College is de betrokken pandeigenaren en ondernemers diep dankbaar voor hun betrokkenheid en vrijwilligheid om – in sommige gevallen- forse bedragen uit te trekken voor het Inrichtingsplan, terwijl zij niets kunnen doen aan de stijging van de kosten in de afgelopen jaren. Via brieven en met het organiseren van een tweetal bijeenkomsten in het Raadhuis de Paauw is de portefeuillehouder met ondernemers in gesprek geweest over de mogelijke uitdagingen bij cofinanciering. Het toont weer aan hoe bijzonder Wassenaar is; alleen in een betrokken gemeenschap waar we naast elkaar staan voor dit bijzondere dorp is dit mogelijk. Er is geen enkel herinrichtingsplan in Nederland bekend waaraan pandeigenaren vrijwillig bijdragen op verzoek van het College.

Daarnaast zet het College in op subsidie van de RVO in het kader van de regeling Impulsaanpak Winkelgebieden. 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 subsidie kan beoordelen. De kans op het verlenen van deze subsidie is groot omdat voldoende pandeigenaren meedoen en het Inrichtingsplan binnen de kaders en doelstellingen valt van de Impulsaanpak Winkelgebieden.

Het totaal aan bijdragen van de BIZ en individuele pandeigenaren is niet in mindering gebracht op het totaal aan de raad te vragen aanvullend krediet. Deze bijdragen vormen, onder de voorwaarde dat de raad het krediet beschikbaar stelt, een kostenvoordeel voor de gemeente.

Het voorgaande betekent dat aan de raad een aanvullend investeringskrediet wordt gevraagd van afgerond € 2.850.000. Na besluitvorming in de raad worden de overeenkomsten met ondernemers geëffectueerd. De ontvangen bijdragen zullen worden geoormerkt zodat deze uitsluitend worden aangewend voor de samenhangende aanpak voor de versterking van de dorpskern. De kosten voor de gemeente worden ook lager wanneer de RVO subsidie heeft toegekend. Omdat de subsidieaanvraag pas na het raadsbesluit bij de RVO kan worden ingediend is er nu geen bedrag opgenomen vanuit prudent begrotingsbeleid.

OMSCHRIJVING	BESCHIKBAAR BUDGET	PROJECTPLAN ACTUEEL	EXTRA BENODIGD KREDIET
KOSTEN AANNEMER	1.544.563	1.520.335	
GRONDWERKEN EN GROENVOORZIENINGEN		926.756	
EMVI & UITVOERINGSKOSTEN		929.854	
STELPOSTEN		219.900	
SUBTOTAAL KOSTEN AANNEMER	1.544.563	3.596.845	2.052.282
INKOOP MATERIALEN	1.181.500	1.335.888	154.388
KOSTEN PROJECTUITVOER TM 2022	13.937	207.070	
KOSTEN PROJECTUITVOER 2023		150.693	
KOSTEN PROJECTUITVOER 2024/2025		347.960	
KOSTEN UITVOER DIVERS		81.233	
SUBTOTAAL PROJECTUITVOER 2020-2025	13.937	786.956	773.019
GEMEENTEKOSTEN		54.492	54.492
TOTAAL	2.740.000	5.774.180	3.034.180
AF: BESCHIKBARE DEKKING BEHEERPLANNEN			-190.000
TOTAAL BENODIGD EXTRA KREDIET			2.844.180



### **Uitvoering: Juridisch kader**

Voor de financiële haalbaarheid van het project Versterking Dorpskern is cofinanciering door pandeigenaren belangrijk. Het College heeft op 17 oktober 2023 besloten om, vooruitlopend op definitieve besluitvorming over het project Versterking Dorpskern, met pandeigenaren afspraken vast te leggen over cofinanciering. Voorwaarde bij de afspraken is dat de gemeenteraad instemt met het project. Daarin staat ondubbelzinnig dat de gemeente zich committeert aan volledige uitvoering van het Inrichtingsplan en de betrokken ondernemers daaraan een bijdrage leveren zonder andere verplichtingen of rechten.

Het aangaan van overeenkomsten is een privaatrechtelijke bevoegdheid van het College op grond van artikel 160 van de Gemeentewet.

Voor het Inrichtingsplan is reeds een onherroepelijke omgevingsvergunning afgegeven.

### **Uitvoering: Communicatie en Inwonersparticipatie**

De inzet is dat de samenhangende aanpak van de versterking van de dorpskern door betrokkenen binnen en buiten het centrum wordt ondersteund en dat dit wordt gecommuniceerd.

Ook de gemeentelijke website en een nieuwsbrief worden gebruikt om informatie over het plan te delen.

Bij de uitvoering van het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden betrokkenen en belanghebbende partijen geïnformeerd en op de hoogte gehouden van de voortgang.

Uitgaande van het Participatiekompas worden bij de uitwerking van de parkeermaatregelen voor de dorpskern de bewoners en andere partijen gevraagd om mee te denken.

Met vriendelijke groet,  
het College van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,  
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,  
burgemeester