

Visueel Afwegingkader Centrumplan Wassenaar

Doel van dit kader is het zichtbaar maken van de integraliteit van het plan. Dit doen we door het inzichtelijk maken van hoe de investering voor het uitvoeren van het inrichtingsplan bijdraagt aan de volgende 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.*

Allereerst maken we een analyse van de inrichtingsmaatregelen en bijbehorende investeringskosten t.o.v. de bijdrage aan de thema's. Vervolgens worden ook de behaalde effecten van de nieuwe inrichting op de verschillende thema's meegenomen die niet door een concreet inrichtingselement maar door slimme ontwerpkeuze en gehanteerde werkwijze (inspraak) wordt gerealiseerd.

Na deze analyse laten we een plus-variant zien. Hierin doen we een aantal aanbevelingen om het plan op een aantal thema's nog beter bij te laten dragen. De meerkosten hiervan worden in beeld gebracht.

Het doel hierbij is de investeringskosten, de kosten voor regulier beheer en de vervangingsopgave van onderdelen om het geheel op het aanlegniveau, kwaliteitsniveau A te houden.

1.1 Analyse plan op thema's (BASIS variant)

Bij de analyse hebben alle inrichtingselementen een beoordeling van 0-3 op de verschillende thema's meegekregen. De onderstaande tabel laat de optelsom van de verschillende scores in een viertal rubrieken zien, waarna de totaalscore van de vier rubrieken wordt weer gegeven. De tabel is aangevuld met een score van 0-4 voor verschillende rubrieken binnen de algemene inrichting.

thema's:									
TB	technisch beheer								
RA	ruimtelijke (klimaat) adaptatie								
BI	biodiversiteit								
DU	duurzaamheid								
MO	mobiliteit								
GR	groene ruimtelijke ontwikkelingen/identiteit								
EV	economisch vestigingsbeleid								
WbO	woningbouw opgave								
MaO	maatschappelijke opgave								
doorrekening thema's BASISVARIANT van het definitief ontwerp inrichtinsplan Wassenaar Centrumplan									
TB	RA	BI	DU	MO	GR	EV	WbO	MaO	rubriek
1	1		1	1					Riolering / hemelwaterafvoer
6	4		3	1		5		1	(Half)verharding
4	5	6	3		8	5		2	Bepantingen
4	1		4	3	5	14		8	Meubilair en afwerking
15	11	6	11	5	13	24	0	11	score inrichtingselementen
					1				Initiëren gevelfonds, kwaliteitverbetering stimuleren
							4		Mogelijkheden voor wonen boven winkels
								2	Creëren draagvlak door inspraak, overleg en concrete testen.
				4	1				Heldere structuur in het ontwerp, uitgekiende zonering
				2					Betere bereikbaarheid parkeergarage
				2					Aanpassing verkeerscirculatie
0	0	0	0	8	2	0	4	2	score algemene inrichting
15	11	6	11	13	15	24	4	13	totaal score

TB: Technisch beheer: de score van het plan op dit thema (15) laat zien dat er in het plan voldoende rekening is gehouden met het toekomstig technisch beheer, ook in financiële zin.

RA: Ruimtelijke (klimaat) adaptatie de score van het plan op dit thema (11) laat zien dat er met de inrichting rekening is gehouden met een veranderend klimaat. Zo komen er meer bomen, om hittestress tegen te gaan en komt er een 'waterplein' om te zorgen voor verkoeling. Tegelijkertijd is er gekozen voor lijngoten om het water bij hevige regenval af te voeren en de overlast te beperken. De semiverharding van het Dorpsplein maakt het mogelijk om regenwater te infiltreren in de bodem, ook de plantenbakken helpen hieraan mee.

BI: Biodiversiteit de score van het plan op dit thema (6) laat zien dat er, ook in een stenige binnenstad, mogelijkheden zijn ingezet voor het vergroten van de biodiversiteit. De bloeiende vaste planten en de differentiatie in bomen dragen hier aan bij. De score van de huidige, bestaande situatie zou op maximaal 1 punt uitkomen.

DU: Duurzaamheid: de hoge score van het plan op dit thema (11) laat zien dat er zoveel mogelijk rekening is gehouden met dit thema. Zo is er gekozen voor gebakken straatsteen (zowel nieuw als hergebruik). Dit is een circulair product (herbruikbaar in zijn basisvorm). Dus ook bij toekomstige aanpassingen in het centrum kan dezelfde steen worden hergebruikt. Door de plantenbakken te maken in een vormgeving die aansluit bij het erfgoed van de nieuw 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.

Wat niet in de maatregelen zit maar wel is geïnitieerd door het plan is de Energiescan bij renovatie van gevels (Gevelfonds).

MO: Mobiliteit: de score van het plan op dit thema (8) laat zien dat er goed rekening is gehouden met de mobiliteit. Er komt meer fiets parkeren en er komen zitplekken die het voor bezoekers mogelijk maken tussentijds uit te rusten. De score van alleen de inrichtingselementen geeft een vertekend beeld van het aandeel van dit plan op de mobiliteit. Door een uitgekiend ontwerp, waarbij een heldere zonering ontstaat en een duidelijke routing en ook de minder-valide parkeerplaatsen beter bereikbaar zijn wordt het centrum veel beter toegankelijk, ook voor de meer kwetsbare bezoekers. Daarbij helpt ook de betere bereikbaarheid van de parkeergarage. Het laden en lossen bij de Jumbo is beter ingepast en is een verbetering van de toegankelijkheid.

GR: Groene ruimtelijke ontwikkeling: de score van het plan op dit thema (13) laat zien dat het plan in hoge mate bijdraagt aan de groene ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Ook voor dit thema geldt dat de score van alleen de inrichtingselementen een vertekend beeld geeft van het aandeel van dit plan op dit thema. De kwaliteit van het ontwerp, waarbij het thema '4 seizoenen Landgoed aan zee' is verbeeld in de keuze van de vormgeving en materialen, maakt dat de score hoger uitkomt. De kernwaarden (authentiek, stijlvol, persoonlijk) komen tot uitdrukking.

Bij herinrichting van het plangebied kunnen de reeds ingeplande ondergrondse afvalcontainers direct worden meegenomen.

EV: Economisch Vestigingsklimaat: de score van het plan op dit thema (24) geeft aan dat het plan ruim voldoet aan de vraagstelling. Bij uitvoering van het plan ontstaat een nieuw perspectief voor het Economisch hart van Wassenaar, het zal naar verwachting nieuwe investeringen aantrekken. Door het maken van meer terrassen ontstaat mogelijk meer precario heffing voor de gemeente.

WbO: Woningbouwopgave: voor dit thema is het niet mogelijk een score te maken op basis van de inrichtingselementen. Wel kan worden gesteld dat bij uitvoering het plan zal bijdragen aan een uitnodigend klimaat voor investeerders op het gebied van kleinschalige woningbouw. Er is ruimte en animo voor wonen boven winkelen, daarnaast is er ook wonen mogelijk naast horeca en winkelen in het westelijk deel Langstraat. De mix van wonen en winkelen zorgt voor een duurzame samenhang.

MaO: Maatschappelijke opgave: de score van het plan op dit thema (11) geeft dat in het plan goed wordt ingespeeld op de wensen van de gebruikers. Er is ruimte voor spelen en ontmoeten. Er is rekening gehouden met de veiligheid. Bij de uitwerking van het plan zal steeds rekening worden gehouden met de adviezen om te komen tot een inclusieve maatschappij.

1.2 Analyse plan op thema's (PLUS variant)

Het opgestelde ontwerp is goed doordacht en ambitieus. De beoogde vergroening is toekomst gericht. Voor een optimaal resultaat doen we een aantal aanbevelingen om in de uitwerking van het plan mee te nemen.

thema's:										
TB	technisch beheer									
RA	ruimtelijke (klimaat) adaptatie									
BI	biodiversiteit									
DU	duurzaamheid									
MO	mobiliteit									
GR	groene ruimtelijke ontwikkelingen/identiteit									
EV	economisch vestigingsbeleid									
WbO	woningbouw opgave									
MaO	maatschappelijke opgave									
doorrekening thema's PLUSVARIANT van het definitief ontwerp inrichtingsplan Wassenaar Centrumplan										
TB	RA	BI	DU	MO	GR	EV	WbO	MaO	rubriek	
1	1		1	1					Riolering / hemelwaterafvoer	
6	8		7	1		5			1 (Half)verharding	
4	5	6	4		8	5			2 Beplantingen	
4	1		5	3	5	14			8 Meubilair en afwerking	
15	15	6	17	5	13	24	0	11	score inrichtingselementen	
					1				Initieren gevelfonds, kwaliteitverbetering stimuleren	
							4		Mogelijkheden voor wonen boven winkels	
									2 Creëren draagvlak door inspraak, overleg en concrete testen.	
				4	1				Heldere structuur in het ontwerp, uitgekiende zonering	
				2					Betere bereikbaarheid parkeergarage	
				2					Aanpassing verkeerscirculatie	
0	0	0	0	8	2	0	4	2	score algemene inrichting	
15	15	6	17	13	15	24	4	13	totaal score	

Ruimtelijke (klimaat) adaptatie PLUS: de score van het plan op dit thema (11) kan verhoogd naar **15**

In het plan wordt op kleine schaal hemelwater geïnfiltreerd in de bodem (onder de semiverharding op het Dorpsplein). Bij herinrichting is er een kans om dit op grotere schaal te doen onder de klinker verharding door een combinatie van water passerende bestrating en kolken die aansluiten op een waterbergende wegfundering. Het advies is om dit te combineren met vervangingswerk van de riolering, dit kan opgenomen worden in de cyclus van de 20 jaar.

Een ander voordeel van deze toepassing is de gunstige invloed op het beheer en onderhoud van het riool.

De kosten hiervoor bedragen circa € 410.000,=

Duurzaamheid PLUS. de score van het plan op dit thema (11) kan verhoogd naar:

Duurzaamheid PLUS A 1 punt

Bij het toepassen van betonnen straalementen kunnen overeenkomsten afgesloten worden waarbij de leverancier deze elementen bij het vervallen van het project weer afneemt en als bouwstof in nieuwe betonelementen verwerkt.

De kosten/hiervoor bedragen: nvt

Duurzaamheid en Maatschappelijk Opgave PLUS B 1 punt

Om de beleving van de borders te verhogen kan het een overweging zijn om met de ondernemers een beheersbaar watergeefstelsel aan te brengen en te beheren.

De kosten hiervoor bedragen: nvt

Duurzaamheid en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen PLUS C 2 punten

Bij de keuze van de natuursteen adviseren wij Europese producten toe te passen bij voorkeur Belgisch of Duitse afkomst. Kortere transport afstanden betekenen een lagere CO₂ uitstoot. Ook kunnen voor deze producten de verantwoorde arbeidsomstandigheden in het productieproces beter gegarandeerd worden. (MVO beter)

De kosten hiervoor bedragen circa € 110.000,=

Duurzaamheid PLUS D 1 punt

Voor de semiverharding zou het CO₂ opnemende product 'stabilizer' toegepast kunnen. Dit voldoet zeker ook aan de technische en esthetische randvoorwaarden van het plan.

Hiervoor zijn geen meer-kosten.

Duurzaamheid PLUS E 1 punt

Door voor de vaste planten vast te leggen dat men geen wegwerp -plastic potten gebruikt.

De kosten hiervoor bedragen circa € 1.750,=

Frans Gersen

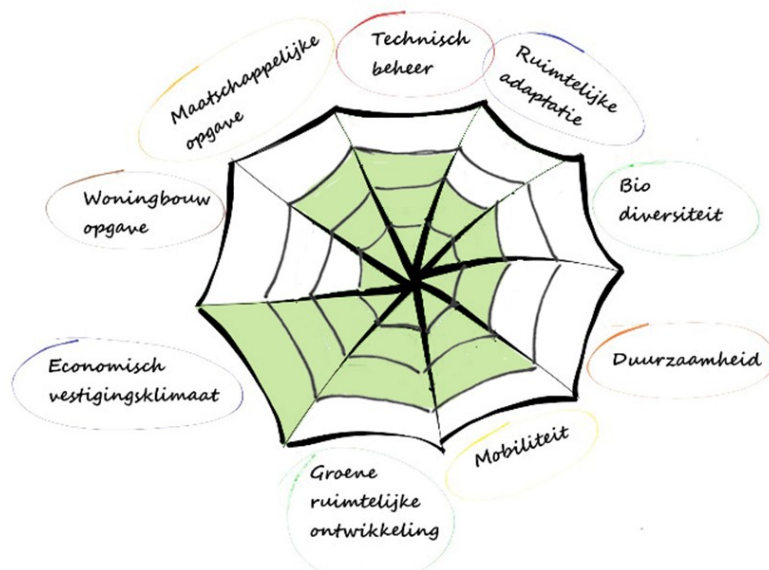
BeheerMeester BV

en

Els Beekhuis – van der Weijde & Jos van de Lindeloof

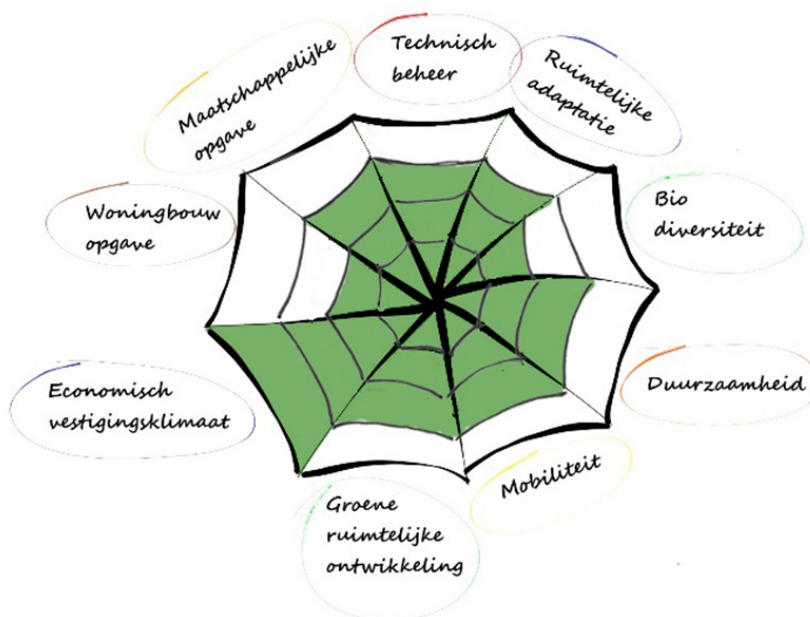
Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten bv

BASIS VARIANT



Voorbeeld basis variant: Een inrichtingselement als een waterelement voegt iets toe op het gebied van Ruimtelijke adaptatie (verkoeling in de zomer), Economisch vestigingsklimaat (bezoekmotief en verlenging verblijfsduur), Maatschappelijke opgave (speelelement). Daarnaast heeft het als voordeel dat het plein in z'n geheel gebruikt kan worden op het moment dat er een evenement is (het is geen obstakel).

PLUS VARIANT



Voorbeeld plus variant: Een inrichtingselement als semi verharding is van belang voor de Ruimtelijke adaptatie. Als hiervoor een CO2 opnemend product wordt toegepast dan laat dit ook een verhoogde score op het gebied van duurzaamheid zien.

Bijlage 2 Beeld voor de beheervarianten

Beheren op niveau A+, A, B of C

Binnen de systematiek van beheren op Beeldkwaliteit wordt gebruik gemaakt van de Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte (hierna KOR) van het kennisplatform CROW.

In de KOR zijn zogenaamde Beeldkwaliteit Maatlatten opgenomen die inzicht geven in het beeld dat hoort bij de kwaliteitsniveaus A+ (nieuwbouw), A (gewenste beheerniveau), B, C en D (einde levensduur). Gemeente Wassenaar hanteert op dit moment een kwaliteitsniveau B voor beplanting en bomen en kwaliteitsniveau C voor alle verhardingen binnen de gemeente.

Hieronder een aantal voorbeelden van de kwaliteitsniveaus van beplanting waarbij binnen de blauwe kaders het gewenste beeld voor centrumplan Wassenaar is weergegeven.

A+	A	B	C	D
				
Er is geen beplanting beschadigd.	Er is weinig beplanting beschadigd.	Er is in beperkte mate beplanting beschadigd.	Er is redelijk veel beplanting beschadigd.	Er is veel beplanting beschadigd.
beschadigd oppervlak 0% per 100m ²	beschadigd oppervlak ≤ 5% per 100m ²	beschadigd oppervlak ≤ 10% per 100m ²	beschadigd oppervlak ≤ 25% per 100m ²	beschadigd oppervlak > 25% per 100m ²

A+	A	B	C	D
				
De beplanting vertoont een zeer goede bloei.	De beplanting vertoont een goede bloei.	De beplanting vertoont voldoende bloei.	De beplanting vertoont matige bloei.	De beplanting vertoont slechte bloei.
bloei zeer goed	bloei goed	bloei voldoende	bloei matig	bloei slecht
uitgebloeide bloemen 0% per bloembak	uitgebloeide bloemen ≤ 15% per bloembak	uitgebloeide bloemen ≤ 25% per bloembak	uitgebloeide bloemen ≤ 40% per bloembak	uitgebloeide bloemen > 40% per bloembak

Bijlage 3 Specificatie van de kosten

Omschrijving	Kosten
Reeds gemaakte kosten	75.000
Proceskosten	260.000
Verhardingen	1.800.000
Groen	210.000
Meubilair/ OVL/Fiets parkeren	650.000
Waterelement	80.000
Gevefonds	100.000
Raming	3.175.000
Reeds gedekt	-600.000
Ongedekt	2.575.000
te activeren, investering	-2.315.000
eenmalige proceskosten	260.000

(met een jaarlijkse kapitaallast vanaf 2023 ad €77.000)