



Gemeente Wassenaar
t.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 499
2240 AL Wassenaar

Wassenaar, 19 december 2017

Kenmerk: 2017/az
Betreft: Reactie OW inzake Voorontwerp bestemmingplan Dorpshaven

Geacht college,

Hierbij sturen wij u onze reactie/zienswijze op het 'Voorontwerp bestemmingplan met verbrede reikwijdte Dorpshaven Wassenaar'. Een concept-versie van deze reactie hebben wij reeds aan de gemeentelijke projectleider en wethouder Lommers overhandigd.
De reactie bestaat uit enkele algemene opmerkingen en een enkele detailpunten.

Ten eerste. Het beschikbare voorontwerp is verre van compleet. Zo ontbreken de relevante hoofdstukken 3 'Gebiedsbeschrijving en analyse Dorpshaven' en 6 'Uitvoerbaarheid'. Hoofdstuk 1 'Inleiding' leest als een folder met uitleg over en de voordelen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Hoofdstuk 2 is niet volledig. Hoofdstuk 4 'Doelen en ambities voor de Dorpshaven' is heel summier en paragraaf 4.3 ontbreekt. Hoofdstuk 5 'Juridische planbeschrijving' is ook heel summier.
Dit roept de vraag op wat er verwacht mag worden van de tervisielegging van dit voorontwerp nu er cruciale onderdelen ontbreken of matig zijn uitgewerkt. Welk doel wordt met deze - naar het zich laat aanzien - vroegtijdige publicatie van het voorontwerp gediend?

Ten tweede. In de inleiding en elders wordt gesproken over een uitgebreid participatieproces waarbij o.a. ondernemers betrokken zijn. Als daarmee bedoeld wordt op het ideeënfestival dat maart 2017 gehouden is en de werksessies die daar op zijn gevolgd, dan onderschrijft OW die stelling niet. Dat waren heel vrijblijvende bijeenkomsten, waar ieder wat kon roepen zonder dat duidelijk werd wat mogelijke (ruimtelijke, juridische en financiële) kaders zouden worden. Ondernemers uit het gebied voelden zich niet gehoord of serieus genomen. Voor hen is onduidelijk wat het bestemmingsplan betekent voor hun activiteiten of die van hun burens.

De gemeente wil de plannen voor het havengebied samen met ondernemers invullen. Dan moet de communicatie daar wel op gericht zijn en zich niet beperken tot 'gezellige' sessies met ieder die daar maar aan wil deelnemen en verwijzingen naar algemene publicaties en nieuwsbrieven. In die zin acht OW de voorbereiding van dit bestemmingsplan tot op heden verre van zorgvuldig, in ieder geval jegens de in het gebied gevestigde bedrijven/ondernemers. Het signaal in het EOW van 4 september 2017 over het onvoldoende betrekken van de ondernemers bij het ontwikkeltraject is niet opgepakt. Er is geen enkel vervolg aan gegeven. Het document 'Input participatietraject en ruimtelijk kader Dorpshaven Wassenaar' is nooit met OW of de betrokken ondernemers besproken.

Ten derde. Een van de functies van een bestemmingsplan is 'bescherming' tegen ongewenste ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan maakt veel mogelijk, dat is aantrekkelijk, maar in welke mate

worden bestaande bedrijven in het gebied beschermd? Worden daar algemene kaders voor in het plan opgenomen of moet dat maar per ontwikkeling bekeken en besloten worden?

De looptijd van het plan is lang (20 jaar), op zich zelf begrijpelijk, maar misschien is het beter rekening te houden met een tussentijdse evaluatie en aanpassing.

In aansluiting op het voorgaande vormt het ontbreken van adequaat uitgewerkte doelvoorschriften en afwegingskaders een belemmering om een positief oordeel over dit voorontwerp uit te spreken. Wij vragen ons af hoe de afwegingen worden gemaakt en door wie? Is er wel voldoende (juridische) deskundigheid binnen de gemeente om deze stap te zetten?

Ten vierde enkele opmerkingen over 'samenwerking'. Meer dan eens is gemeld dat OW en de in het gebied gevestigde ondernemers zich betrokken voelen bij het gebied en de ontwikkelingen die de gemeente voor ogen heeft. Dat is bestuurlijk uitgesproken. Hoe komt het dan dat OW en die ondernemers zich in dit proces genegeerd voelen? Of op 'n best als een 'gelijke' van individuele inwoners, van het maakt niet uit welke plek in het dorp? Er is best wel wat te zeggen voor meer en afzonderlijke aandacht voor ondernemers. Het gebied telt belangrijke ondernemers/investeerders, wat te denken van bedrijven als Bos Tuingereedschappen, Hamaco, Rooijakkers en de beide corporaties. Het overgrote deel van de woningen in en rond het gebied is bijvoorbeeld in eigendom van de corporaties. Wat is de betekenis van afspraken als de gemeente niet actief lijkt te streven naar een inbreng van deze partijen?

Wij vervolgen deze reactie met een aantal opmerkingen per pagina.

Blz 28 § 4.2.1 Een voorbeeld van een – in onze ogen – ontoereikende tekst. Mooie algemene beschrijving van een ambitie. Goed voor een folder. Maar het wordt niet duidelijk welke knelpunten er zijn en worden opgelost, wat goed is en behouden kan blijven, hoe de ambitie bereikt zou kunnen worden en waar de huidige ondernemers op mogen blijven rekenen. Zo is er overlast van horeca, maar wordt nu gepleit voor uitbreiding van horeca. Dit laatste is geen probleem als de overlast adequaat kan worden beperkt. Hoe past dat in dit verbrede bestemmingsplan? Mogelijk komen deze onderwerpen in andere, nog niet ingevulde hoofdstukken aan de orde. Op dit punt lijkt de onvolledigheid van het voorontwerp zich te wreken.

Blz 28 § 4.2.2 Bij deze beschrijving missen wij de rol van de gemeente als eigenaar van het grootste beschikbare stuk grond. Er wordt gesproken over de woonfunctie op langere termijn, maar er zijn ons inziens ook ontwikkelingen op korte termijn mogelijk. Er wordt gesproken over een (publieke) parkeervoorziening, maar met kaders die daar haaks op lijken te staan: niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en/of ondergronds. Hoe reëel dit laatste is, is niet getoetst. Belemmeringen zoals gasleidingen, vervuiling e.d. worden nergens genoemd. Dat geldt ook voor de ambities met betrekking tot de Hofcampweg, die toch wel degelijk als noordelijke begrenzing bij dit deelgebied hoort en bedrijven zich uitstrekken van kade tot en met Hofcampweg. Juist voor de bedrijven die hier gevestigd zijn (en willen blijven) is een reële ambitie in combinatie met goede (toetsings)kaders belangrijk.

Het bedrijventerrein Van Hallstraat behoort tot het plangebied, maar komt niet terug in het hoofdstuk doelen en ambities.

Gemeentewerf en –kantoor behouden in het voorliggende bestemmingsplan vooralsnog hun oorspronkelijke (beschermd) bestemmingen en krijgen niet zoals De Werven Noord een algemene bestemming opgelegd die veranderingen mogelijk maakt. Hoe mooi de plannen ook zijn en worden gepresenteerd, dit lijkt op 'meten met twee maten'.

Blz 29 § 4.2.3 In deze paragraaf missen wij ambities gericht om het behoud van de kwaliteit van het wonen aan de noordzijde van dit gebied en de uitstraling van de grootschalige winkelvoorzieningen.

Blz 30 § 5.1 Wees explicieter over welke 'bepaalde' activiteiten ruimer en kwalitatiever worden bestemd. Dan is ook duidelijk wat onder de 'klassieke' bestemmingsplanregels valt/blijft vallen.

Blz 30 § 5.2.2 OW is verrast door de verruiming binnen de Werven-noord om tot 4 bouwlagen te realiseren. Recente restricties worden hier mee losgelaten. Toestingskaders zijn belangrijk om te zorgen dat nieuwbouw in verhouding blijft tot percelen waar het bestaand gebruik vooralsnog gehandhaafd blijft.

Met betrekking tot de in het plan opgenomen regels merken wij op dat daar waar geen verruimde bepalingen van toepassing zijn, de conserverende bouwregels onverkort van toepassing zijn. Wij missen de balans tussen wat enerzijds mogelijk wordt gemaakt en op naastgelegen percelen strak wordt ingeperkt. Dat de regels van het bestemmingsplan de mogelijkheid bieden om op het Hofcampveld een horecapaviljoen te realiseren achten wij – met het oog op ander functies en de grootte van het veld alsmede voorzieningen in de directe omgeving – onverstandig.

Er wordt bij de regels nadrukkelijk ingezet op participatie. De praktijk in Wassenaar is weerbarstig, zowel als het gaat 'van bovenaf' (gemeente) als 'van onderop' (burgers). In het gebiedsprofiel van Wassenaar (Blaauwberg) worden de dilemma's van participatie, zeker binnen de Wassenaarse context, beschreven. In dat zelfde rapport wordt opgemerkt dat de houding van Wassenaarse burgers tegenover ruimtelijke veranderingen nogal conservatief/behoudend is. Dat kan de ambities die het bestemmingsplan uitstraalt in de praktijk behoorlijk belemmeren en tot veel (juridisch) gedoe leiden. Wij denken niet dat met het traject dat tot op heden gevolgd is 'echt' draagvlak is gecreëerd voor veranderingen. Daarvoor was het allemaal wat te vrijblijvend.

Wij willen graag positief eindigen en stellen voor begin 2018 gezamenlijk (gemeente en OW) een bijeenkomst voor ondernemers uit het gebied te organiseren, waar ingegaan kan worden op de ambities en de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt. Dan wordt ook duidelijk wie een inspanning wil leveren om de ambities op termijn waar te maken.

Wij hebben in eerder overleg met wethouder Blommers aangegeven dat een concrete stap van de gemeente met betrekking tot de herinrichting/ontwikkeling van de gemeentewerf (bij de Havenstraat) het draagvlak voor de beoogde ontwikkelingen vergroot.

Wij gaan graag met uw college in gesprek over het voorgaande, maar ontvangen ook graag een schriftelijke reactie.

Met vriendelijke groet,

Namens Ondernemend Wassenaar,

Mr. P.C. Römer, voorzitter