

30 NOV. 2017

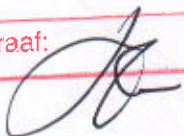
Visiedocument Verplaatsing Kiosk Buurtweg 116 te Wassenaar



Situatie Kiosk zomer 2016

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders der gemeente WASSENAAR
No.

d.d. 10 OKT. 2018

COMMISSIE W.C.E. WASSENAAR			
Loket crit.		Commissie	
Akk.	N.Akk.	Akk.	N.Akk.
d.d. 11-12-2017		2-10-2018	
Paraaf: 		Initiaal: 	

217/011525/052246
7
10-10-2018

Gemeente Wassenaar
afdeling
STUD. VOR. D.E.

Inhoud

Inleiding	3
Motivatie voor verplaatsing	4
Exploitatie	5
Beeldkwaliteit	6
Referentiebeelden	7
Bijlagen	11

Inleiding

Ten behoeve van de verbetering van de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid per fiets (en te voet) heeft de gemeente Wassenaar een wijziging van de verkeerssituatie ter plaatse van kruising Buurtweg - Zijdedweg gepland als onderdeel van het 'Groot onderhoud Waalsdorperlaan en Buurtweg' (raadsvoorstel Z-19753-WS_raad -3254-WS d.d. 20160329). Zie voor de kaders en uitgangspunten de notitie 'Verkeersmaatregelen Buurtweg - Zijdedweg e.o.; uitgangspunten ten behoeve van definitie en ontwerpfase' van de gemeente Wassenaar d.d. 12-02-2016 (zie bijlage 3).

Het plan ter verbetering van de verkeerssituatie brengt met zich mee dat de huidige positie van de kiosk, of koffiehuisje, aan de Buurtweg 116 niet gehandhaafd kan blijven. De ligging van de kiosk, dicht aan de weg, creëert al langere tijd een ongelukkige situatie, waarbij het fietspad aan de westzijde van de Buurtweg doodloopt op de zijgevel van de kiosk en het fietsverkeer ineens van de naast gelegen weg gebruik moet maken. Vanwege de geplande verbreding van de Buurtweg en het aanbrengen van een geheel vrij-liggend fietspad aan één zijde van de weg (wisselt van wegzijde ter plaatse van de kruising) vormt de kiosk een obstakel; verplaatsing van de kiosk is daarom noodzakelijk.

Op verzoek van de gemeente Wassenaar heeft Architectenbureau Prent in juni 2016 een advies geschreven met betrekking tot de mogelijke verplaatsing van de kiosk (zie bijlage 2). Vanuit de afdeling ruimtelijke ordening/team ruimtelijk advies en de afdeling OGB van de gemeente is vooruitlopend hierop in augustus 2016 een memo 'Het verbeteren van de gebruiksmogelijkheden voor de koffiekiosk, buurtweg 116' opgesteld, waarin aanleiding, uitgangspunten, beleidskaders en bevindingen meer uitgebreid zijn verwoord (zie bijlage 3).

In 2017 zijn voor de vergunning voor verplaatsing tekeningen gemaakt voor een bijgebouw met toilet en bergruimte (in de huidige situatie nog gelegen in de kiosk) om de gebruiksmogelijkheden van de kiosk te vergroten. Tevens is een markconsultatie voor toekomstige exploitatiemogelijkheden bijgevoegd (bijlage 5).

Voorliggend document dient als verbindend document van de eerder gemaakte, in de bijlagen genoemde, documenten en betreft daarnaast een aanvullende motivering voor verplaatsing van de kiosk, op de beeldkwaliteit en toekomstvisie voor de kiosk in zijn omgeving dat aansluit op de Beleidsvisie Cultureel Erfgoed en Basisvoorzieningen Cultuur 2017-2020 van de provincie Zuid-Holland, Het Rijksbeleid in de vorm van de Erfgoed-en Omgevingswet en het beleid van de gemeente Wassenaar zoals verwoord in de Structuurvisie Wassenaar 2025, Landgoed aan Zee, het concept 'Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024; naar een erfgoedzorg voor iedereen' en het bestemmingsplan Landelijk gebied (2015).

Motivatie voor verplaatsing

De directe aanleiding tot verplaatsing van de kiosk zijn de gewenste verkeersmaatregelen op de kruising Buurtweg - Zijdedweg. De verplaatsing biedt echter ook kansen voor verbetering van de condities van de kiosk en de omgeving waar deze in staat. Door de verbetering van de kwaliteit van de kiosk en de exploitatie ervan kan de instandhouding van de kiosk bevorderd worden.

Het plangebied ligt binnen het beschermd dorpsgezicht en ligt deels binnen het provinciale kroonjuweel, waarvoor de hoogste beschermingscategorie 1 geldt. En ook de dubbelbestemming cultuurhistorie (art. 53) stelt hoge eisen aan de inrichting van de ruimtelijke kwaliteit van het gehele plangebied. Uitgangspunt is daarbij dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud, de versterking en/of herstel van de aan cultuurhistorische waarden. Hier dient dan ook bij de planontwikkeling rekening te worden gehouden. Zie voor een volledig overzicht van het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid hoofdstuk 3 de memo van augustus 2016 (bijlage 3).

Daarbij komt dat de kiosk een rijksmonument is. Verplaatsing van rijksmonumenten is doorgaans ongebruikelijk. Toch bestaan er monument-typen die vanwege hun gebruik, of functioneel voortbestaan noodzakelijkerwijs dienen te worden verplaatst. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om molens die vanwege belemmering van de windvang door nieuwe bebouwing niet meer maalvaardig zijn of om monumentale orgels die bij sloop van de kerk waar zij in staan verplaatst moeten worden. De kiosk is als één van vele houten keetjes, in serie geproduceerd, bestemd om eenvoudig op druk bezochte plekken neer te kunnen zetten van waaruit niet-alcoholische dranken verkocht werden. Als een routing wijzigde en/of de afzet terugliep kon de kiosk op een nieuwe betere positie worden neergezet. De kiosk aan de Buurtweg is voordat deze haar huidige positie kreeg in ieder geval éénmaal verplaatst, maar dat was uiteraard ruim voordat zij werd aangewezen tot rijksmonument (2002).

Bovenstaande wil zeggen dat verplaatsen bij dit type gebouw meer voorkwam dan bij andere gebouwtypen. In het advies voor verplaatsing d.d. 14-06-2016 wordt e.e.a. nader toegelicht. In het advies is gekeken naar diverse mogelijkheden voor verplaatsing op de locatie zelf, maar ook daarbuiten. Door buurtbewoners is de wens geuit de kiosk zo dicht mogelijk in de buurt van haar huidige positie te herplaatsen. Dit sluit ook aan bij de cultuurhistorisch betekenis van het object, die samenhangt met zowel de locatie (situationele waarde) als de functie ervan (cultuurhistorische waarde). Voor een eerdere overweging om de kiosk een kwartslag te draaien, is om cultuurhistorische redenen en vanwege de monumentale waarden niet gekozen.

Vanuit bovengenoemde beleidsaspecten is het uitgangspunt dat met de verplaatsing van de kiosk een relevante kwaliteitsverbetering gerealiseerd zou moeten worden, mede omdat de kiosk gelegen is in een beschermd dorpsgezicht; en dat daarmee de duurzame instandhouding van de monumentale kiosk wordt bevorderd. Verplaatsing van de kiosk dient een positieve impuls te geven aan o.a.:

- een verbetering van de inrichting rondom de kiosk (beeldkwaliteit) binnen het totaal van de verbetering van de aangepaste verkeerssituatie (straatprofiel, inrichting, materiaalgebruik, etc.) en het behoud, dan wel herstel en/of verbetering van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- de kwaliteit van het monument zelf (herstel en onderhoud bij verplaatsing);
- een betere exploitatie van de kiosk.

Bij verplaatsing zal het nodige onderhoud aan de kiosk worden uitgevoerd. Bovendien zal de kiosk vanwege de methode van verplaatsing op een betonnen plaatfundering komen te staan, waardoor de houtconstructie, die momenteel gewoon in het zand staat, in de toekomst minder snel zal vergaan. Op de nieuw geplande positie zal de kiosk niet meer onder de kroon van de grote beuk of die van andere bomen staan. Ook dit zal een positief effect hebben op de onderhoudsbehoefte (meer directe bezonning en daarmee droging en minder last van blad-afval).

Voor het verplaatsen en restaureren van de kiosk is in 2017 door de provincie Zuid-Holland een subsidie verleend in het kader van de erfgoedlijn Landgoederen. De subsidieaanvraag beoogt een beter functioneel gebruik over een langere periode van het jaar en optimalisering van de ruimtelijke inpassing van de kiosk als een van de poorten naar de erfgoedlijn Landgoederen.

Exploitatie

Een goede exploitatie van de kiosk is van groot belang voor de instandhouding van het monument. Slechts bij gebruik is het gebouw in grote mate gevrijwaard van ongecontroleerd verval en mogelijk vandalisme. In het recente verleden is de exploitatie van de kiosk helaas maar moeizaam verlopen. Voor een toekomstige exploitatie op deze locatie zijn diverse ideeën geopperd, welke zijn verwoord in de marktconsultatie d.d. 02-03-2017 en de memo van augustus 2016 (zie bijlage 3 en 5).

Na verplaatsing en herstel dient de kiosk een duurzame invulling te krijgen. Hiervoor ligt een taak bij de gemeente die eigenaar is van de kiosk. Uitgangspunt is dat door verbetering van de exploitatie het mogelijk zal moeten zijn dat het pand (meer) in zijn eigen onderhoud kan voorzien. Mogelijk zal de verhuur van de kiosk aan een exploitant niet kostendekkend zijn. Als meerwaarde zou de kiosk echter ook een sociale functie binnen de wijk en voor de gehele gemeente kunnen vervullen. De subsidie in het kader van de erfgoedlijn Landgoederen voorziet in een onderzoek naar de verbetering van de exploitatiemogelijkheden, waarbij in het bijzonder ook aandacht is voor de sociaal-maatschappelijke component.

Voor de inrichting van het terrein rond de kiosk wordt ten behoeve van de beeldkwaliteit uitgegaan van een voortzetting van de meest recente exploitatie; te weten een koffiehuis of theeschenkerij met een terras in combinatie met een start- of rustplaats voor fietsers en wandelaars langs de landgoederenroute. De kiosk kan daarmee fungeren als poort van de westelijke entree van de Landgoederenzone; en vergroot daarmee de recreatieve potentie van het gebied.

Ter verbetering van de exploitatie is het wenselijk dat verschillende elementen worden toegevoegd. Naast het terras valt daarbij te denken aan een fietsenstalling met oplaadmogelijkheid voor E-bikes. Tevens kan een fiets- en/of wandelkaart (als bord en/of in papieren vorm te verkrijgen bij de kiosk) meerwaarde opleveren. In het kader van het project Landgoedwandelen, evenals ontwikkeld met sub subsidie van de provinciale erfgoedtafel Landgoederen, is de locatie van de kiosk als benut als startnotitie van een wandelroute. Hiervoor is reeds een informatiepaneel geplaatst en is de kiosk onderdeel geworden van het landelijke wandelknooppuntennetwerk.

In de kiosk zelf zal de exploitatiemogelijkheid worden verbeterd door het verwijderen van het interne toilet, waardoor de inwendige capaciteit van de kiosk wordt vergroot. Mogelijk is er dan zelfs weer ruimte voor een kleine zitgelegenheid voor in de winter of bij slecht weer. Als toilet zal achter de kiosk een nieuw bijgebouwtje worden geplaatst. Het isoleren en verwarmen van het gebouwtje is tevens een mogelijkheid ter vergroting van het comfort, en daarmee de exploitatiemogelijkheid.

Beeldkwaliteit

Wijziging van de verkeerssituatie en verplaatsing van de kiosk geven nieuwe kansen voor een herziene inrichting van het plangebied, wat dient te resulteren in het verbeteren van de totale beeldkwaliteit in dit deel van het beschermd dorpsgezicht. Een en ander hangt samen met positie en materialisatie van de verschillende onderdelen. Voor de beeldkwaliteit in relatie tot de kiosk zoomen we daarvoor gelijk in naar het niveau van de directe omgeving van de kiosk (hoek Buurtweg - Zijdeweg).

Zie voor een impressie van de beoogde beeldkwaliteit de tekening op de volgende bladzijde en de bijgevoegde referentiebeelden.

Uitgangspunten voor een verbetering van de beeldkwaliteit zijn:

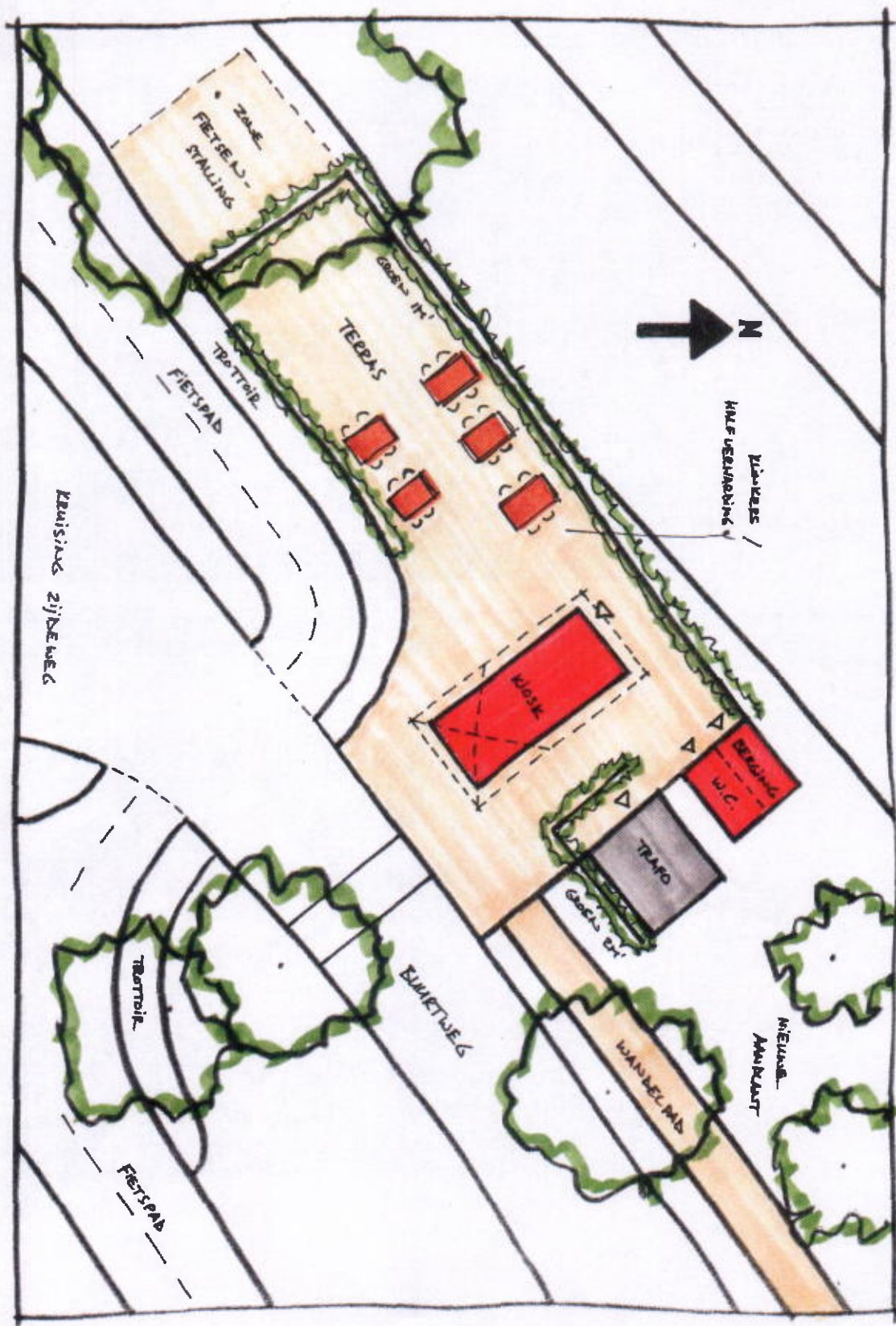
- Groene zone rond het naastgelegen trafohuisje (bijv. scherm met klimop)
- Groene zone rond het terras (lage haag)
- Terras verharding met een halfverharding of klinkers i.p.v. tegels
- Kwalitatief hoogwaardige terrasinrichting (opklapbaar of juist permanent (picknicktafels); ntb)
- Toevoegen van een stallingsvoorziening voor fietsen in een halfverharding en fietshekjes'
- Aanbrengen van een laadpaal voor E-bikes

Verbetering van de monumentale waarden van de kiosk:

- restauratie en onderhoud
- schilderwerk in meer originele kleuren op basis van historisch kleuronderzoek
- zorgvuldig geplaatst bijgebouw met toilet en berging waarvoor een passend ontwerp zal moeten worden gemaakt (bijvoorbeeld bekleed met potdekselwerk van een duurzaam materiaal in gedekte kleuren zoals donkergroen of zwart)

Door toepassing van een streek eigen halfverharding (in bijv. kleischelpen) op het terras en de fietsenstalling wordt er een duidelijk onderscheid gemaakt met het openbare verkeersgebied. Een alternatieve verharding voor halfverharding van het terras kunnen klinkers zijn. Infiltratie van hemelwater wordt daardoor minder en de initiële investering is daarbij hoger. In de beheersfase is klinkerverharding echter gunstiger ten opzichte van halfverharding.

Naast de verharding valt ook te denken aan een groene zone (haag) tussen het openbare gebied en het terras, zoals dat in de huidige situatie ook het geval is.



Impressie van de directe omgeving van de kiosk.

Referentiebeelden

Ter verduidelijking van de beoogde beeldkwaliteit volgen hieronder enkele referentiebeelden.

Beeld van een terras door groen omzoomd (Mon-Chouette bij Leusden), passend in de setting zoals deze ook aan de Buurtweg aanwezig is.

Eigenlijk heeft het huidige terras al veel van deze kenmerken in zich.



Beeld van een terras met veel van dezelfde kwaliteiten.



Een succesvol voorbeeld in de nabije omgeving; de theeschenkerij Clingendael bij Den Haag met deels halfverharding.



Als terrasverharding is, als betaalbaar alternatief voor stoeptegels, het gebruik van bijvoorbeeld een streekeigen product als kleischelpen een goede mogelijkheid. Dit maakt tevens de overgang met het openbare gebied goed zichtbaar.



De kleur van de klei en de schelpen is naar keuze te kiezen en bepaalt in belangrijke mate de uitstraling.



Ook voor de fietsenstalling is een gelijke halfverharding goed toepasbaar. Als stallings-voorziening kan gedacht worden aan houten hekwerken.



Voorzieningen voor het opladen van E-bikes behoort tot de ambitie voor een duurzame invulling van het project.



Bijlagen

- 1) Kaders en uitgangspunten: Verkeersmaatregelen Buurtweg - Zijdegeweg e.o., vergroten verkeersveiligheid en bereikbaarheid fiets; uitgangspunten definitie en ontwerpfase. Onderdeel van het raadsvoorstel Z-19753-WS_raad -3254-WS, gemeente Wassenaar d.d. 29-03-2016.
- 2) Advies voor verplaatsing van de kiosk aan de Buurtweg te Wassenaar, architectenbureau Prent d.d. 14-06-2016
- 3) Memo 'Het verbeteren van de gebruiksmogelijkheden voor de koffiekiosk, Buurtweg 116', gemeente Wassenaar (Milly de Bruyn) d.d. 01-08-2016
- 4) Bestektekeningen nieuwe situatie Buurtweg midden en Buurtweg noord, gemeente Wassenaar (lv Infra) d.d. 29-07-2016
- 5) Marktconsultatie d.d. 02-03-2017
- 6) Tekeningen O-101 t/m O-103 van de bestaande situatie van de kiosk, architectenbureau Prent d.d. 01-06-2016
- 7) Tekeningen DO-101 t/m DO-104 van de nieuwe situatie van de kiosk en bijgebouw, architectenbureau Prent d.d. 17-07-2017
- 8) Tekening S-101, situatietekening van de oude en nieuwe situatie, architectenbureau Prent d.d. 17-07-2017
- 9) Werktekening W-101 voor verplaatsing van de kiosk, architectenbureau Prent d.d. 11-07-2017