

Raadsavond : 8 december 2014  
Agendapunt : (in te vullen door griffie)  
Registratienummer : (in te vullen door griffie)  
Portefeuillehouder(s) : Y. Peters-Adrian  
Opsteller : A.J.P. van Neijenhof/J.J. Démoed  
E-mail : [pvanneijenhof@kaagenbraassem.nl](mailto:pvanneijenhof@kaagenbraassem.nl)  
Telefoon : (071) 3327479

**Onderwerp:**

**Beslispunten:**

1. Keuze te maken voor het plan van de Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden;
2. Te kiezen om geen gebruik te maken van het plan Woondiensten Aarwoude, zij blijven in de rol als primaire afnemer van sociale woningen in het centrum;
3. In te stemmen met de geformuleerde ruimtelijke en financiële kaders voor de uitwerking van het plan voor het Dorpshart Leimuiden door de Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden (WMDL).

**Publiekssamenvatting**

Na het beëindigen van het contract met Leyten voor de ontwikkeling van het Dorpshart Leimuiden zijn er twee uitdagende initiatieven voor het gebied ontstaan. Zowel Woondiensten Aarwoude als de Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden hebben hun creativiteit getoond om een haalbaar alternatief voor het centrum te presenteren. Gezien de houdbaarheid van het aanbod van Woondiensten Aarwoude (tot en met 8 december 2014) is er reden om als gemeente een afweging te maken tussen de beide initiatieven voor het vervolg. Bij de beoordeling van de beide initiatieven constateert het college dat het initiatief van de Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden de beoogde samenhang tussen de delen Noord en Zuid het beste mogelijk maakt. Er is voldoende vertrouwen in de geleverde onderbouwing ten aanzien van de realisatie. Er is een zekerheid geleverd ten aanzien van directe onvoorwaardelijke afname van de grond en er kunnen afspraken worden gemaakt over spoedig inzicht in de beoogde samenwerking met investerende projectontwikkelaars en de rechtsvorm van het particuliere initiatief van de werkgroep. Deze afspraken worden op verschillende momenten vastgelegd in overeenkomsten.

**Inleiding**

Begin november 2014, nadat het contract met Leyten was ontbonden, hebben zowel Woondiensten Aarwoude (WDA) als Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden (WMDL) zich met een alternatief plan gemeld.

Plan WDA

Het plan van de WDA bestaat uit 40 sociale huurappartementen voor senioren rond een binnentuin op deelgebied Noord; boerderij Van Beijeren valt buiten de projectscope. Het uitgewerkte aanbod van Woondiensten Aarwoude geldt in verband met financieringsmogelijkheden tot 8 december 2014. Onze conclusie luidt dat dit plan realistisch en

haalbaar is. Bovendien kan de gemeente snel een contract sluiten met Woondiensten Aarwoude, zodat de sanering en de bouw direct kunnen starten. Het plan bevat een aantal belangrijke uitgangspunten die aansluiten bij de gemeentelijke kaders. Het is te realiseren binnen de vastgestelde verliesvoorziening van de gemeente, het gaat in de op de MRSV doelstelling van meer seniorenwoningen, de gemeente heeft geen rol als projectontwikkelaar en er wordt geen gemeenschapsgeld ingezet voor de verplaatsing van het café.

Voor het zuidelijke deelgebied is de gemeente dan aan zet om samen met de inwoners/ondernemers te onderzoeken welke verbeteringen er gemaakt kunnen worden aan de openbare ruimte om deze beter te laten functioneren.

#### Plan WMDL

Het plan van WMDL is een integraal plan van de deelgebieden Noord en Zuid. De werkgroep heeft een ambitieus plan voor een dorpshaven met horeca, wonen en recreatie. Het programma bestaat uit 14 grondgebonden woningen, 17 appartementen vrije sector, 26 appartementen levensloopbestendig, 12 appartementen starters, zorgvoorzieningen (circa 800m<sup>2</sup>) en winkels (1100m<sup>2</sup>, herplaatsing en aanvullend). Op één na hebben alle grondeigenaren uit het zuidelijke deelgebied een intentieovereenkomst ondertekend om deel te nemen aan deze ontwikkeling. De werkgroep geeft aan met de laatste nog in gesprek te gaan. Het ontbreken van één grondeigenaar doet niets af aan de haalbaarheid van het plan.

#### *Toets gestelde kaders*

Beide plannen voldoen aan de gestelde ruimtelijke en financiële kaders en de aanwezigheid van een risicodragende partij (niet zijnde de gemeente). Daarnaast voldoen ze aan de gestelde kaders en doelen zoals beschreven in de MRSV, het raadsakkoord en overige normen, zoals de CROW normen voor parkeren, de taakstelling in Wonen en Zorg (betaalbare woningen voor senioren) en de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR).

#### **Beoogd resultaat**

Haalbare herontwikkeling van het Dorpshart Leimuiden op basis van de geformuleerde uitgangspunten.

#### **Kader**

In dit voorstel nemen wij bij dit onderdeel “kader” een aantal ruimtelijke en financiële kaders op ten aanzien van proces en inhoud. Om de verwachtingen naar alle partijen te managen is het belangrijk dat uw raad ook een besluit neemt over deze uitgangspunten, aangezien deze ook verband houden met bevoegdheden van de raad zoals de vaststelling van het bestemmingsplan en het budgetrecht van de raad.

### *Ruimtelijke kaders*

1. De gemeente is bereid het bestemmingsplan aan te passen om het particulier initiatief mogelijk te maken langs de lijn "ja, mits";
2. De "mits" ligt in de interactieve planuitwerking met de inwoners, het overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland over de wateraspecten, een duurzame parkeeroplossing met aansluiting bij de CROW normen en een globale toetsing van de stedenbouwkundige kwaliteit door de gemeente;
3. Het plan moet voldoen aan de vastgestelde versie van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR);
4. Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke voorwaarde van 30% sociaal;
5. Het plan moet invulling geven aan de gemeentelijke doelstelling van levensloop bestendige woningen in koop en/of huur en senioren woningen/appartementen in de huursector;
6. Gemeente spreekt bereidheid uit om op basis van de aan de raad voorgestelde innovaties in bestemmingsplannen tot versnelling van procedures te komen;

### *Financiële kaders*

1. De gemeente is geen risicodragende partij in de planontwikkeling;
2. De realisatie van het Dorpshart Leimuiden vindt voor de gemeente plaats binnen de verliesvoorziening van € 3,8 miljoen euro;
3. Er wordt geen verplaatsingsbijdrage betaald door de gemeente voor het café;
4. De uitvoerende partij is een rechtspersoon dan wel samenwerking die in staat is de realisatie van de totale planontwikkeling ter hand te nemen; dit kader dient te worden vormgegeven in overeenkomsten;
5. Het beheer van onderdelen, zoals bijvoorbeeld de dorps haven, worden vormgegeven in een VVE zodat er geen gemeentelijke rol is;
6. De onvoorwaardelijke grondoverdracht van plandeel Noord vindt plaats voor 1 januari 2015;

### *Proceskaders*

1. Interactieve planvorming met betrokkenheid dorp overeenkomstig 'anders denken, anders doen';
2. Gemeente is bereid om initiatief vanuit de publieke taak te faciliteren waar het de procedurele kant betreft; dit voorkomt onnodige vertraging;
3. Initiatiefnemers borgen het eindbeeld van de ontwikkeling; de individuele delen van het plan blijven één geheel vormen met als doel een samenhangend dorps hart.

### **Argumenten**

Het plan van de Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden heeft als sterke punten het integraal ontwikkelen van zowel het noordelijke als het zuidelijke deelgebied. Hiermee komt ten opzichte van het plan van WDA een totaal oplossing voor het Dorpshart. Daarnaast is het programma erg divers en is de beeldkwaliteit van het nieuwe plan zeer goed te noemen. Participatie van de betrokken eigenaren in de werkgroep is een kans. De intentie om de grond vooraf van de gemeente over te nemen en de intentieverklaringen van risicodragende ontwikkelende partijen geven vertrouwen in de haalbaarheid van de financiële onderbouwing. Er ligt in korte tijd een onderbouwd plan inclusief randvoorwaarden voor realisatie. Dit plan is door ons na de toelichting getoetst op basis van de nu beschikbare informatie en geeft voldoende vertrouwen voor vervolgstappen. Ons college kiest daarom voor het uitwerken van het plan/aanbod van de Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden. Daarmee blijft de rol van de Woondiensten als primaire afnemer van sociale woningen in het centrum onveranderd. In het plan van de

Werkgroep is een aandeel sociale huurwoningen opgenomen dat te zijner tijd door de corporatie kan worden overgenomen.

### **Draagvlak**

Het draagvlak voor de beide initiatieven is nog niet getoetst in een consultatie van de bevolking. Wel kunnen wij constateren dat de initiatieven leven in de gemeenschap van Leimuiden en dat er met name rond het initiatief van de Werkgroep Masterplan een actieve communicatie is in het dorp en via social media. Het initiatief kent voorts een grote betrokkenheid van grondeigenaren en inwoners. Daarmee kent het initiatief veel elementen van een burgerinitiatief zoals ook bedoeld in het raadsbrede akkoord.

### **Financiële consequenties**

De gemeente legt verantwoording af over de grondexploitaties jaarlijks bij de jaarrekening met de actualisatie van de GREX en. Zo zal dit wederom gebeuren bij de jaarrekening 2014. Daarnaast is het Projectenboek ontwikkeld dat meeloopt bij de P en C cyclus van de gemeente en aanvullende instrumenten geeft aan uw raad voor monitoring en sturing. Helder is dat de college als kader heeft genomen dat de oplossingen voor dit gebied moeten worden gevonden binnen de door de raad vastgestelde verliesvoorziening van € 3,8 miljoen (NCW 1-1-2014). In de eerste helft van 2015 zullen de plannen verder uitgewerkt worden in samenspraak met de gemeente. Daarbij zullen de financiële gevolgen exact bepaald worden en verwerkt worden in de grondexploitatie van Leimuiden Centrum. Uitgangspunt daarbij blijft dat het financiële gevolg voor de gemeente van het plan WDML past binnen de verliesvoorziening van € 3,8 miljoen NCW 1-1-2014.

### **Risico's**

Risico's kunnen op twee niveaus worden aangegeven. Het risico voor de gemeente in financieel opzicht en het risico van een daadwerkelijke start van het project in Leimuiden. Beide zijn voor de gemeente als overheid belangrijk. Met het kader van een oplossing binnen de verliesvoorziening van € 3,8 miljoen en het zijn van niet risicodragende partij heeft de gemeente de risico's voor het vervolg geminimaliseerd. Voor het risico van de integrale planontwikkeling zullen met de te kiezen partij afspraken worden gemaakt die stimuleren dat het eindbeeld voor het gebied wordt gehandhaafd en dit ook de basis is voor de totale vormgeving van het gebied. Hiermee wordt voorkomen dat na een start het vervolg uitblijft. Daarom is de integrale ontwikkeling van plandelen Noord en Zuid belangrijk.

### **Communicatie**

Ons college heeft gemeend dat uw raad kennis moet nemen van de beide initiatieven. Eerder heeft u in een vertrouwelijke sessie kennis kunnen nemen van het plan/aanbod van Woondiensten Aarwoude.

### **Realisatie**

Na uw raadsbesluit, zal met de te kiezen partij een set aan vervolgspraken gemaakt worden om te komen tot uitwerking van de zekerheden voor een spoedige realisatie van de herontwikkeling van het Dorpshart Leimuiden. Hierbij worden de ruimtelijke en financiële kaders als opgenomen in dit voorstel betrokken.

Roelofarendsveen, 5 december 2014

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

**Bijlagen behorend bij het voorstel**

1. Plan Woondiensten Aarwoude
2. Plan Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden

**Bijlagen ter inzage**

Geen

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 december 2014;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet.;

**b e s l u i t :**

1. Keuze te maken voor het plan van de Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden;
2. Te kiezen om geen gebruik te maken van het plan Woondiensten Aarwoude, zij blijven in de rol als primaire afnemer van sociale woningen in het centrum;
3. In te stemmen met de geformuleerde uitgangspunten ruimtelijk, proces en financieel (geformuleerd bij onderdeel "kader") voor de uitwerking van het plan voor het Dorpshart Leimuiden door de Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden (WMDL).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Kaag en Braassem

gehouden op (in te vullen door griffie)

de griffier,

drs. B.S.M. Sepers

de voorzitter,

mr. K.M. van der Velde-Menting