

# Verlag informatieavond Dorpshart Leimuiden

**Betreft** : Verslag informatieavond Dorpshart te Leimuiden

**Datum** : Woensdag 3 februari 2016

**Tijd** : circa 20.00 uur tot 21.30 uur

**Locatie** : Bij de Boerderij ( de boerderij van van Beijeren dr. Stapensestraat 24, Leimuiden)

**Aanwezig:** Circa 50 belangstellenden

Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden (WMDL)

De heer E. Broekema

Smit's Bouwbedrijf BV (SBB), Projectontwikkelaar

De heer G. Breimer

Hekkenbergarchitects

De heer J. Hekkenberg

**Bijlage:** 1: Uitdraai presentatiepanelen Dorpshart Leimuiden

## 1. OPENING

Gespreksleider de heer A. Klein opent de informatieavond Dorpshart Leimuiden en gaat al vragend aan de zaal na of er onder de aanwezigen personen zijn die tevens bij eerdere informatie avonden aanwezig zijn geweest. Het merendeel van de aanwezigen bevestigt dit. Daarna geeft hij een overzicht van het programma van de avond. Hierna geeft Eddy Broekema van WMDL een kort overzicht van de geschiedenis van het plan vanaf het initiatief van WMDL voor het vernieuwde Dorpshart Leimuiden tot heden.

Voor het huidige WMDL begon het allemaal zo'n kleine 1½ jaar geleden toen een aantal inwoners van Leimuiden besloot om een plan tot herinrichting van het dorpshart waarvan eerder al de contouren waren geschetst, opnieuw onder de aandacht te brengen. Dat gebeurde op het moment dat projectontwikkelaar Leyten die tot op dat moment de opdracht van de gemeente had om het dorpshart te vernieuwen, tot de conclusie kwam dat o.a. vanwege gewijzigde economische omstandigheden het eigen plan niet te realiseren was.

Een groepje mensen met verschillende achtergronden en deskundigheden die zich ten doel stelt om de kwaliteit van leven en wonen in onze gemeente te verbeteren via uitvoering van bepaalde projecten, is er toen een werkgroep gevormd: de Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden. Van die Werkgroep zijn behalve de initiatiefnemers en enkele andere deskundigen ook een aantal direct betrokkenen en belanghebbenden op en rond het dorpsplein, lid.

# Verslag informatieavond

## Dorpshart Leimuiden

Die Werkgroep heeft het plan verder uitgewerkt en op papier gezet en in november 2014 hiermee naar de gemeente gestapt. De gemeente heeft uiteindelijk begin december 2014 gekozen voor het plan van de Werkgroep, o.a. omdat dat plan zowel deel Noord als Zuid omvatte en dus een integraal plan was.

In 2015 is de Werkgroep allereerst op zoek gegaan naar een risicodragende bouwer / ontwikkelaar die bereid was het plan uit te voeren. Die is begin april 2015 gevonden, nl. Smit's Bouwbedrijf BV uit Beverwijk.

Tegelijkertijd zijn gesprekken gevoerd met alle grondeigenaren; voor Noord was dat de gemeente Kaag en Braassem en de eigenaren van huisartsenpraktijk de Linde en voor Zuid waren dat de ondernemers die daar hun bedrijf hebben.

Dat heeft ertoe geleid dat in november 2015 een koopovereenkomst is gesloten met de huisartsenpraktijk en begin december 2015 de koopovereenkomst voor de overige gronden en opstallen in Noord met de gemeente is getekend.

Hiermee is de weg vrij gekomen om de plannen voor Noord verder uit te werken in een stedenbouwkundig plan ten behoeve van een wijziging van het bestemmingsplan. Deelplan Noord gaat hiermee van start.

Voor Zuid is het nog niet zo ver. Tot nu toe is er nog geen definitieve overeenstemming bereikt met de grondeigenaren; met sommigen zijn we een heel eind op weg, met anderen zijn we minder ver.

Deze situatie bestaat al enige tijd en heeft de Werkgroep en SBB ertoe gebracht om naast het oorspronkelijke plan (plan A) een plan (Plan B) te ontwikkelen.

Vorige week is e.e.a. ook besproken met het College van Burgemeester & Wethouders en is hen de situatie uitgelegd om zo op korte termijn met elkaar een keuze hierin te kunnen maken.

## **2. PRESENTATIE STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP**

Joris Hekkenberg van Hekkenbergarchitects geeft een presentatie van het stedenbouwkundig plan voor de noordzijde van het Dorpshart.

Bij de nieuwe invulling van dit deel van het plan is gestuurd op het versterken van het imago van Leimuiden als watersport- en recreatiekern. Door het realiseren van een dorpshaven ontstaat een directe verbinding van het dorpshart met open vaarwater. De haven zorgt voor een recreatieve impuls en maakt watersport kwaliteiten van de omgeving zichtbaar in het dorpshart.

Rond de Dorpshaven worden gezinswoningen gerealiseerd met een eigen ligplaats voor de deur. Aan het dorpsplein wordt in winkel- dan wel zorgvoorzieningen en sociale appartementen voorzien. De

# Verslag informatieavond

## Dorpshart Leimuiden

diversiteit van de voorzieningen en het woonaanbod in combinatie met de dorpshaven draagt bij aan een levendig en een toekomstbestendig centrum.

De woningen rond de haven worden onderscheiden in havenwoningen en een boerderij ensemble. De havenwoningen worden getypeerd met enerzijds schipperswoningen en anderzijds sociale appartementen met winkels dan wel zorgvoorziening op de begane grond. Het Boerderij ensemble bestaat uit schuur-, hooiberg- en boerderijwoningen.

Voor de ontsluiting van de toekomstige dorpshaven zal in de Grietpolderweg een brug worden aangebracht die een doorvaarthoogte van circa 1,6 meter zal krijgen. De weg aan weerszijde van deze brug zal worden verhoogd. Het profiel van de waterkering die voor de ontsluiting van de dorpshaven wordt doorbroken zal worden verlegd en zal in de toekomst door de kade van de nieuwe dorpshaven worden gevormd.

### **3. TOELICHTING OP PLANNING, DOELGROEP EN PRIJZEN DOOR SBB**

Er zijn drie processen die in de planning parallel aan elkaar lopen. Het betreft de ruimtelijke ordening, stedenbouw en ontwikkeling woningbouw.

Voor de ruimtelijke ordening is in september 2015 het overleg met de gemeente gestart om de voorbereidingen voor de uitwerking van een bestemmingsplan op te pakken. In januari 2016 zijn de eerste onderzoeken voor het bestemmingsplan in het noordelijke deel aangevangen. Verwacht wordt dat er in april 2016 een concept ontwerpbestemmingsplan gereed is om met de omwonenden te kunnen delen. In mei/juni kan er vervolgens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd, welke bij een voorspoedig verloop, in september 2016 kan worden vastgesteld.

Vanaf september 2015 is een start gemaakt met het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp zoals dit vanavond is gepresenteerd. Dit ontwerp zullen wij in maart 2016 definitief kunnen maken opdat dit als basis voor het bestemmingsplan als de woning ontwikkeling kan fungeren.

De start van de ontwikkeling van de woningbouw zal in april 2016 aanvangen. Start van de verkoop van de woningen wordt voorzien in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2017. Met een voorspoedig verloop van de verkoop kan in het derde kwartaal van 2017 worden gestart met de realisatie van het noordelijk deel.

In het noordelijkdeel van het plan wordt in 6 sociale appartementen voorzien die in de sociale huur dan wel sociale koop (circa € 170.000,-) zullen worden aangeboden met een oppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup>. Onder deze appartementen bevindt zich een ruimte van circa 300 m<sup>2</sup> ten behoeve van winkel dan wel zorgvoorzieningen.

Hiernaast worden er 10 Schipperswoningen ontwikkeld in het koopsegment met een vanaf prijs van circa € 375.000,- met oppervlak van circa 130 m<sup>2</sup>.

Binnen het boerderij ensemble komen 9 woningen van het type schuur, hooiberg dan wel boerderij. Prijzen vanaf circa € 445.000,- en oppervlak van circa 140 m<sup>2</sup>.

# Verslag informatieavond

## Dorpshart Leimuiden

De doelgroepen die wij met de grondgebonden woningen voor ogen hebben zijn gezinnen die graag in de nabijheid van de dorpshaven met eigenligplaats willen wonen. Wij voorzien dat hier zowel Leimuidenaren als mensen uit de brede regio interesse voor hebben.

#### 4. BEANTWOORDING GESTELDE VRAGEN TIJDENS DE PRESENTATIE EN VIA VRAGENFORMULIER

Tijdens de presentatie en via vragenformulier zijn door de aanwezigen vragen gesteld omtrent het plan. Hieronder volgt een opsomming van de vragen en de beantwoording van deze vragen.

##### Vragen gesteld tijdens presentatie en via vragenformulier:

###### Vragen:

1. Komen er voor de brug in de kerksloot aanlegplaatsen voor passanten?
2. Hoe komt de nieuwe openbare bestrating en inrichting eruit te zien?
3. Hoe is de aansluiting van de huidige weg op hoger gelegen brug voorzien?
4. Is er rekening gehouden met een nieuwe waterkering bij de doorbreking van de waterkering bij de Gietpolderweg ten behoeve de ontsluiting van de Dorpshaven?
5. Op de plek van de boerderij zijn nu woningen aangegeven; in eerdere plannen was hier horeca voorzien. Zijn de woningen op deze plek definitief?
6. Diepte van der Kerksloot is minimaal en wellicht niet toereikend voor de gewenste sloepen.
7. Is er onderzoek geweest naar de behoefte van passerende schepen op onze passantenhaven?
8. Zowel de invulling van de het plan aan noord als zuidzijde is kennelijk afhankelijk van de plannen van de verhuizing van de horeca van zuid naar noord. Hoe groot is het financiële gat om horeca naar noord te laten verhuizen?
9. Is er in het hele plan rekening gehouden met het onderhoud c.q. uitdiepen van de Kerksloot?

###### Beantwoording:

1. Voor de brug in de Kerksloot is er niet in extra aanlegplaatsen voorzien.
2. Het beeld ten aanzien van de toekomstige bestrating en inrichting is dat deze zal gaan aansluiten bij het dorpse kenmerk van de huidige bestrating.
3. De Grietpolderweg zal aan weerszijde van de brug worden opgehoogd, waarbij de aanloop aan beide kanten voldoende lengte heeft om dit in het straatprofiel op te lossen.
4. Het profiel van de waterkering wordt verlegd; hierbij zal de kade van de toekomstige dorpshaven als waterkering gaan fungeren.
5. Er wordt nog gesproken om de horeca van de zuidzijde naar de noordzijde te verplaatsen. De kans van slagen hierop wordt zeer klein geacht. Vandaar dat er nu woningen op deze plek worden aangegeven.
6. Wij zullen hier in samenspraak met het Waterschap en gemeente aandacht voor vragen.
7. Onderzoek hebben wij niet gedaan, maar wij vermoeden als het bekend wordt dat er passantenplaatsen in de dorpshaven zijn hier net zo graag gebruik van zal worden gemaakt als van vergelijkbare passantenplekken aan de Ringvaart.
8. Het tekort om plan A te realiseren is als eerder gecommuniceerd 7 ton. Dit financiële tekort om plan A te realiseren is niet alleen afhankelijk van de verplaatsing van de horeca maar ook de onderhandelingen met de overige grondeigenaren in zuid spelen hierin mede een rol.
9. Wij zullen hier in samenspraak met het Waterschap en Gemeente aandacht voor vragen.

# Verslag informatieavond

## Dorpshart Leimuideren

### **5. AFSLUITING PLENAIR DEEL**

Gespreksleider de heer A. Klein bedankt de aanwezigen voor hun aandacht en legt uit dat er nog ruimte is voor het stellen van vragen. De vragen kunnen gesteld worden aan desbetreffende personen bij de presentatiepanelen. De aanwezigen wordt de mogelijkheid geboden zich te begeven langs de infopanelen. Tevens bestaat er voor de aanwezigen nog de mogelijkheid om vragen aan SBB via een vragenformulier achter te laten (hiervoor liggen invulformulieren gereed). Deze vragen (incl. antwoord) worden opgenomen in het verslag.