

Raadsavond	12 december 2016
Registratienummer	16.120
Portefeuillehouder	H.P.M. Hoek
Opsteller	F.W. van Haastregt – fvanhaastregt@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Gebiedsontwikkeling gemeentegronen Rijnsaterwoude

Beslispunten

1. Vaststellen van de Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkeling gemeentegronen Rijnsaterwoude;
2. Daarbij kiezen voor de verdere uitwerking van scenario 2 waarbij een gemengde gebiedsontwikkeling ontstaat met daarin opgenomen:
 - a. herhuisvesting bestaande school;
 - b. toevoegen van woningbouw op het perceel van het voormalig gemeentehuis en de huidige schoollocatie;
3. het college de opdracht geven tot nadere uitwerking van scenario 2 inclusief de daaraan verbonden financiële consequenties;
4. akkoord gaan met verkoop van het perceel waar de gemeentewerf is gesitueerd;
5. duurzaamheid als nadrukkelijke opgave mee te geven aan ontwikkeling van wonen en onderwijshuisvesting conform de Duurzaamheidsagenda;
6. de kosten voor het uitwerken van scenario 2 voorlopig ten laste brengen van de bestaande exploitatiebudgetten en uiteindelijk ten laste te brengen van het uitvoeringskrediet;
7. de door het college opgelegde geheimhoudingsplicht op het overzicht "financiële scenarioanalyse" bekrachtigen.

Wat willen we bereiken

Toekomstbestendig basisonderwijs voor Rijnsaterwoude en invulling en ontwikkeling van het gebied van het voormalige gemeentehuis en gemeentewerf.

Wat gaan we daarvoor doen

Het uitwerken van Programma van Eisen voor de gebiedsontwikkeling inclusief een aanbestedingsstrategie, bestemmingsplan inclusief bijbehorende onderzoeken laten uitwerken, marktconform verkopen van de gemeentewerf en het uitwerken van een PvE voor het onderwijsprogramma.

Inleiding

In 2015 is de marktconsultatie voor het voormalige gemeentehuis en gemeentewerf in Rijsaterwoude afgerond. De plannen zijn op een eigentijdse wijze met een dorpslab van 18 inwoners uit Rijsaterwoude beoordeeld. Vervolgens zijn alle elementen onderzocht, de mogelijkheden om de gebieden te ontwikkelen verkend en getoetst aan het vigerend beleid en andere opgaven die liggen. Dit voorstel gaat in op de opgaven en mogelijkheden die de gemeente heeft op het gebied van basisonderwijshuisvesting, woningbouw en bedrijvigheid in Rijsaterwoude. De casus heeft betrekking op drie percelen die eigendom zijn van de gemeente en momenteel een maatschappelijke bestemming hebben.

De nota kan gehanteerd worden voor het later op te stellen bestemmingsplan. Daarnaast is op een aantal panden een aanzienlijke boekwaarde aanwezig. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid de nota van uitgangspunten vast te stellen en een besluit te nemen over de boekwaarde. De nota van uitgangspunten geeft antwoord op de vraag: is het gewenst te voorzien in vernieuwing van onderwijshuisvesting en het toevoegen van woningbouw naast bedrijvigheid?

Onderbouwing

In de bijgevoegde nota van uitgangspunten zijn alle aspecten en enkele mogelijke scenario's beschreven. Hieronder gaan we kort in op de elementen die vanuit alle betrokkenen bij dit proces als belangrijk worden ervaren voor de toekomst van het dorp. Per aspect leggen we vervolgens de relatie met de kaders in de nota van uitgangspunten en de mate waarop een en ander aansluit bij de gemeentelijke koers. Daarna gaan we in op het voorkeursscenario, inclusief de financiën.

1. Onderwijshuisvesting

De basisschool wordt in de MRSV benoemd als een ankerpunt voor verschillende maatschappelijke voorzieningen in het dorp en wordt door de inwoners (Dorpslab), maar ook door Veenplas (voorziet in onderwijs in de Kinderarcke), als belangrijke functie beschouwd. Op dit moment wordt les gegeven aan circa 85 leerlingen, is kinderopvang beschikbaar en wordt intensief samengewerkt met de Kleine Wereld in Leimuiden. De leerlingaantallen blijven de komende jaren stabiel en zijn daarmee voldoende voor de levensvatbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur om de beslissing te nemen om deze school te laten bestaan. Het huidige schoolgebouw, de Kinderarcke, dateert uit de jaren 80 en is ongeveer 42 jaar oud, sterk verouderd en zou grondig verbouwd moeten worden. Voor een reeds bestaande school, die levensvatbaar is, heeft de gemeente een verantwoordelijkheid ten aanzien van adequate huisvesting. De ervaring in het land leert, dat de hedendaagse eisen voor onderwijshuisvesting maken dat nieuwbouw meestal goedkoper en beter is dan renovatie van een bestaand gebouw.

De nu voorliggende situatie biedt de kans om in het voormalig gemeentehuis te voorzien in een ruimte voor toekomstbestendig basisonderwijs, gymnastiekvoorziening en kinderdagopvang. Hiervoor bestaat integraal draagvlak bij de betrokken partners, het schoolbestuur en de inwoners. In Hoogmade, Leimuiden en Oude Wetering wordt ingezet op de bouw van een nieuwe school.

2. Woningbouw

Uit onderzoek blijkt dat de afgelopen jaren geen noemenswaardige woningbouw heeft plaatsgevonden in Rijsaterwoude. Concreet ervaart men dat het laatste woningbouwproject van enige omvang dateert uit de jaren 90. Uit dit traject blijkt dat de inwoners het belangrijk te vinden dat nieuwe woningen gebouwd gaan worden. Het dorpslab heeft een eigen visie uitgewerkt en daarin is aangegeven dat te weinig eengezinswoningen in het segment van € 250.000 tot € 300.000 beschikbaar zijn. In regionaal verband is al enige tijd afgestemd dat ongeveer 50 woningen binnen dit complex kunnen worden toegevoegd. De provinciale ladder moet in een later stadium nog wel doorlopen worden. De MRSV geeft aan dat het op grote schaal toevoegen van woningen niet wenselijk is. De onlangs vastgestelde Woonagenda biedt de mogelijkheid om op kleine schaal lokaal naar behoefte woningen toe te voegen. Wij zijn van mening dat deze ontwikkeling passend is binnen de doelen van de MRSV. Afhankelijk van het te kiezen scenario (werf wel of niet ontwikkelen) wordt op relatief kleine schaal woningbouw toegevoegd, hetgeen aansluit bij voornoemde kaders.

3. Bedrijvigheid in de Kern

De omgeving van het voormalig gemeentehuis kenmerkt zich door een diversiteit aan bestemmingen en kan een gevarieerd gebied worden genoemd. Aan de oost- en zuidkant is voornamelijk woningbouw aanwezig. Het gebied aan de noordzijde voorziet voornamelijk in agrarische en landbouwmechanisatiebedrijven. Een nadeel hiervan is dat deze bedrijven transportbewegingen van voertuigen met aanzienlijke omvang met zich meebrengen. Aan de andere kant past deze bedrijvigheid zeker bij het agrarische karakter van het dorp Rijnsaterwoude.

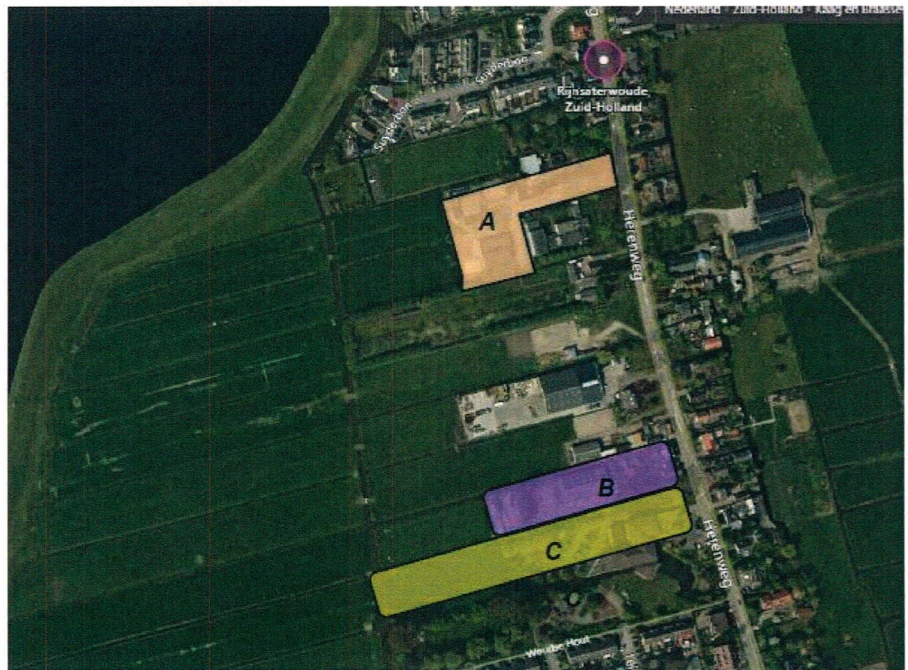
De betrokken grondposities zijn op dit moment nog in eigendom van de gemeente. Het voormalige gemeentehuis staat al enige jaren in de verkoop en in die periode is geen concrete interesse getoond. Daarom is een marktconsultatie gedaan om vanuit de markt te laten bekijken hoe dit gebied (her)ontwikkeld kan worden. Bij dit traject zijn de inwoners en het dorpslab nauw betrokken geweest. Het huidige gebruik van het gemeentehuis als kantoor is niet meer toereikend en zal binnen afzienbare tijd niet meer worden voortgezet.

4. Voorkeursscenario: nummer 2

De huidige functies in gebied A, school, kinderopvang en gymzaal worden opgenomen in gebied C (voormalig gemeentehuis) met toevoegen van appartementen en woningen. Gebied B (voormalige werf) kan verkocht worden aan landbouwmechanisatiebedrijf van Iperen. Op de locatie van het voormalig gemeentehuis en het terrein achter het gebouw kan woningbouw gerealiseerd worden. Door de functies, basisonderwijs, gymzaal en kinderopvang, op het terrein van de Kinderarcke te verplaatsen naar het gemeentehuis kan dit gebied ontwikkeld worden.

Scenario 2

- A = Schoollocatie woningbouw
- B = Werf verkopen
- C = School en woningbouw gemeentehuis



Dit scenario biedt daarmee qua ruimtelijk invulling voor het vernieuwen van de basisschool, toevoegen van woningbouw en voorziet in bedrijvigheid in de kern en voorziet daarmee in de wensen van het dorp. Scenario 2 past het beste binnen de uitgangspunten:

- invulling gemeentehuis met gemengde functies
- toevoegen woningbouw kan gefaseerd
- duurzame invulling met school in gemeentehuis
- inpassing huisvesting school in gemeentehuis lijkt kostenefficiënter te kunnen dan sloop/nieuwbouw
- opbrengstmaximalisatie door bedrijfsfunctie op voormalige gemeentewerf

De ontwikkelingen zijn tevens beoordeeld door de Omgevingsdienst West Holland onder andere voor aspecten geluid en geur van omliggende eigenaren. Ten aanzien van de aanwezige voormalige agrariër is geconcludeerd dat dit hobbymatig is waarmee geen geurhinderaspecten van toepassing zijn. Dit vormt derhalve geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Uitvoering

Kosten

In de bijlage financiële scenarioanalyse is een eerste indicatie gegeven van de financiële resultaten van de scenario's uit de Nota van Uitgangspunten. De resultaten van de gebiedsontwikkeling in de scenario's ontlopen elkaar niet veel (bandbreedte € 0 - € 200.000). Het voordeel van scenario 2 is voornamelijk dat de realisatie van nieuwe onderwijshuisvesting kostenefficiënter kan plaatsvinden dan bij renovatie van de bestaande opstallen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de ruimtebehoefte van de school en kinderopvang goed aansluit op de indeling van het bestaande voormalig gemeentehuis.

Resumerend:

- de bouw van de school kan snel starten omdat de bestemming op locatie is toegestaan;
- het herbestemmen en behoud van het gebouw is een duurzame oplossing;
- in deze variant is geen tijdelijke huisvesting nodig (daarin voorziet de huidige locatie)
- de locatie van de huidige school wordt op termijn vrijgespeeld en kan efficiënter worden ingezet;
- de werf niet ontwikkeling voorziet in een minder groot woonprogramma en voorkomt kapitaal vernietiging van de huidige opstallen

Enkele belangrijke aandachtspunten ten aanzien van de eerste financiële indicatie zijn:

- Het resultaat en de noodzaak van de woningbouwontwikkeling zijn in grote mate afhankelijk van de marktontwikkelingen.
- De vraag naar (maatschappelijke) voorzieningen is evenals de woningmarkt niet nader onderzocht in behoefte (product/aantallen).

Boekwaarde

In de financiële scenarioanalyse is rekening gehouden met de boekwaarden van de huidige opstallen.

Nr.	Gebouw	Gebruik	Bouwjaar	Boekwaarde 2016
1.	Vmlg gem.huis	Verhuur kantoor	1997	€ 1.116.000,-
2.	Kinderarcke	Maatschappelijk	1984	€ 200.393,-

Plankosten

Het verder uitwerken brengt kosten met zich mee. Deze kosten bestaan uit eigen uren en advies en onderzoek door derden. Naar verwachting is een bedrag van € 15.000 benodigd voor onderzoekskosten en stedenbouwkundige studies ten behoeve van de nadere planuitwerking.

Bij keuze voor scenario 2 zullen wij uw raad een aanvullend kredietvoorstel doen voor de Masterplanning Onderwijshuisvesting voor Rijsaterwoude;

Participatie

De aanpak van de marktconsultatie heeft goed aangesloten bij het raadsakkoord waarbij de gemeente verbindend en faciliterend is en inwoners inspraak aan de voorkant geeft. Alle inwoners en huurders van de opstallen zijn uitgenodigd om de plannen te zien en te beoordelen. Het overzicht van de genomen stappen inzake participatiemomenten tot nu toe zijn onderstaand weergegeven:

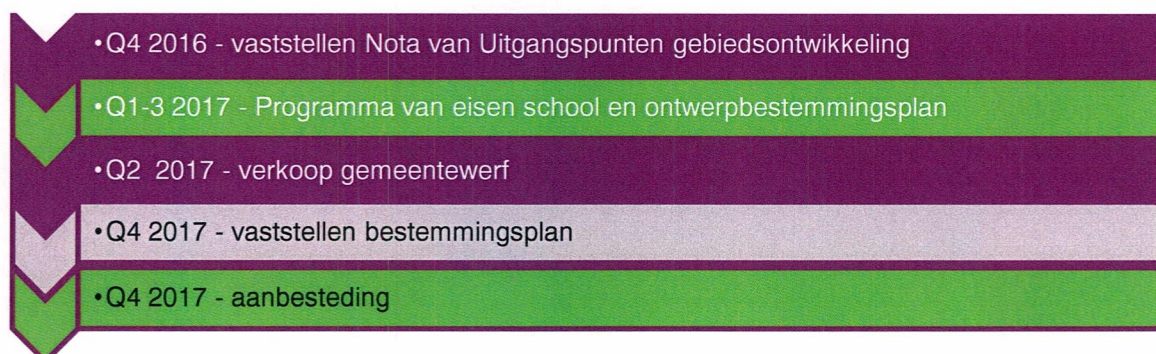
Wie?	Wanneer?	Wat?
Kernen in hun Kracht	begin 2015	Locatie besproken, zien graag invulling

Wie?	Wanneer?	Wat?
Inwoners en huurders	25 november 2015	Beoordeling plannen
Dorpslab	1 december 2015	Analyse voorstellen, uitwerken vragen
Dorpslab	18 januari 2016	Inhoudelijke beoordeling en advies
Inwoners, huurders, dorpslab, gemeenteraad	11 mei 2016	Bespreken plannen en doorlopen proces

Het dorpslab heeft aangegeven graag met de verdere ontwikkeling mee te willen denken. Gezien de goede ervaringen uit het voortraject zullen wij hiervan gebruik maken. Dit kan bijvoorbeeld bij het verder uitwerken en vormgeven van het woonprogramma. Ook wordt daarmee verder aangesloten bij de participatielijn die de raad beoogt.

Tijdslijn

Belangrijkste momenten van verdere besluitvorming voor de gemeenteraad en het college zijn onderstaand aangegeven:



Proces aanbesteding

De partijen die aan de marktconsultatie hebben deelgenomen hebben dit op vrijblijvende basis gedaan. Op basis van de nadere uitwerking zal een aanbestedingsstrategie worden opgesteld. Hierbij zal rekening worden gehouden met de doorlopen marktconsultatie.

Risico's

- Huurcontracten huidige huurders, deze zouden moeten worden omgezet naar halfjaarcontracten;
- Bij verkoop van de werf moet de bestemming worden gewijzigd waarbij milieucategorie 3.1 van toepassing; het risico wordt echter beperkt door het bedrijf een zogenaamde maatbestemming toe te kennen;
- De marktconsultatie is vrijblijvend van aard geweest en daarmee is dit besluit vanuit juridisch oogpunt mogelijk.
- Permanent vestigen van bedrijfsbestemming op locatie van de werf kan aanvullende vervoersbewegingen tot gevolg hebben. Bij de aanleg van de parallelweg N207 kunnen deze transportbewegingen door het dorp sterk verminderen;

Duurzaamheid

Deze gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan het realiseren van doelstellingen uit de duurzaamheidsagenda. Onderstaand is aangegeven op welke aspecten dit zou kunnen.

Thema's uit duurzaamheidsagenda

- Eerste ambitie: samenwerken aan en communiceren over duurzaamheid
 - Teruglaten komen in gesprekken met het dorpslab en inwoners
 - Bij uitwerken PvE basisschool onderwerp van gesprek laten zijn
- Tweede ambitie: Energie, mobiliteit, afval, water en groen
 - *Verbouw gemeentehuis*

Behoud gebouw lijkt duurzaam, echter kunnen bouwers wettelijk uitgaan van de eisen voor bestaande bouw en is zelfs geen EPC berekening nodig.

- *Basisschool*

De huidige basisschool is erg gedateerd en in gebruik niet energiezuinig en kan qua comfort en ventilatie stukken beter. Vernieuwing van onderwijshuisvesting wordt op dit punt dan ook sterk verbeterd. Het voormalig gemeentehuis sluit qua indeling goed aan op de wensen voor onderwijshuisvesting. Hierdoor kan met beperkte middelen worden voorzien in de beoogde functie en wordt de voorziening op een duurzame wijze gerealiseerd. Daarnaast valt de oude schoollocatie vrij en kan hier een duurzame woningbouw ontwikkeling gerealiseerd worden.

- *Woningbouw*

Onze agenda (5.6) streeft ernaar in 2040 energieneutraal te zijn. Vanaf 2020 zal de landelijke wetgeving op gebied van de EPC voor nieuwbouw woningen naar 0,0 gaan, op dit moment is dit nog 0,4 en sluit daarmee nog niet aan bij het streven. Om aan dit streven bij te dragen zal bij nieuwbouw projecten, zeker vanuit de gemeente, nu al ingezet worden op een EPC van 0,0.

- *Water*

In Nederland is het nu nog gebruikelijk enkel drinkwater te gebruiken in de huishouding. In Duitsland en België is het verplicht om bij nieuwbouwprojecten regenwater op te vangen en te hergebruiken. Sommige woningen kunnen zelfs volledig op regenwater zelfvoorzienend draaien waarbij op alle tappunten gezuiverd regenwater wordt gebruikt. Dit is wellicht voor dit plan nog een stap te ver, wel kan dit als aandachtspunt worden meegenomen.

Conclusie hieruit is de duurzaamheidsaspecten in de aanbesteding en anterieure afspraken met ontwikkelaars veel aandacht krijgen.

Evaluatie

Na besluitvorming wordt de exploitatie opgestart en proces van het bestemmingsplan opgepakt. Het eerste resultaat zal zijn de verkoop van gemeentewerf. Verder wordt het project opgenomen in het projectenboek van afdeling ontwikkeling waarin over de voortgang aan de raad wordt gerapporteerd.

Roelofarendsveen, 15 november 2016

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. Nota van uitgangspunten gebiedsontwikkeling
2. Indicatie financiële resultaten scenario's (vertrouwelijk)

Bijlagen ter inzage

-

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 november 2016;

b e s l u i t :

1. Vaststellen van de Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkeling gemeentegronzen Rijsaterwoude;
2. Daarbij kiezen voor de verdere uitwerking van scenario 2 waarbij een gemengde gebiedsontwikkeling ontstaat met daarin opgenomen:
 - a. herhuisvesting bestaande school;
 - b. toevoegen van woningbouw op het perceel van het voormalig gemeentehuis en de huidige schoollocatie;
3. het college de opdracht geven tot nadere uitwerking van scenario 2 inclusief de daaraan verbonden financiële consequenties;
4. akkoord gaan met verkoop van het perceel waar de gemeentewerf is gesitueerd;
5. duurzaamheid als nadrukkelijke opgave mee te geven aan ontwikkeling van wonen en onderwijshuisvesting conform de Duurzaamheidsagenda;
6. de kosten voor het uitwerken van scenario 2 voorlopig ten laste brengen van de bestaande exploitatiebudgetten en uiteindelijk ten laste te brengen van het uitvoeringskrediet;
7. de door het college opgelegde geheimhoudingsplicht op het overzicht "financiële scenarioanalyse" bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van de gemeente Kaag en Braassem
gehouden op 12 december 2016

de griffier,
drs. K.A. van der Pas

de voorzitter,
mr. K.M. van der Velde-Menting

AMENDEMENT 9/1

REGISTRATIENUMMER 16.32793

Datum raad 12 december 2016

Agendapunt nummer 9

Onderwerp Raadsvoorstel Vervolgtraject voormalig gemeentehuis
Rijnsaterwoude (Gebiedsontwikkeling gemeentegronzen
Rijnsaterwoude)

Aanhef De raad van de gemeente Kaag en Braassem, in vergadering
bijeen op 12 december 2016.

Inhoud De ondergetekende stelt de volgende wijziging in het
raadsbesluit voor:

Beslispunt 2: Daarbij kiezen voor de verdere uitwerking van
scenario 2 waarbij een gemengde gebiedsontwikkeling ontstaat
met daarin opgenomen:

- a. herhuisvesting bestaande school;
- b. toevoegen van woningbouw op het perceel van het voormalig
gemeentehuis en de huidige schoollocatie;

Te wijzigen in:

Beslispunt 2: Daarbij kiezen voor de verdere uitwerking van
scenario 2 waarbij een gemengde gebiedsontwikkeling ontstaat
met daarin opgenomen:

- a. herhuisvesting bestaande school;
- b. toevoegen van woningbouw op het perceel van het voormalig
gemeentehuis, **de gemeentewerf** en de huidige schoollocatie;

Beslispunt 4. Akkoord gaan met verkoop van het perceel waar de
gemeentewerf is gesitueerd; **In zijn geheel te laten vervallen.**

Beslispunt 7. De door het college opgelegde geheimhoudings-
plicht op het overzicht "financiële scenarioanalyse" bekrachtigen.

Te wijzigen in:

Beslispunt 7. De door het college opgelegde geheimhoudingsplicht op het overzicht "financiële scenarioanalyse" bekrachtigen, te verduidelijken en uit te breiden met o.a. boekwaarden en onderdeel te laten zijn van de uiteindelijke definitieve besluitvorming.

Toelichting

Liberaal Kaag en Braasem vindt het niet wenselijk dat er met de verkoop van de gemeentewerf ook een upgrade naar een maatbestemming milieu cat. 3.1 gaat plaatsvinden. Cat 3.1 direct naast nieuw te bouwen woningen en een school. Als je nu realiseert dat een melkveehouderij cat. 2 is en er minimaal 100 meter afstand moet zijn naar de dichtstbijzijnde woningen die cat. 1 zijn dan ben ik van mening dat je dit niet kan en mag toestaan midden in het centrum van je dorp als Rijsaterwoude. Je zou er alles aan moeten doen juist zo'n bedrijf te verplaatsten naar een bedrijven terrein.

Beslispunten 4 en 7 is onvoldoende onderbouwd er staat bv niet duidelijk aangegeven waar de verkoopkosten en opbrengsten uit bestaan. Wat is de boekwaarde? Wat is de taxatiewaarde? Allemaal zaken die zo geheim zijn dat ze zelfs niet genoemd worden in bijlage 2 financiële resultaten scenario's 1 t/m 4

Naam en ondertekening A.J.M. van Velzen Liberaal Kaag en Braasem



Uitkomst raad (in te vullen door griffie)	
Wel / niet in stemming	Ja
Voor	1
Tegen	19
Afwezig	1
Resultaat	Verworpen

Nota van Uitgangspunten

Gebiedsontwikkeling
gemeentegronden Rijnsaterwoude

Versie Definitief

Datum: 3 november 2016



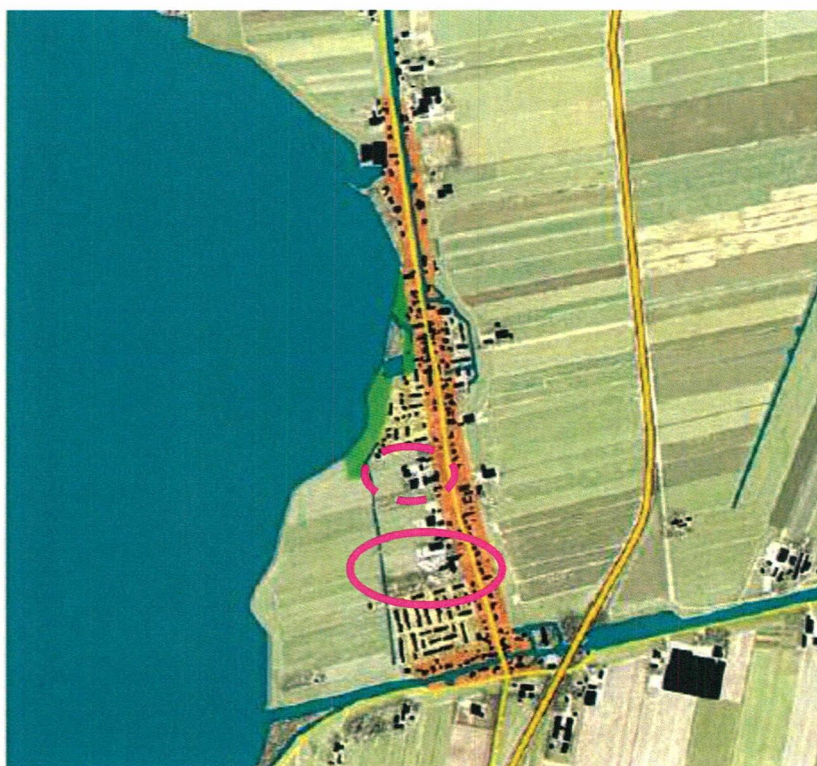
Bildderdam - Hoogmade - Kaag - Leimuiden - Nieuwe Wetering - Oud Ade - Oude Wetering - Rijnsaterwoude - Rijpwetering - Roelofarendsveen - Woubrugge

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel	3
1.3 Leeswijzer	4
2 KADER	5
2.1 Ligging plangebied	5
2.2 Rijksbeleid: Nota ruimte	6
2.3 Provinciaal beleid: Visie op Zuid-Holland	7
2.4 Gemeentelijk beleid	9
2.4.1 Vigerend bestemmingsplan	9
2.4.2 Maatschappelijk en Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)	9
3 UITGANGSPUNTEN	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Inbreng gemeente	11
3.3 Participatie	11
4 HET BESTEMMINGSPLAN	16
4.1 Plansystematiek algemeen	16
4.2 Keuze plansystematiek	16
4.3 Documenten	16
5 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE	17

1.1 Aanleiding

In de kern van Rijsaterwoude ligt het voormalige gemeentehuis en gemeentewerf van de gemeente Jacobswoude. Sinds de fusie in 2009 is het gebouw en de werf niet meer in gebruik door de gemeente maar nog wel in gemeentelijk eigendom gebleven. De inzet van de gemeente is om het eigendom in te zetten voor herontwikkeling met uiteindelijk doel te komen tot verkoop. De locatie is onderdeel geweest van het traject Kernen in hun Kracht in Rijsaterwoude. De inwoners hebben de voorkeur uitgesproken om de locatie integraal te laten ontwikkelen en daarmee een nieuwe functie te geven in de dorpskern. In 2015 is de marktconsultatie afgerond en de plannen zijn op een eigentijdse wijze met een dorpslab van 18 inwoners uit Rijsaterwoude beoordeeld. Het college heeft in april 2016 de resultaten en de beoordeling uit dit traject vastgesteld. Aan de hand van alle beschikbare informatie is deze Nota van Uitgangspunten opgesteld. De oorspronkelijke scope (paarse lijn) is gedurende het traject uitgebreid met de voormalige schoollocatie bij de Kinderacke (paarse stippellijn). Voor het vervolg van het proces is het nu noodzakelijk dat de gemeenteraad een nota van uitgangspunten vaststelt.



1.2 Doel

De vraag is hoe we willen omgaan met de invulling van het gebied. Hierbij moet nagedacht worden over de aspecten onderwijshuisvesting, bedrijfsbestemmingen, financiën, woningbouw en verkeerszaken. Deze Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) is geschreven om helderheid te creëren over de uitgangspunten waarmee de beoogde gronden van de gemeente herontwikkeld kunnen worden. De NvU dient als basis voor de verdere uitwerking van het project en het later op te stellen bestemmingsplan. Op basis van NvU worden gesprekken gevoerd met diverse betrokken partijen.

Na een korte beschrijving van het project in hoofdstuk 2 volgen in hoofdstuk 3 de functionele uitgangspunten en daarna in hoofdstuk 4 de stedenbouwkundige kaders. Hoofdstuk 5 gaat in op de randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling. Het laatste hoofdstuk laat verschillende scenario's zien en de consequenties die een keuze voor een bepaald ambitieniveau heeft voor de grondopbrengst.

2.1 Ligging plangebied

De gebiedsontwikkeling ligt in de kern van Rijsaterwoude ten westen van de N207 (zie afbeelding hieronder). Het plangebied behelst het terrein van het voormalig gemeentehuis en de werf en kan uitgebreid worden met het gebied waar op dit moment de basisschool de Kinderarke, kinderopvang en de Meerkant is gevestigd.

Het gaat om:

1. Gebied voormalige werf en gemeentehuis (werf B en gemeentehuis C) circa 1,5 hectare groot
2. Gebied basisschool Kinderarcke (A) circa 1 hectare groot

Beide gebieden worden direct via de Herenweg ontsloten. Aan de westzijde grenzen voornamelijk agrarische gronden. De noordzijde grenst aan de woonwijk Suyderbon en de zuidzijde grenst aan het park Woudse Hout. Via de N207 liggen Amsterdam, Schiphol en Alphen aan den Rijn dichtbij en zijn goed bereikbaar. Op dit moment wordt de gemeentewerf en het gemeentehuis (deels) verhuurd. De locatie rondom de Kinderarcke is ingericht als maatschappelijk gebied en voorziet in basisonderwijs, kinderopvang en een gymzaal. Het plangebied is totaal ongeveer 2,5 hectare groot. Langs de Herenweg zijn voornamelijk woningen gevestigd. Op de huidige percelen zijn opstallen en infrastructuur aanwezig. Onderstaand kaartje geeft globaal de ligging van het plangebied en de deelgebieden in de kern Rijsaterwoude weer.



2.2

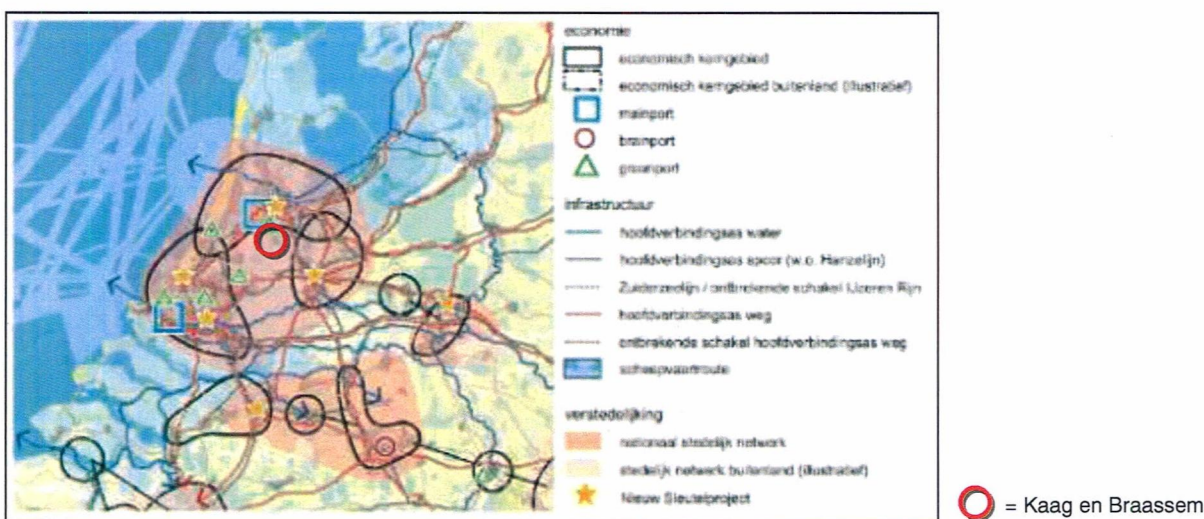
Rijksbeleid: Nota ruimte

De Nota Ruimte is in februari 2006 in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (en de actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht, ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied. Onderstaande kaart is een uitsnede van de kaart van de Ruimtelijke Hoofdstructuur.



Verder stelt de nota dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas.

Planspecifiek

In 2013 is het bestemmingsplan Kernen Leimuiden – Rijsaterwoude vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een toets aan het rijksbeleid aan bod gekomen. Rijsaterwoude heeft de benodigde ruimte om te voorzien in deze natuurlijke bevolkingsaanwas. Het uiteindelijk op te stellen bestemmingsplan voor deze gebiedsontwikkeling staat de geformuleerde doelstellingen niet in de weg zal en past daarmee binnen de kaders van de Nota Ruimte.

2.3

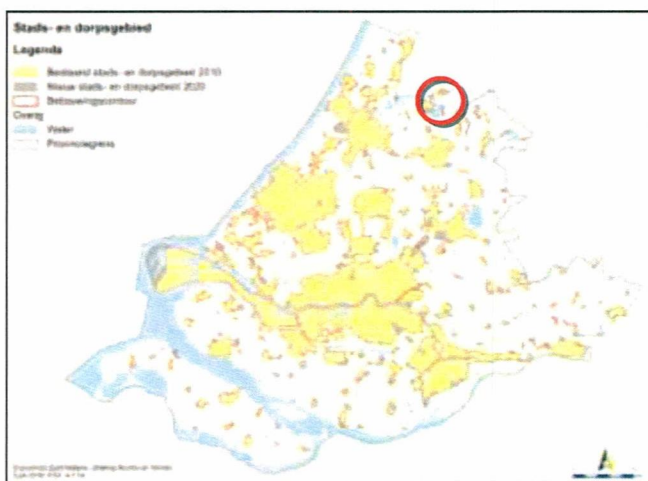
Provinciaal beleid: Visie op Zuid-Holland

Provinciale staten van provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Deze visie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting binnen de provincie weer en wordt hierin aangevuld door het Programma Ruimte en de Verordening Ruimte die deze richting verduidelijken en juridisch verankeren waar nodig. In de provinciale structuurvisie wordt toegelicht dat de provincie inzet op het versterken van het stedelijk netwerk, door middel van drie pijlers:

- bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid).
- stedelijke detailhandelstructuur versterken.
- culturele en toeristische voorzieningen versterken (stedelijk).

Bebouwingscontouren

De bebouwingscontouren zijn getrokken om de kernen, rekeninghoudende met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd en waarbinnen de woningbouwopgave tot 2020 kan worden geacommodeerd. De bebouwingscontour om Rijsaterwoude geeft alleen ruimte voor kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden.



 = Kaag en Braassem

Planspecifiek

De bebouwingscontouren die zijn opgenomen in het provinciaal beleid vormen een kader bij ontwikkelingen in de kern. Beide gebieden liggen buiten de BSD en dit houdt concreet in dat er in beginsel geen ruimte is voor uitleglocaties voor woningbouw. Verder is op zeer beperkte schaal plek voor inbreiding mogelijk. In het kader van regionale afstemming is in dit gebied de mogelijkheid van 50 woningen toe te voegen op deze locaties om mogelijk aan de toekomstige behoefte te kunnen voldoen. De plannen dienen bij planvorming op een later moment met de provincie te worden afgestemd op basis van de ladder van duurzame verstedelijking.

Intensief benutten, meervoudig ruimtegebruik, herstructurering

Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden. Dit geldt ook buiten het stedelijk netwerk.

Intensiveren betekent in de praktijk vaak het combineren van verschillende functies. Dit kan door stapeling of bestaande bebouwing voor meerdere functies geschikt te maken. Dit is

mogelijk in het gebied van het voormalig gemeentehuis en de werf. Herstructurering is een goede methode om functies te herschikken in het kader van intensivering van het stedelijk gebied. In sommige gevallen verandert op kleine schaal het ruimtegebruik, maar herstructurering betreft vooral functiebehoud.

Planspecifiek:

Op dit moment heeft een projectontwikkelaar de enige concrete mogelijkheid om middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid maximaal 20 woningen te realiseren. Dit kan in het gebied aan de zuidzijde van Suyderbon 1 en de noorzijde van de huidige basisschool.

In het kader van regionale afstemming is in dit gebied de mogelijkheid van benoemd om 50 woningen toe te voegen. We hebben de gronden van de gemeente geïnventariseerd en diverse scenario's bekeken. Op de locatie van het voormalig gemeentehuis zouden, zonder vestiging van de basisschool (circa 7 appartementen opgenomen in plaats van de school), ongeveer 20 tot 25 woningen toegevoegd kunnen worden. Indien de werf ontwikkeld wordt zouden hier circa 9 woningen gerealiseerd kunnen worden. Indien de oude schoollocatie wordt ontwikkeld kan gedacht worden aan ongeveer 15 woningen. Afhankelijk van de keuze betreft het nog eens ongeveer 40 extra woningen die dan buiten de BSD toegevoegd moeten worden. Daarnaast voorziet een van de plannen in een buurtsuper in het voormalige gemeentehuis wat een lastig punt kan zijn voor de provincie en dus de vraag of deze functie wenselijk is, dit los van de economische haalbaarheid. De plannen dienen bij planvorming op een later moment met de provincie te worden afgestemd op basis van de ladder van duurzame verstedelijking.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor de kern Rijnsaterwoude vigeert het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude'. Dit bestemmingsplan is in 2013 vastgesteld en de gronden ter plaatse van de voormalige werf, het gemeentehuis, de Kinderarcke en de Meerkant hebben de bestemming M(h) = Maatschappelijke doeleinden. Dit houdt concreet in dat het gebied nu ingevuld mag worden ten dienste van het uitoefenen van activiteiten gericht op maatschappelijke en culturele voorzieningen. De groene strook achter het voormalig gemeentehuis betreft R = Recreatie. De gemeentewerf wordt verhuurd aan landbouwmechanisatiebedrijf waarbij het gebruik door middel van een ontheffing op het bestemmingsplan is toegestaan.

Planspecifiek:

In het kader van een nieuw bestemmingsplan dienen ook onderzoeken uitgevoerd te worden op het gebied van verkeer en parkeren, flora en fauna, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, bodemkwaliteit, archeologie en water. Dit lijkt echter de haalbaarheid niet in de weg te staan. Voor wat betreft de milieuzonering zijn onderstaand de contouren uitgewerkt uitgaande van "worst case" scenario qua milieufstanden, te weten scenario 2. Hierbij is vanuit het multifunctionele complex met basisschool en woningbouw gekeken naar de afstanden voor milieucategorieën. Daarnaast heeft de omgevingsdienst een advies op deze variant gegeven. Deze bedrijven vormen geen risico voor de beoogde ontwikkeling.



2.4.2 Maatschappelijk en Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)

Het doel van de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie is om de vraagstukken en kansen integraal in beeld te brengen en te gebruiken als bouwstenen voor een helder

toekomstperspectief. De MRSV is vastgesteld in december 2011. In de MRSV werd tot voor kort tussen de kernen binnen Kaag en Braassem een onderscheid gemaakt in 'Groen- en groeikernen'. Dit onderscheid is in het raadsakkoord 214 – 2018 vervallen. Voor Rijsaterwoude gelden de volgende aspecten:

- De basisschool is een ankerpunt voor andere maatschappelijke voorzieningen in het dorp
- Versterken recreatieve potentie
- Uitgesproken agrarisch karakter
- Herontwikkelen voormalig gemeentehuis

Planspecifiek:

Rijsaterwoude als kern

- *kwalitatief verbeteren van het woningaanbod*

De MRSV stuurt aan op een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod voor de kern Rijsaterwoude. Op grote schaal toevoegen van woningen is niet wenselijk. In 2015 is een woningmarktanalyse over de gehele gemeente uitgevoerd. Uit deze analyse blijkt dat de afgelopen jaren geen noemenswaardige woningbouw heeft plaats gevonden. Daarom kan er ruimte worden geboden aan kleinschalige initiatieven, waarbij aangesloten dient te worden aan de MRSV en de Nota Inbreidingslocaties. Voor het overgrote deel zal het bestemmingsplan consoliderend worden ingestoken.

- *basisschool als ankerpunt*

De basisschool is een ankerpunt voor andere maatschappelijke voorzieningen in het dorp en wordt door de inwoners (Dorpslab) maar ook door Veenplas (voorziet in onderwijs in de Kinderarcke) als belangrijke functie beschouwd. Op dit moment wordt les gegeven aan circa 85 leerlingen en wordt intensief samengewerkt met de Kleine Wereld in Leimuiden. De leerlingaantallen blijven de komende jaren stabiel rond dit aantal. Voor de Veenplas voldoende voor de levensvatbaarheid.

- *selectief aanbod commerciële voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen*

Er worden in Rijsaterwoude op voorhand geen ontwikkelingen voorzien voor nieuwe commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Voor de meeste voorzieningen (bijvoorbeeld supermarkt en sportvoorzieningen) is Rijsaterwoude aangewezen op het aangrenzende Leimuiden.

Kansen en potentie

- *Benutten van recreatieve kansen*

In de MRSV wordt aangestuurd op het benutten van de recreatieve kansen binnen de gemeente. Rijsaterwoude ligt aan de westzijde van het Braassemermeer. De huidige planvorming gaat niet specifiek in op het benutten van recreatieve kansen, daarvoor loopt separaat een traject voor een recreatieve impuls. Wel is het doorzetten van de Kalmoeslaan richting Syderbon 1 in het dorpslab diverse malen ter sprake gekomen. Er zou onderzocht kunnen worden of het interessant is hier een voetpad aan te leggen.

- *Voormalig gemeentehuis*

De MRSV noemt specifiek voor Rijsaterwoude deze locatie als mogelijkheid om te onderzoeken. Aan de hand daarvan heeft de gemeente een marktconsultatie uitgezet en ideeën uit de markt gehaald en deze getoetst met een Dorpslab. Deze ontwikkeling concreet uitwerken in een gebiedsontwikkeling en bestemmingsplan sluit bij aan de MRSV.

3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Algemeen

In deze paragraaf gaan we in op de mogelijkheden die aanwezig zijn om het gebied te ontwikkelen. Hier wordt ingegaan op welke functies in de gebieden kunnen passen, welke kant we op kunnen met onderwijshuisvesting en bedrijvigheid. Samenvattend wordt ingegaan op:

- Wat willen we ruimtelijk toestaan?
- Hoe gaan we om met onderwijs en bedrijven?
- Wat mag het kosten/wat moet het opbrengen?
- Zijn er voorwaarden ten aanzien van bestemmingsplan overig?

3.2 Inbreng gemeente

De gemeente zet de volgende gronden en objecten in bij het tot stand komen van de gebiedsontwikkeling van:

- A. Voormalige schoollocatie (Kinderarcke, Meerkant, kinderopvang)
- B. Voormalige gemeentewerf
- C. Voormalig gemeentehuis

<i>Nr.</i>	<i>Gebouw</i>	<i>Gebruik</i>	<i>Bouwjaar</i>
1.	Voormalig gemeentehuis	Verhuur kantoor	1997
2.	Voormalige gemeentewerf	Verhuur bedrijf	1997
3.	Meerkant	Maatschappelijk	1984
4.	Kinderarcke	Maatschappelijk	1984
5.	Kinderopvang	Maatschappelijk	1984

3.3 Participatie

Het vernieuwende element dat wij in deze marktconsultatie hebben toegepast is dat deze plaatsvindt in een participatievorm met inwoners (Dorpslab). Wij hebben eerst "at random" uit de verschillende leeftijdscategorieën van inwoners uit Rijnsaterwoude benaderd om deel te nemen en daarna een advertentie geplaatst. Hiermee is het gelukt om een groep betrokken inwoners te vormen die tijdens deze consultatie met de verschillende partijen meekijken, meedenken, meedoen en dus ook bijdragen aan de visie op het plan. In dat opzicht werken we aan een invulling van de locatie maar ook van meet af aan richting het draagvlak. Met de bundeling van ideeën is nu de fase van kaderstelling en besluitvorming aangebroken.

Planspecifiek

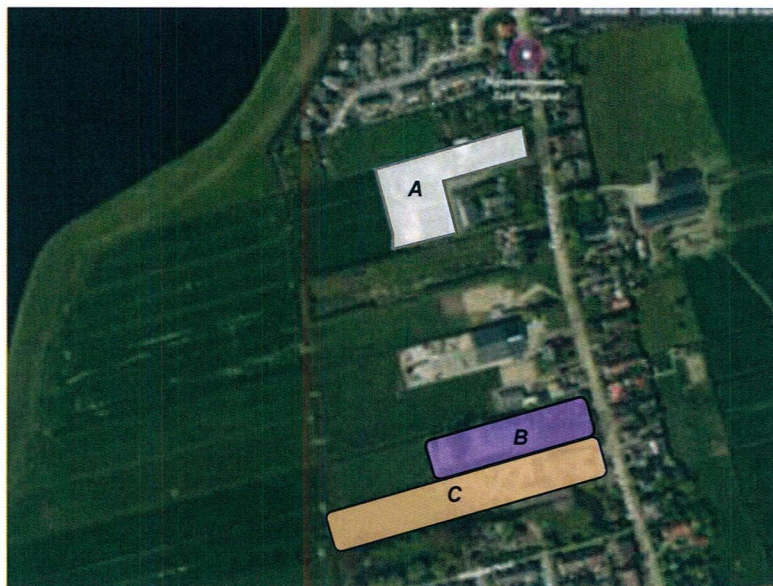
Op hoofdlijnen vindt het dorpslab het van belang dat na lange tijd weer nieuwe woningen gebouwd gaan worden en de school voor het dorp behouden blijft net als het agrarische karakter van het dorp. Concreet zijn na de marktconsultatie een viertal scenario's op hoofdlijnen denkbaar als basis voor de uitwerking van een bestemmingsplan.

Scenario 1

A = Schoollocatie bestaand

B = Werf verkopen

C = Woningbouw gemeentehuis



Beschrijving:

Dit scenario is feitelijk een van de twee start scenario's die de gemeente heeft uitgevraagd bij de marktconsultatie. Gebied A blijft volledig buiten beschouwing en de huidige functies, school, kinderopvang en gymzaal blijven als bestaand. Gebied B (voormalige werf) kan verkocht worden aan landbouw mechanisatie bedrijf van Iperen en gebied C (voormalig gemeentehuis) kan ingevuld worden als woningbouw locatie.

Doelgroepen / voorzieningen:

Op locatie B en C ontstaat een gemengd gebied met wonen, infrastructuur en bedrijvigheid:

Bedrijfsbestemming Categorie 1 (buurtsuper) en 3.1 (van Iperen) Maatschappelijke voorzieningen (optie buurtsuper, dokterspost, fysio) Woningbouw (appartementen, penthouse, sociaal en senioren)

Woongenot / beleving / uitstraling:

De situatie aan de Herenweg blijft zoals die nu is. Voor de bewoners aan de Herenweg geldt de ontwikkeling het uitzicht niet zal beïnvloeden aangezien de bebouwing als bestaand blijft. De bewoners van de Woudse Hout zullen via het park op termijn zicht hebben op een aantal nieuwe woningen. De uitstraling van de ontwikkeling op de omgeving zal in dit scenario om voornoemde redenen beperkt zijn.

Verkeer en parkeren:

Bij locatie B en C geldt dat een gemengd gebied met wonen en bedrijvigheid ontstaat. Beide gebieden ontsluiten direct op de Herenweg. Voor gebied C geldt dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden volgens de CROW-norm 317.

Draagvlak:

Uit de marktconsultatie blijkt dat deze variant niet goed aansluit bij de wensen van de inwoners en de visie van het dorpslab. Men ziet liever een variant met een multifunctioneel complex op locatie C met een nieuwe school en woningbouw. Dit scenario heeft niet de voorkeur van de inwoners en het schoolbestuur omdat het oude pand in gebruik blijft.

Kansen:

- Toevoegen beperkt aantal woningen in de kern
- Eenvoudig te ontwikkelen scenario
- Weinig tot geen kans op planschade

Risico's:

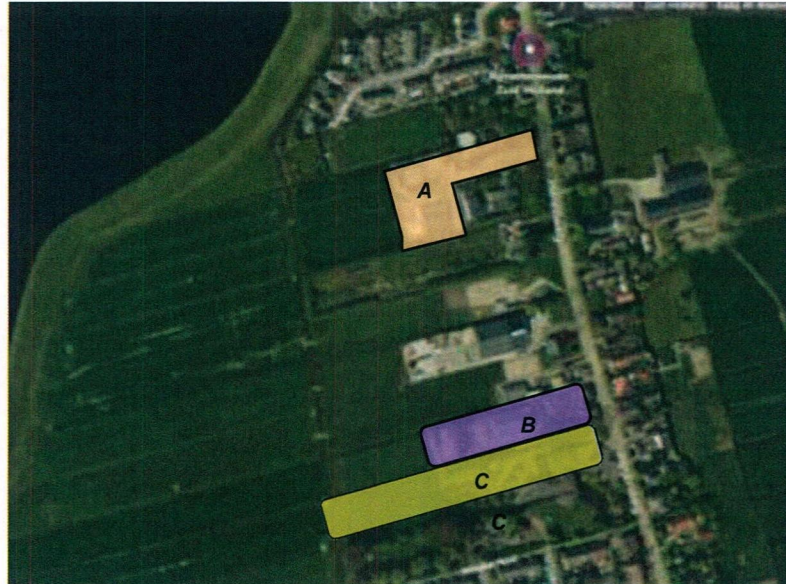
- Bedrijfsbestemming 3.1 naast woningbouw geeft afzet risico
- Basisschool uit de jaren '80 vraagt groot onderhoud / renovatie / nieuwbouw
- Kans op weerstand bij dorpslab en inwoners omdat de school niet wordt verplaatst.

Scenario 2

A = Schoollocatie woningbouw

B = Werf verkopen

C = School en woningbouw
gemeentehuis



Beschrijving:

Dit scenario is feitelijk een uitbreiding van het gebied dat de gemeente heeft uitgevraagd bij de marktconsultatie waarbij de locatie van de basisschool wordt toegevoegd. De huidige functies in gebied A, school, kinderopvang en gymzaal worden opgenomen in gebied C (vmlg gemeentehuis) met toevoegen van appartementen en woningen. Gebied B (voormalige werf) kan verkocht worden aan landbouw mechanisatie bedrijf van Iperen.

Doelgroepen / voorzieningen:

Locatie A kan ontwikkeld worden naar woningbouwlocatie. Op locatie B en C ontstaat een gemengd gebied met wonen, infrastructuur en bedrijvigheid:

Bedrijfsbestemming Categorie 1 (buurtsuper) en 3.1 (van Iperen)

Maatschappelijke voorzieningen (School etc. buurtsuper, dokterspost, fysio)

Woongenot / beleving / uitstraling:

Woningbouw (appartementen, penthouse, sociaal en senioren)

De situatie aan de Herenweg blijft zoals die nu is. Voor de bewoners aan de Herenweg geldt de ontwikkeling het uitzicht niet zal beïnvloeden aangezien de bebouwing als bestaand blijft. De bewoners van de Woudse Hout zullen via het park op termijn zicht hebben op een aantal nieuwe woningen. De uitstraling van de ontwikkeling op de omgeving zal in dit scenario om voornoemde redenen beperkt zijn.

Verkeer en parkeren:

Bij locatie B en C geldt dat een gemengd gebied met wonen en bedrijvigheid ontstaat. Alle gebieden ontsluiten direct op de Herenweg. Voor gebied A en C geldt dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden volgens de CROW-norm 317.

Draagvlak:

Uit de marktconsultatie blijkt dat deze variant aansluit bij de wensen van de inwoners en de visie van het dorpslab. Over het behouden van de werf als bedrijfsbestemming waren de meningen verdeeld. Dit scenario heeft zeker de voorkeur van het schoolbestuur omdat zij toekomst zien voor een nieuwe school en het huidige gebouw sterk verouderd is.

Kansen:

- Toevoegen behoorlijk aantal woningen in de kern
- Toekomstbestendig gebouw voor basisonderwijs de komende decennia

Risico's:

- Weinig tot geen kans op planschade
- Bedrijfsbestemming 3.1 naast woningbouw geeft afzet risico
- Bedrijfsbestemming 3.1 naast basisschool kan praktische geluid en stank hinder geven

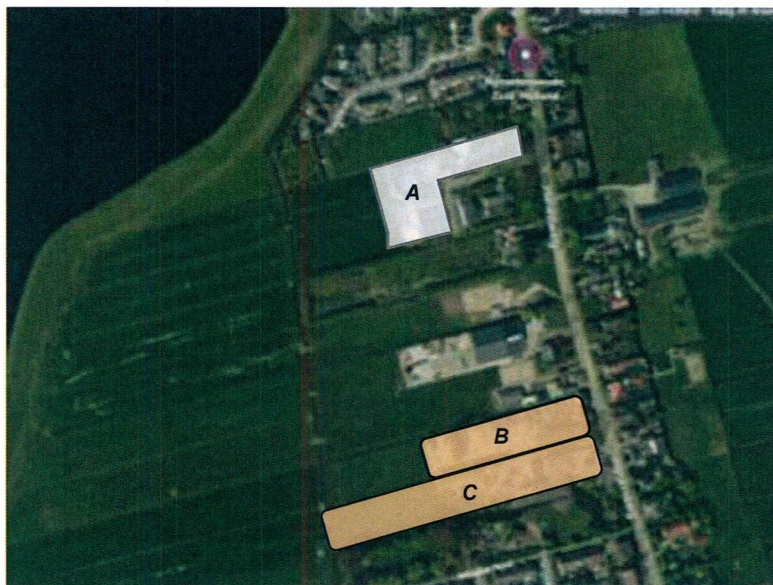
Scenario 3

A = Schoollocatie bestaand

B = Werf woningbouw

C = Gemeentehuis

woningbouw / gemengd



Beschrijving:

Dit scenario is feitelijk een van de twee start scenario's die de gemeente heeft uitgevraagd bij de marktconsultatie. Gebied A blijft volledig buiten beschouwing en de huidige functies, school, kinderopvang en gymzaal blijven als bestaand. Gebied B (voormalige werf) en gebied C (voormalig gemeentehuis) kan ingevuld worden als woningbouw locatie. De werf zal verdwijnen en de huidige huurders moeten worden uitgeplaatst.

Doelgroepen / voorzieningen:

Locatie A verandert niet. Op locatie B en C ontstaat een woongebied met ruimte voor woningbouw, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen:

Bedrijfsbestemming Categorie 1 (buurtsuper)

Maatschappelijke voorzieningen (optie buurtsuper, dokterspost, fysio)

Woningbouw (appartementen, penthouse, sociaal en senioren)

Woongenot / beleving / uitstraling:

De situatie aan de Herenweg blijft zoals die nu is. Voor de bewoners aan de Herenweg geldt de ontwikkeling het uitzicht deels zal beïnvloeden aangezien de werf zal verdwijnen en plaats zal maken voor een woonwijk. Het gemeentehuis kan in dit geval herbestemd worden. De bewoners van de Woudse Hout zullen via het park op termijn zicht hebben op een aantal nieuwe woningen. De uitstraling van de ontwikkeling op de omgeving zal in dit scenario om voornoemde redenen beperkt zijn.

Verkeer en parkeren:

Bij locatie B en C geldt dat een woongebied ontstaat die qua ontsluiting ongeveer gelijk is aan de andere wijken in Rijsaterwoude die op de Herenweg ontsluiten. Voor het gebied geldt dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden volgens de CROW-norm 317.

Draagvlak:

Uit de marktconsultatie blijkt dat deze variant niet goed aansluit bij de wensen van de inwoners en de visie van het dorpslab. Het uitplaatsen van de huurder van de werf zal ook op verzet stuiten. Dit scenario heeft niet de voorkeur van de inwoners en het schoolbestuur omdat het oude pand in gebruik blijft.

Kansen:

- Toevoegen behoorlijk aantal woningen in de kern
- Toekomstbestendig gebouw voor basisonderwijs de komende decennia

Risico's:

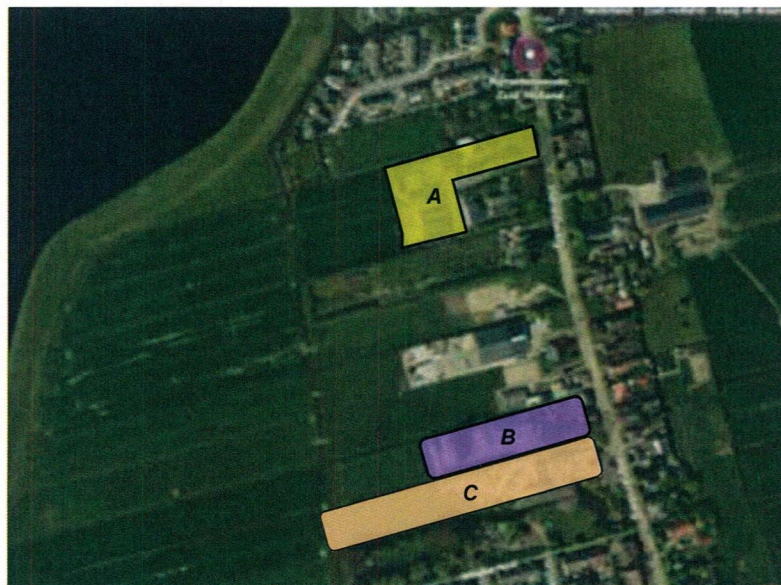
- Weinig tot geen kans op planschade
- Basisschool uit de jaren '80 vraagt groot onderhoud / renovatie / nieuwbouw

Scenario 4

A = Schoollocatie herontwikkelen

B = Werf verkopen

C = Gemeentehuis woningbouw



Beschrijving:

Dit betreft een volledig nieuw scenario. Gebied A wordt ingezet om een nieuwe brede school (school, kinderopvang, gymzaal) te realiseren, waarbij de oude school als tijdelijke huisvesting fungeert. Vervolgens kan na ingebruikname van de nieuwe school het oude gebouw herontwikkeld worden naar woningbouw. Gebied B (voormalige werf) kan verkocht worden aan landbouw mechanisatie bedrijf van Iperen. Gebied C (voormalig gemeentehuis) kan ingevuld worden als woningbouwlocatie.

Doelgroepen / voorzieningen:

Locatie A verandert op termijn in een gemend gebied met wonen en maatschappelijke voorzieningen. Op locatie B en C ontstaat een gemengd gebied met wonen, infrastructuur en bedrijvigheid:

Woongenot / beleving / uitstraling:

Bedrijfsbestemming Categorie 1 (buurtsuper) en 3.1 (van Iperen) Woningbouw (appartementen, penthouse, sociaal en senioren) De situatie aan de Herenweg blijft zoals die nu is. Voor de bewoners aan de Herenweg geldt de ontwikkeling het uitzicht niet zal beïnvloeden aangezien de bebouwing als bestaand blijft. Het gemeentehuis kan in dit geval herbestemd worden. De bewoners van de Woudse Hout zullen via het park op termijn zicht hebben op een aantal nieuwe woningen. De uitstraling van de ontwikkeling op de omgeving zal in dit scenario om voornoemde redenen beperkt zijn.

Verkeer en parkeren:

Bij locatie A geldt dat een woongebied ontstaat die qua ontsluiting ongeveer gelijk is aan de andere wijken in Rijsaterwoude die op de Herenweg ontsluiten. Bij locatie B en C geldt dat een gemengd gebied met wonen en bedrijvigheid ontstaat als bestaand. Voor de gebieden geldt dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden volgens de CROW-norm 317.

Draagvlak:

Uit de marktconsultatie blijkt dat deze variant niet goed aansluit bij de wensen van de inwoners en de visie van het dorpslab. Over het behouden van de werf als bedrijfsbestemming waren de meningen verdeeld. Dit scenario heeft zeker de voorkeur van de inwoners het schoolbestuur omdat zij toekomst zien voor een nieuwe school en het huidige gebouw sterk verouderd is.

Kansen:

- Toevoegen behoorlijk aantal woningen in de kern
- Toekomstbestendig gebouw voor basisonderwijs de komende decennia

Risico's:

- Behoud bestaande opstallen
- Bedrijfsbestemming 3.1 naast woningbouw geeft afzet risico

4 HET BESTEMMINGSPLAN

4.1 Plansystematiek algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan kan er uit verschillende plansystematieken gekozen worden. Afhankelijk van de aard van het plangebied, de ontwikkelingen binnen het plangebied en het daarmee samenhangende ruimtelijk beleid wordt de keuze voor een vorm gemaakt. In de hedendaagse gebiedsontwikkeling wordt steeds vaker aansluiting gezocht bij het flexibel uitwerken van bestemmingsplannen. Een flexibel plan staat minder gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, binnen een plangebied, rechtstreeks toe. Een flexibel plan geeft echter wel ruimte om alsnog gebruiks- of bebouwingsmogelijkheden toe te staan na een nadere beoordeling. Deze is gerelateerd aan de betreffende vrijstelling, wijziging of uitwerking en staat soms functiewijziging rechtstreeks toe. De flexibiliteit kan zowel in de plankaart als de planregels worden geregeld.

4.2 Keuze plansystematiek

Om een toekomstbestendig plan te realiseren zal het aankomende bestemmingsplan Kaag overwegend worden opgesteld in gedetailleerde vorm, waarin selectief een flexibele afwijkmogelijkheid of wijzigingsmogelijkheid wordt geboden. Hoewel veel deelgebieden van de kern veelal conserverend dienen te worden benaderd, zullen waar nodig ontwikkelingsmogelijkheden flexibel in het bestemmingsplan worden ingezet. Zo wordt ook aangesloten bij de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV). Rijsaterwoude zal nadrukkelijk conserverend worden uitgewerkt. Voor zover er voor de ontwikkelingen een goedgekeurd principeverzoek ligt zal er echter wel rekening gehouden worden met de uitbreidingswensen van de reeds aanwezige bedrijven.

4.3 Documenten

Inventarisatie

De marktconsultatie heeft diverse ideeën opgehaald die in deze nota van uitgangspunten zijn vertaald.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het concept voorontwerp bestemmingsplan is de eerste aanzet van het bestemmingsplan, gekoppeld aan de inventarisatie. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt opgestuurd naar de instanties voor vooroverleg. (I&M, provincie en HHR). Het voorontwerp kan 6 weken ter inzage gelegd voor inspraakreacties.

Ontwerpbestemmingsplan

Na de eerste terinzagetermijn worden de opmerkingen geïnventariseerd en het plan -waar nodig- aangepast tot ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens wordt het plan wederom 6 weken ter inzage gelegd.

Bestemmingsplan

Er worden 12 weken voor uitgetrokken om alle zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan te verwerken. Alle zienswijzen zullen worden beantwoord in de Nota van Beantwoording. Het bestemmingsplan inclusief de Nota van Beantwoording van de zienswijzen zullen aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

5 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Om de besluitvorming goed te doorlopen is een heldere communicatie essentieel. Deze communicatie wordt als volgt gevoerd:

Structureel:

- 1) Met de portefeuillehouder en via hem met het college.
 - De behandelend ambtenaar draagt hiervoor zorg. Regelmatig overleg en/of terugkoppelen is noodzakelijk.

Selectief:

- 2) Met de gemeenteraad.
 - De voorliggende Nota van Uitgangspunten zal door de gemeenteraad worden vastgesteld.
 - Het college stelt de gemeenteraad waar nodig op de hoogte van de voortgang van het project.
 - Uiteindelijk stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast in de wettelijke procedure.
- 3) Met actoren.
 - In de inventarisatiefase wordt aan bedrijven en particulieren op een inloopavond de mogelijkheid gegeven om te kijken of de situatie op hun perceel correct is opgenomen op de plankaart. De dorpsraad zal gevraagd worden om aan te schuiven bij de eerste werksessie die de gemeente en Buro Sro zullen houden op basis van de gebiedsinventarisatie.
- 4) Met inwoners.
 - Na het vaststellen van de voorliggende Nota van Uitgangspunten zal een publicatie worden gedaan naar het Witte Weekblad en de gemeentelijke website, waarin een vooraankondiging wordt gedaan van aankomend ontwikkeling.
 - Het voorontwerpbestemmingsplan kan 6 weken ter inzage gelegd voor inspraakreacties van onder andere de burgers.
 - Het ontwerpplan wordt tevens 6 weken ter inzage gelegd, waarin iedereen een zienswijze kan indienen.
 - Na het beantwoorden van de zienswijzen en het vaststellen van zowel de beantwoording als het (aangepaste) bestemmingsplan worden de betreffende documenten wederom 6 weken ter inzage gelegd. Burgers die hier eerder zienswijzen hebben ingediend kunnen beroep tegen aantekenen.
- 5) Met diverse belanghebbende instanties.
 - Er zal vooroverleg worden gevoerd met het hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie. Ook zal het conceptplan in deze fase worden doorgestuurd naar het ministerie van I&M.
 - Tevens zal het conceptplan worden voorgelegd aan buurgemeenten en leidingbeheerders.

De wettelijk verplichte communicatiemomenten zijn ook opgenomen bovenstaand stappenplan. Het communicatietraject zal in overleg met de afdeling communicatie worden uitgewerkt.

Indicatie financiële resultaten scenario's (GEHEIM)

8-11-2016

Rijnsaterwoude

Scenario 1

A = Schoollocatie bestaand
B = Werf verkopen
C = Woningbouw gemeentehuis



Gebiedsontwikkeling

	locatie A	locatie B	locatie C*	TOTAAL
Kosten*	€ -	€ 10.000	€ 1.936.000	€ 1.946.000
Opbrengsten	€ -	€ 475.000	€ 1.661.000	€ 2.136.000
Resultaat	€ -	€ 465.000	€ 275.000-	€ 190.000

*Inclusief boekwaarden

Indicatie kosten huisvesting school (inclusief tijdelijke huisvesting)

Renovatie	€ 800.000
Sloop/nieuwbouw	€ 1.700.000

Scenario 2

A = Schoollocatie woningbouw
B = Werf verkopen
C = School en woningbouw gemeentehuis



Gebiedsontwikkeling

	locatie A	locatie B	locatie C	totaal
Kosten*	€ 924.000	€ 10.000	€ 1.936.000	€ 2.870.000
Opbrengsten	€ 1.066.000	€ 475.000	€ 1.461.000	€ 3.002.000
Resultaat	€ 142.000	€ 465.000	€ 475.000-	€ 132.000

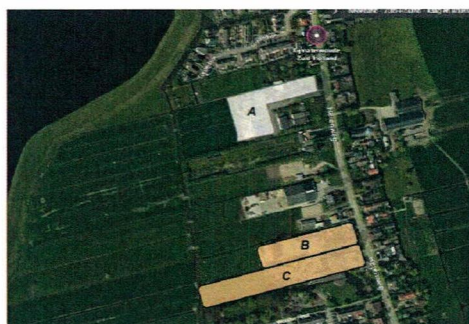
*Inclusief boekwaarden

Indicatie kosten huisvesting school

Inpassing obv 750 m2	€ 1.100.000
----------------------	-------------

Scenario 3

A = Schoollocatie bestaand
B = Werf woningbouw
C = Gemeentehuis
woningbouw / gemengd



Gebiedsontwikkeling

	locatie A	locatie B	locatie C	totaal
Kosten	€ -	€ 213.000	€ 1.936.000	€ 2.149.000
Opbrengsten	€ -	€ 502.000	€ 1.661.000	€ 2.163.000
Resultaat	€ -	€ 289.000	€ 275.000-	€ 14.000

*Inclusief boekwaarden

Indicatie kosten huisvesting school (inclusief tijdelijke huisvesting)

Renovatie	€ 800.000
Sloop/nieuwbouw	€ 1.700.000

Scenario 4

A = Schoollocatie herontwikkelen
B = Werf verkopen
C = Gemeentehuis woningbouw



Gebiedsontwikkeling

	locatie A	locatie B	locatie C	totaal
Kosten	€ -	€ 10.000	€ 1.936.000	€ 1.946.000
Opbrengsten	€ -	€ 475.000	€ 1.661.000	€ 2.136.000
Resultaat	€ -	€ 465.000	€ 275.000-	€ 190.000

*Inclusief boekwaarden

Indicatie kosten huisvesting school (inclusief tijdelijke huisvesting)

Renovatie	€ 800.000
Sloop/nieuwbouw	€ 1.700.000

MEMO

datum 9 december 2016
aan gemeenteraad
cc
opsteller Afdeling Ontwikkeling
afzender College
onderwerp Gemeente gronden
Rijnsaterwoude

☐ ter informatie	☐ ter circulatie
☐ ter kennisneming	☐ volgens afspraak
☒ ter behandeling	☐ voor commentaar

Naar aanleiding van de ontvangst van een brief van de heer Van Nieuwkoop en het aanbod van de griffie om hierover voorafgaande aan de raadsbespreking van maandag 12 december a.s. nog bijeen te komen doen wij u een toelichting toekomen. Dit zodat het raadsbesluit dat voor ligt ter besluitvorming 12 december a.s. kan worden behandeld. Op onderdelen citeren wij uit het document voor de marktconsultatie. In de bijlage is het totale proces in een stroomschema in de tijd weergegeven.

Stap 1 - de Marktconsultatie

In 2015 is een marktconsultatie uitgezet bij drie ontwikkelaars die zich hebben aangeboden en vervolgens door de gemeente zijn uitgenodigd, te weten: Knarz, Vinkbouw / Nedom en Stone Vastgoed. Onderstaand vindt u een aantal belangrijke passages die rechtstreeks uit de nota van uitgangspunten komen die bij de marktconsultatie aan partijen is verstrekt.

1a De marktconsultatie:

Het vervolg hangt geheel af van de uitkomsten en de keuze die we samen met het dorp maken, maar het kan betekenen dat er met een of twee partijen doorgegaan wordt. Een en ander afhankelijk van de uitkomsten van de aanbiedingen en de gemeentelijke aanbestedingsregels. Ook kan er afgezien worden van een vervolg waarbij de partijen die meedoen aan de marktconsultatie geen recht op vergoeding van enige aard hebben. Deze marktconsultatie is dan ook geheel vrijblijvend. De uitkomsten zullen in overleg met de projectgroep teruggekoppeld worden aan het college van B&W die al dan niet een keuze maakt hoe invulling aan het vervolg te geven.

1b Wat vragen wij?

Daarom vragen wij u nu geheel vrijblijvend een aantal scenario's te bedenken waarbij invulling wordt gegeven aan de volgende mogelijkheden, waarbij we nogmaals gebruik willen maken van: uw kennis, expertise, creativiteit en denkkraft waarbij wij in ieder geval denken aan:

- Locatie 1 – invulling voormalig gemeentehuis en gronden rondom;
- Locatie 1 + 2 – invulling voormalig gemeentehuis en werf en gronden rondom

1c Wat is de afbakening?

De werkzaamheden die de marktpartijen uitvoeren zijn geheel vrijblijvend. Door in te schrijven gaat u ermee akkoord dat de door u te leveren producten eigendom van de gemeente worden. Deze marktconsultatie is geen aanbesteding.

1d Beoordelingscriteria

Alle voorstellen worden beoordeeld en in een voorstel aan het college van B&W gepresenteerd. Het uiteindelijke besluit om met een of een aantal plannen verder te gaan ligt bij het college van B&W.

1e Voorbehouden

De gemeente behoudt zich echter en zonder tot enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor:

- het proces tussentijds om haar moverende redenen op te schorten of af te breken;
- de tijdsplanning te wijzigen;
- vervolg en eventuele besluitvorming bevoegdheid college van B&W;
- het project uiteindelijk niet te gunnen.

Toelichting

Het voornoemde geeft helder en concreet aan wat het college heeft beoogd met de marktconsultatie en alle voorbehoud in dit proces zijn aangegeven.

Beoordelingsproces

Hoe te beoordelen, toetsen en op welke elementen is aangegeven de nota van uitgangspunten bij de marktconsultatie en is als volgt aangepakt:

Stap 1 - Ten tijde van de presentatie zelf middels stickers door de inwoners

Stap 2 - Dorpslab en gemeente hebben zich verder inhoudelijk verdiept en beoordeeld

Stap 3 - Beoordeling adviseurs en vakspecialisten

Stap 4 - Besluit college inzake vervolg

Communicatie naar de ontwikkelaars

Na stap 2 zijn bij alle drie de partijen aanvullende stukken opgevraagd. Vervolgens zijn de uitkomsten uit stap 1 t/m 3 samengevoegd tot een voorstel voor het college. Uitkomst daarbij was dat de componenten in het plan van Vinkbouw aanleiding gaven om met die partij verder te praten. De andere twee hebben een voorlopige afwijzing ontvangen.

Vinkbouw is gevraagd ontbrekende componenten aan te leveren. Betreffende gegevens zijn aangeleverd en doorgesproken met Vinkbouw. Daarbij is ook aangegeven dat het idee van Vinkbouw forse wijzigingen en aanvullingen met zich mee bracht ten opzichte van de uitvraag in de marktconsultatie. Ook is aangegeven dat de gemeente scenario's zou gaan uitwerken in een nota van uitgangspunten voor de gemeenteraad. De wijzigingen ten opzicht van de marktconsultatie zijn, vernieuwing van onderwijshuisvesting, bijpassende variant uitwerken met behoud van de werf, extra locatie van de oude basisschool wordt betrokken.

Stap 2 – k1+2 2016 - vervolg onderzoek

Gezien het voornoemde, de wijziging van de scope heeft college (stap 4 op vorige pagina) besloten een aantal stappen uit te zetten alvorens richting de gemeenteraad te gaan.

- *Workshop met de raad, huurders, inwoners en dorpslab*
- *In gesprek met Vinkbouw inzake variant behoud werf gevraagd en voorstel oude schoollocatie*
- *Locatie bezoek met school en kinderopvang*
- *Werk een nota van uitgangspunten uit en maak een scenario analyse*

Vervolg Vinkbouw

De variant met behoud van de gemeentewerf is tijdens de marktconsultatie al gevraagd, echter niet volledig aangeleverd. Daarom heeft Vinkbouw de mogelijkheid gekregen deze variant alsnog aan te leveren en is om aanvullende informatie gevraagd. Vervolgens heeft Vinkbouw een voorstel aangelverd en daarna zijn verschillende gesprekken gevoerd. Nadrukkelijk is aangegeven dat de gemeente door wijziging en uitbreiding van de scope ten opzichte van de marktconsultatie het plot voormalig gemeentehuis moet gaan aanbesteden. In die gesprekken is het scenario dat nu voor ligt ook besproken en zijn de momenten richting besluitvorming genoemd.

Stap 3 – k3+4 2016

Er ligt nu een nota van uitgangspunten voor waarbij de raad gevraagd wordt richting te kiezen voor de invulling van de betrokken gebieden op hoofdlijnen. Eerste stap is volgend jaar met de school en kinderopvang een programma van eisen maken. Daarna zal de gemeente eind 2017 voor dit plangebied (voormalig gemeentehuis) een aanbesteding houden, waarbij niet is gezegd dat Vinkbouw niet kan meedoen. Volgens de inzichten van het schoolbestuur zullen de leerling aantallen de komende jaren stabiel blijven. Daarnaast blijft de gemeente altijd eigenaar van de school. Mocht deze ooit sluiten, dan kan de gemeente deze zelf omzetten naar een andere functie, bijvoorbeeld appartementen.

<	2014 – 2016	>	2017 – 2020	>	Planning indicatief
---	-------------	---	-------------	---	---------------------

