

Revitalisatie dorpskern Leimuiden

Professioneel burgerinitiatief maakt ontwikkeling los

In een periode waarin overheid en private partijen het laten afweten als het gaat om grootschalige investeringen, schieten bottom-up initiatieven als paddenstoelen uit de grond. In Leimuiden trok Hekkenbergarchitects samen met een lokale makelaar de gestagneerde ontwikkeling van het dorpscentrum vlot. Voor de locatie en de geplande nieuwbouw maakte Hekkenberg een plan, inclusief het financiële deel. Nadat burgemeester en wethouders groen licht hadden gegeven voor verdere ontwikkeling, vonden architect en makelaar zelf een ontwikkelaar die het plan gaat realiseren. Tweede aflevering in onze serie over nieuw ondernemerschap.

Tekst

Alijd van Doorn

Het dorp Leimuiden is onderdeel van de watersportgemeente Kaag en Braassem, dat centraal gelegen is in het Groene Hart tussen Leiden en Schiphol. Van deze kwaliteiten is in de dorpskern weinig meer zichtbaar. De typische jaren zeventig bebouwing voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en is in sommige gevallen in verval geraakt. De gemeente Kaag en Braassem worstelt hier al een tijd mee. De herontwikkeling werd ongeveer zeven jaar geleden op een traditionele manier door een Rotterdamse projectontwikkelaar opgepakt. Dit was in een tijd waarin ieder zichzelf respecterend dorp een nieuw dorpshart wilde, met een eigen ondergrondse parkeergarage, appartementen en een tweede supermarkt. Ook voor de herontwikkeling van de dorpskern van Leimuiden is een dergelijk ambitieus plan uitgewerkt. Maar uiteindelijk was het te grootschalig om in deze tijd nog te realiseren. Vervolgens werden enkele pogingen gedaan om het plan aan te passen, maar de verwachtingen van de gemeente en de ontwikkelaar raakten gaandeweg te ver van elkaar verwijderd. De energie was er ook niet meer om helemaal opnieuw te beginnen en medio 2014 liep de samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar stuk.

Van traditionele ontwikkeling naar burgerinitiatief

Ondanks of juist dankzij deze teleurstelling besloot een groep bewoners het heft in eigen hand te nemen. Het laten mislukken van de plannen was geen optie. Vanaf september 2014 kwam een kerngroep in wisselende samenstelling bij elkaar in een café dat onderdeel van het plangebied was. Uiteindelijk is een meer formeel kernteam gevormd van vier personen, dat het plan verder heeft uitgewerkt. Een van de trekkers van de groep was een lokale makelaar, die al eerder samenwerkte met het Rotterdamse bureau Hekkenbergarchitects. Voor de revitalisatie van de dorpskern had hij hem al eens gevraagd om naar de bestaande plannen te kijken. Architect Joris Hekkenberg was aanwezig bij die eerste bijeenkomst. “Het idee om een passantenhaven te maken was lokaal al eerder geopperd. Op basis van dat idee heb ik een schetsplan gepresenteerd dat de kansen van het dorp op het gebied van watersport beter benut. De bewoners en grondeigenaren waren meteen enthousiast, maar de gemeente, zelf grondeigenaar, was in eerste instantie terughoudend”, vertelt hij. Bij gebrek aan een opdrachtgever verenigde een aantal betrokkenen zich in de Werkgroep Masterplan Dorpshart

Leimuiden, die vervolgens in een paar maanden tijd principeafspraken maakte met eigenaren, woningbouwvereniging en waterschap. Parallel aan het bewonersinitiatief ontwikkelde de gemeente samen met een woningbouwcorporatie een eigen plan voor het realiseren van 41 seniorenwoningen in het gebied. De dorpsbewoners hadden bezwaar tegen deze plannen, omdat ze te ver aflagen van de oorspronkelijke ambities. In december van vorig jaar presenteerde de Werkgroep haar eigen plannen bij burgemeester en wethouders. “Dat ging eigenlijk heel goed”, vertelt Joris Hekkenberg. “Wij verrasten de gemeente waarschijnlijk met het plan, ook door de professionaliteit van onze club. Zo lag er bijvoorbeeld al een grondexploitatie.” Begin december ging de Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden naar de raad met het plan om daar een akkoord op te geven. Dat akkoord kwam er unaniem, onder voorwaarde dat voor maart 2015 een risicodragende ontwikkelaar werd gevonden. Joris Hekkenberg: “Dit betekende dat we ons plan – een plattgrond, een beeld en een begroting – moesten zien te verkopen. Met het kernteam uit de werkgroep hebben we een bv opgericht om formeel afspraken te kunnen maken met derden.” Er bleek veel interesse voor het plan

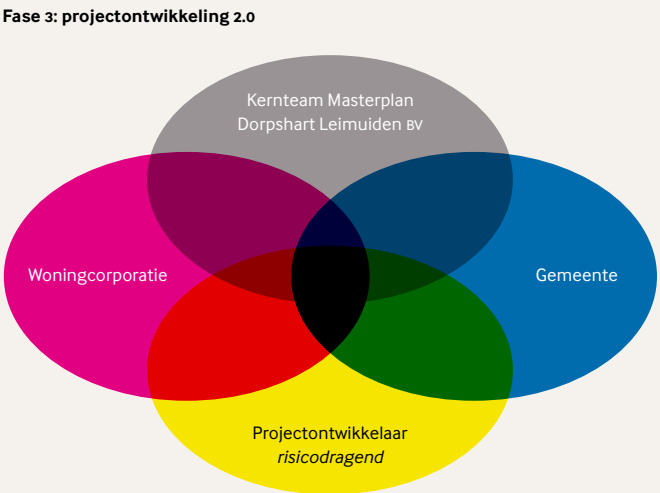
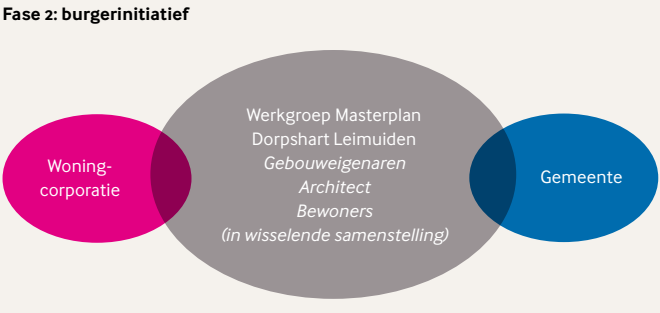
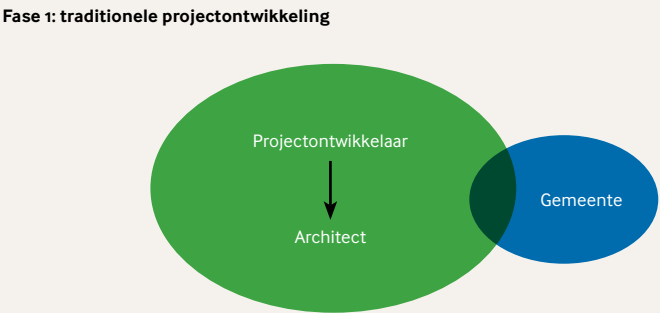
te zijn. In eerste instantie werd met vijf ontwikkelaars uit het eigen netwerk gesproken. Hekkenberg: “Met verschillende partijen hebben we vrij lang aan tafel gezeten om de grondexploitatie door te nemen. Dat was voor mij een leerzaam proces.” Het plan werd aangepast. Zo is met seniorenwoningen meer diversiteit in het programma aangebracht. Met de woningbouwcorporatie zijn toen principeafspraken gemaakt over de afname van de woningen. In deze periode is intensief overleg gevoerd met gemeente Kaag en Braassem. De contouren van de overeenkomst over grondverkoop en inrichting van de openbare ruimte zijn daarin vastgelegd. Uiteindelijk is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Smit’s Bouwbedrijf uit Beverwijk voor de verdere ontwikkeling. In deze overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd over de toekomstige rol van de werkgroep en van het architectenbureau. “De bv is gevraagd om de functie van spin in het web te behouden. Ik heb als architectenbureau opdracht om het stedenbouwkundig plan en een deel van de architectuur uit te werken.” De honorering is gekoppeld aan de ontwikkeling. Bij de start, bij het vaststellen van de koopovereenkomsten met de verschillende eigenaren en wanneer zeventig procent is verkocht. Met deze stap is het plan voor de verdere ontwikkeling in een meer traditioneel vaarwater gekomen. “De gesloten intentieovereenkomsten worden nu opgevolgd door koopovereenkomsten met grondeigenaren en gemeente. De werkgroep speelt hierin nog steeds een belangrijke rol als spil en spreekbuis naar lokaal betrokkenen, eigenaren en bewoners. De ontwikkelaar ziet hier de toegevoegde waarde van in. De verwachting is dat we na de zomer starten met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan waartoe we inmiddels opdracht hebben gekregen.

Waarschijnlijk wordt eind september de anterieur overeenkomst tussen Smit’s Bouwbedrijf en de gemeente gesloten”, aldus Joris Hekkenberg.

Succesfactoren

Leimuiden staat als burgerinitiatief niet op zichzelf. In een tijd waarin de overheid zich terugtrekt en het werk niet voor het oprapen ligt, worden burgers en ondernemers steeds creatiever in het ontwikkelen van bottom-up initiatieven. Toch slagen ze niet allemaal. Wat maakt een burgerinitiatief tot een succes? Kati Dijk zocht naar een antwoord op deze vraag in haar afstudeeronderzoek aan de Wageningen Universiteit. Zij komt tot vijf centrale succesfactoren¹, die eveneens zijn terug te vinden in Leimuiden. Ten eerste is dat het delen van gemeenschappelijke interesses en ambities. Ook in dit geval zijn de belangrijkste stakeholders zoals de pandeigenaren en andere bewoners direct betrokken geweest bij het initiatief. Iedereen heeft er belang bij dat de dorpskern een impuls krijgt. Het plan is zo opgesteld dat alle wensen hierin een herkenbare plek hebben gekregen. Het water is ruimtelijk de drager van het plan, maar is daarnaast de verbindende ambitie van de betrokken partijen. Een tweede succesfactor zijn de eigenschappen van de initiatiefnemers. Dijk refereert daarbij aan hun enthousiasme voor het project en hun sociale netwerk. Daarnaast noemt ze de zakelijkheid en professionaliteit van de initiatiefnemers. Dat herkent Joris Hekkenberg: “Er zit lokaal veel expertise in de groep, zoals een voormalig makelaar met veel kennis van zaken van de locatie en ervaring als ondernemer, iemand die goed ingevoerd is in de lokale politiek en iemand die werkzaam is bij een woningbouwvereniging.” De derde succesfactor van Dijk is communicatie om draagvlak te vinden en vast te houden. Dat begint meestal bij informele bijeenkomsten in het

Thema: Architect als ondernemer Dat architecten ondernemers zijn, is tegenwoordig algemeen geaccepteerd. Technische en maatschappelijke veranderingen scheppen telkens nieuwe kaders en kansen. de Architect ziet het als haar taak om daarin helderheid te scheppen en de belangrijkste ontwikkelingen te belichten.





Nieuw ondernemerschap

De eerste architect in de serie over nieuw ondernemerschap was Arnold van Ouwerkerk uit Rotterdam. In het juninummer 2015 van de Architect wordt zijn werkwijze belicht: hij biedt zijn diensten aan binnen het gehele ontwerp- en bouwproces en weet zo kwalitatief hoogstaande projecten te realiseren, in veel gevallen zonder aannemer.

persoonlijke netwerk van de initiatiefnemers. Ook dit zien we terug bij Leimuiden. De initiatiefnemers komen uit het dorp en de bijeenkomsten zijn in een lokaal café georganiseerd. Hekkenberg: "Er zijn heel korte lijntjes. Soms komen tijdens de vergaderingen berichten binnen van mensen die van de postbode op het dorpsplein hebben gehoord dat dit of dat speelt. Een ontwikkelaar is zo drie jaar bezig voordat hij alle betrokken gesproken heeft." Het vierde punt op het lijstje van Dijk is de bereidheid van externe partijen zoals de gemeente om mee te

werken aan een burgerinitiatief. Dat aspect raakt volgens haar nog wel eens ondergesneeuwd. Bij dit project was de gemeente Kaag en Braassem aanvankelijk een beetje terughoudend, waarschijnlijk door de voorgeschiedenis van het project. Uiteindelijk paste de lokale betrokkenheid goed bij de politieke agenda. "De wethouder heeft hier haar nek voor uitgestoken en ons voldoende tijd gegund om dit plan en de projectorganisatie ervan serieus op te tuigen", vertelt Joris Hekkenberg. Een pragmatisch proces noemt Dijk als vijfde overeenkomst tussen succesvolle

burgerinitiatieven. "Hoewel veel burgerinitiatieven een proces van langere termijn kennen, worden vaak geen plannen voor de lange termijn gemaakt. Initiatiefnemers gaan stapje voor stapje te werk, waarbij soms van strategie wordt gewisseld." Bij het project Leimuiden zien we een vergelijkbaar pragmatisme. Hierdoor was het mogelijk om flexibel in te spelen op de vraag van de gemeente om een risicodragende projectontwikkelaar te zoeken. Tegelijkertijd is er niet ondoordacht te werk gegaan. In de initiatieffase is uitvoerig met de gemeente, de woning-

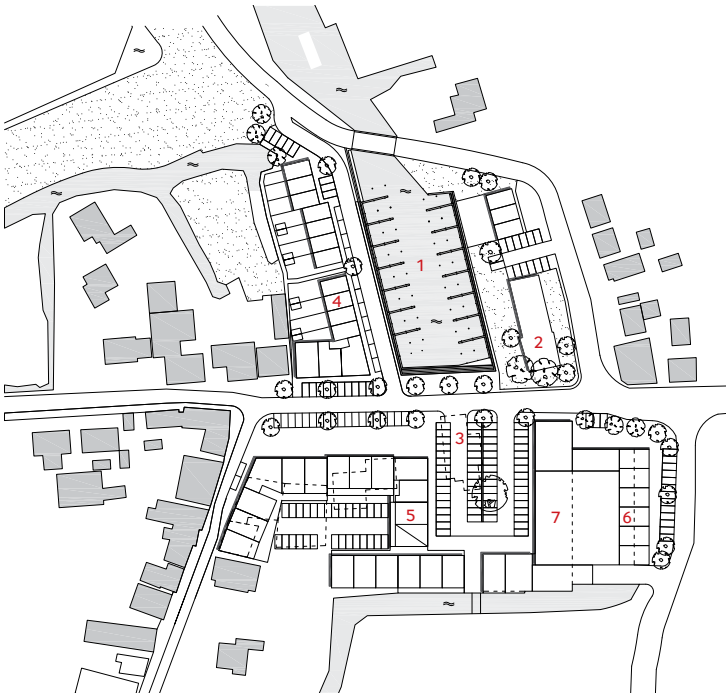
bouwvereniging en het waterschap gesproken. Hierdoor lagen de contouren vast van de overeenkomsten die nu met deze partijen worden gesloten.

Rol van de architect bij burgerinitiatieven

Het is jammer dat Kati Dijk in haar lijstje met succesfactoren niet expliciet de expertise van de betrokken professionals noemt. Uit de casus Leimuiden blijkt echter dat juist de architect in dit soort trajecten een sleutelrol kan vervullen. Dat begint met de kracht van de visualisatie, zoals ook Joris Hekkenberg



Huidige situatie Dorpshart Leimuiden, gemeente Kaag en Braassem
1 locatie Maarse en Kroon, 2 boerderij van Beijeren, 3 dorpscafé, 4 richting open water
5 supermarkt, -- bodemverontreiniging



Plankaart van Masterplan Dorpshart Leimuiden, door Hekkenbergarchitects. De centrumfunctie van het dorp wordt versterkt door het toevoegen van een gevarieerd woningbouwprogramma aangevuld met winkel- en recreatievoorzieningen. Door het realiseren van een passantenhaven in het plangebied ontstaat een directe verbinding van het dorpshart met open vaarwater (Westeinderplassen en de Kaag). Tegenover de haven wordt het bestaande winkelplein uitgebreid. Het dorpscafé dat hiervoor moet wijken, verhuist naar een karakteristieke oude boerderij. Rond de havenkom worden gezinswoningen gerealiseerd met een eigen ligplaats voor de deur. Het dorpsplein leent zich bij uitstek voor het realiseren van senioren- en startersappartementen, gelegen boven de winkelruimte. De diversiteit van het woningbouwprogramma resulteert zo niet alleen in een levendig maar ook in een toekomstbestendig centrum. 1 passantenhaven, 2 horecaboerderij, 3 dorpsplein, 4 gezinswoningen 5 seniorenwoningen, 6 starterappartementen, 7 supermarkt

Havenkwartier Deventer

Het Havenkwartier, naast de binnenstad van Deventer, biedt ruimte voor nieuwe initiatieven op het gebied van werken, wonen en cultuur. Het uitgangspunt is maximaal behoud en hergebruik van het industriële erfgoed en de kades. Het ontwikkelingsplan slaat aan, het aantal initiatieven is groot. Bewoners kunnen op nieuwe kavels aan of bij het water zelf bouwen.



Vogelvlucht transformatie dorpskern van Leimuiden

opmerkt. "Iedereen die het eerste plan zag, dacht: ja, dit willen we in het dorp. Zo zie je dat een overtuigend beeld ervoor kan zorgen dat mensen zich gezamenlijk achter een tastbaar einddoel kunnen scharen." Hekkenberg merkt terecht op dat een plaatje alleen niet genoeg is. "Een goed ontwerp lost allerlei problemen op. Dat zijn niet alleen ruimtelijke, maar ook politieke en economische problemen. Je moet de materie redelijk breed beheersen om dat antwoord te kunnen geven." In Leimuiden bijvoorbeeld is het doortrekken van het water tot in het dorpshart in meerdere opzichten een strategische zet. Ten eerste biedt het een ruimtelijke kwaliteit die past bij het karakter van Leimuiden als watersportdorp. Tegelijkertijd is de locatie aan het water nu een sterk vervuild voormalig rangeerterrein waarvan de grond sowieso afgegraven moet worden. "Dan is zo'n waterbak nog steeds niet gratis, maar het maakt het plan wel een stuk haalbaarder. Zo stapelen dingen zich op."

Je moet volgens Hekkenberg als architect laten zien dat je het plan kunt waarmaken. In Leimuiden waren er na de teleurstelling over de mislukte initiatieven aanvankelijk de nodige reserves over de nieuwe plannen. Daarom is door Hekkenberg in samenwerking met een specialist direct een exploitatie- en grondexploitatiebegroting gemaakt. Een professionele houding heeft ook te maken met procesmatige aspecten. Dat heeft Hekkenberg vooral ervaren in de onderhandelingen met de risicodragende ontwikkelaar. "Voordat we de ontwikkelaars ons plan opstuurden, hebben we een geheimhoudingsovereenkomst laten tekenen. Sommige ontwikkelaars vonden dit formeel, maar daardoor maakten we duidelijk dat we niet zomaar een naïeve partij waren die haar plan weggeeft. Onze professionaliteit heeft ervoor gezorgd dat dit project een succes is geworden", vertelt hij. De architect gaat in dit soort trajecten steeds meer op de stoel zitten van de ontwikkelaar, maar neemt duidelijk zijn eigen stijl en kracht mee. Zo merkt

Hekkenberg op dat bewoners een architect toch anders benaderen dan een ontwikkelaar. "Als een ontwikkelaar een plan komt presenteren, worden de meeste bewoners direct heel zakelijk. Ze denken dan toch eerder aan het financiële voordeel dat een ontwikkeling voor hen oplevert. Als je als architect een plan presenteert, reageren mensen meer vanuit de inhoud." De bottom-up ontwikkeling in Leimuiden is snel gegaan. Dat kon omdat er al een jarenlang traject aan was voorafgegaan. Toch sluit Hekkenberg niet uit dat hij het nog eens zal doen. Sterker nog, de plannen voor het opzetten van een vergelijkbaar initiatief in een nabijgelegen dorp liggen al klaar. Alles bij elkaar lijken deze ontwikkelmodellen voor alle betrokken partijen winst op te leveren. Waarom zouden we het eigenlijk anders doen?

1. Kati Dijk, 'Hoe burgerinitiatieven succesvol zijn', www.ruimtevolk.nl, geraadpleegd op 8 september 2015.

Masterplan Dorpshart Leimuiden
Programma circa 15.000 m² dorpshaven met 30 ligplaatsen en circa 65 woningen
Werkgroep Masterplan Dorpshart Leimuiden
Hans Bliemer, *makelaar/initiatiefnemer*,
Koos Waasdorp, *hovenier/bewoner*,
René Uittenbogaard, *horecaondernemer/pandeigenaar*,
Paul Berends, *ondernemer/pandeigenaar*,
Anja van Weerlee, *adviseur woningexploitatie/bewoner*,
Han Hendrickx, *beleidsadviseur subsidieverwerving*,
Joris Hekkenberg, *projectarchitect*
Eddy Broekema, *bestuurlijk adviseur/bewoner*
Kernteam en conceptontwikkeling
Quattuor bv, Hans Bliemer, Anja van Weerlee, Eddy Broekema, Joris Hekkenberg
Ontwikkelaar Smit's Bouwbedrijf bv
Gerrit Breimer, *projectleider*
Woningbouwvereniging Woondiensten Aarwoude
Gemeente Kaag en Braassem
Yvonne Peters, *wethouder*
Peter van Neijenhof, *projectleider*