



Rekenkamer Leiden & Leiderdorp
Postbus 292
2300 AG LEIDEN

datum : 6 mei 2025
ons kenmerk : Z/25/176183/401922
bijlage : geen
betreft : bestuurlijke reactie Rekenkamerrapport ruimtelijke projecten
gemeente Leiderdorp

Geachte leden van de Rekenkamer,

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van uw rapport over ruimtelijke projecten in Leiderdorp. U heeft daarin onderzoek gedaan naar twee projecten die al lang in Leiderdorp spelen: de ontwikkeling van het IKEA-terrein en de ontwikkeling van de locatie van het oude gemeentehuis. In de rekenkamerbrief heeft u de bevindingen, zoals deze zijn opgenomen in het onderzoeksrapport, vertaald naar conclusies op drie hoofdpunten en naar aanbevelingen voor het college en voor de gemeenteraad. Met deze brief geven wij onze reactie op de conclusie en aanbevelingen die aan ons zijn gericht.

Conclusie

Wij onderschrijven dat de grip van de gemeente op de ontwikkeling bij de projecten IKEA-terrein en locatie oude gemeentehuis na de koerswijziging van de grondeigenaren en verandering van de maatschappelijke context minder is geworden. Bij beide projecten hebben zich verschillende (ook onvoorziene) omstandigheden voorgedaan. Wanneer de gemeente zoals bij deze projecten geen eigenaar meer is van de grond is grip op de realisatie van een ontwikkeling sowieso minder dan bij eigen grondpositie. Wij herkennen niet dat de gemeente grip op de zaak heeft verloren. Wij zijn gedurende de afgelopen periode in contact gebleven met beide eigenaren en waren op de hoogte van hun plannen. Daarnaast heeft de gemeente in de afgelopen periode weloverwogen keuzes gemaakt waar onze capaciteit wordt ingezet en waar kans van slagen wordt afgewogen.

Aanbevelingen

Naar aanleiding van de aanbevelingen merken wij het volgende op. Wij stellen, ook als wij geen grondeigenaar zijn, bij elk ruimtelijke ontwikkelingsproject een Nota van Uitgangspunten op en leggen die aan de raad voor ter vaststelling. Daarbij geven wij vooraf richting aan de ontwikkeling en nemen wij regie. Daarbij houden wij waar mogelijk en voor zover passend binnen vastgestelde beleidskaders rekening met de ideeën en belangen van de ontwikkelaar als ook van andere belanghebbenden. Indien nodig doen wij als onderdeel van de Nota van Uitgangspunten een voorstel aan de raad voor het toepassen van maatwerk. De uitvoering, binnen dit vastgestelde kader, is vervolgens aan de eigenaar/ontwikkelaar. Wij kunnen wel bepaalde knelpunten verminderen.

Wij maken altijd juridische afspraken met de eigenaar/ontwikkelaar over de realisatie van de ontwikkeling middels een anterieure overeenkomst. Als de grond niet van ons is, kunnen wij bij bepaalde veranderende (markt)omstandigheden een eigenaar/ontwikkelaar niet dwingen om toch tot ontwikkeling over te gaan. Wel blijven wij dan in gesprek, zoeken naar gezamenlijke belangen en werken in vertrouwen samen om tot een voor beide partijen gedragen ontwikkeling te komen. De intensiteit waarmee wij dat doen, hangt ook af van de gehele portfolio die de gemeente heeft uit te voeren.

Wij rapporteren via de P&C-cyclus op hoofdlijnen over de voortgang en knelpunten bij projecten. Daarnaast informeren wij de raad met enige regelmaat, ook na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten of de ruimtelijke procedure, met een voortgangsbrief over de stand van zaken van het project. Voorts pakken wij ruimtelijke ontwikkelingsprojecten projectmatig aan. Wij werken voor alle ruimtelijke projecten in multidisciplinaire teams aan de realisatie van deze projecten, waarbij de samenstelling wordt afgestemd op het concrete project. Ruimtelijke ordening en communicatie maken standaard deel uit van het projectteam. Economische zaken neemt in principe alleen deel aan projecten, waarbij economische aspecten een rol spelen. Meestal zijn stedenbouw, wonen, planeconomie, verkeer, duurzaamheid, groen en water ook bij het projectteam betrokken.

Tot slot nemen wij in de Nota van Uitgangspunten ook uitgangspunten over participatie op. De participatie betreft ook het betrekken van omwonenden van een ontwikkelingslocatie. Op dit moment wordt een participatieverordening en participatiebeleid opgesteld.

In het proces voor het opstellen van de Nota van Uitgangspunten vindt de participatie door de gemeente plaats. De raad wordt daarover geïnformeerd en na afloop wordt ook verslag daarvan gedaan naar de raad. De raad stelt de uitgangspunten vervolgens vast. Participatie tijdens de verdere uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingsprojecten is in principe de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is verplicht tot participatie op het bouwplan wanneer de planologische procedure voor een omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' wordt gevolgd. Wij maken afspraken met de initiatiefnemer om het participatieplan eerst voor reactie aan ons voor te leggen. De gemeente is verplicht tot participatie bij een wijziging van het omgevingsplan.

Als laatste willen wij opmerken dat beide projecten ook de nodige complexiteit met zich meebrengen en aan aanverwante analyses en marktontwikkelingen onderhevig waren.

Wij gaan ervan uit met deze brief voldaan te hebben aan uw verzoek om reactie en wensen u succes met het afronden van uw brief aan de raad.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,


A.M. Roos
secretaris

 
T.C.M. Struik
burgemeester

