

Raadsavond	2-3-2026
Zaaknummer	910116
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	TAM-omgevingsplan 'Grietpolder, Leimuiden'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Grietpolder, Leimuiden' (NL.IMRO.1884.TAMGRIETPOLDER-VAS1) vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de realisatie van 220 woningen en de verplaatsing van drie verenigingscomplexen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om de percelen aan de Kerklaan en Polderlaan, waar op dit moment nog de scouting, volkstuindersvereniging en ijsclub van Leimuiden gehuisvest zijn, te herontwikkelen. Hierbij worden de verenigingscomplexen verplaatst naar het perceel ten westen van de huidige locatie langs de Kerklaan en zullen er verspreid over de twee vrijvallende locaties in totaal 220 woningen worden gerealiseerd. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het onderhavige TAM-omgevingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om de vrijvallende locaties aan de Kerklaan en Polderlaan in Leimuiden te herontwikkelen naar woningbouw. Dit kan plaats vinden nadat de bestaande verenigingscomplexen van de scouting, volkstuindersvereniging en ijsclub verplaatst zijn naar een perceel wat verder naar het westen op de Kerklaan. Ook is ruimte ingepast voor Vakantie kinderweek '77. In totaal worden er 220 woningen voorzien, verdeeld over verschillende woningtypologieën. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig, want op dit moment hebben deze locaties de bestemmingen Recreatie, Maatschappelijk, Groen (met de aanduiding 'volkstuin') en Agrarisch met waarden - Landschapswaarden. Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de noodzakelijke bestemmingswijziging en verruiming van de bouwmogelijkheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken twintig zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Enkele zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het TAM-omgevingsplan. Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 20 juli 2021 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van woningen op de percelen waar op dit moment nog de scouting, volkstuindersvereniging en ijsclub (de verenigingen) gehuisvest zijn. Onderdeel van dit besluit was ook het sluiten van een intentieovereenkomst. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- het aantal en type woningen dient passend te zijn binnen de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland;
- de provincie Zuid-Holland dient akkoord te gaan met de verplaatsing van de verenigingen naar het aangrenzende perceel;
- er dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling past in de omgeving en op een goede en veilige manier ontsloten kan worden in relatie tot het Verkeerscirculatieplan van Leimuiden;
- er dient voldoende watercompensatie plaats te vinden.

Hierna is de intentieovereenkomst getekend en met partijen gewerkt aan een stedenbouwkundig kader.

Gemeenteraad 30 oktober 2023

Tussen juli 2021 en oktober 2023 is gewerkt aan de verdere planuitwerking, participatie en de benodigde onderzoeken. De gemeenteraad heeft op 30 oktober 2023 het stedenbouwkundig kader en bijbehorende grondexploitatie vastgesteld. Hierna is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente, de verenigingen en de initiatiefnemers. In de tussenliggende periode zijn alle onderdelen uit de overeenkomst met de initiatiefnemer uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in onderhavig TAM-omgevingsplan met bijbehorende Koop-realisatieovereenkomst (KRO). Het TAM-omgevingsplan voldoet aan de voorwaarden die bij het principeverzoek werden gesteld en de door de gemeenteraad vastgestelde kaders van 30 oktober 2023.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Om de ruimtelijke kwaliteit van het totale project te waarborgen is er zowel een stedenbouwkundig plan als een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Deelgebied I – woningbouw Kerklaan

In deelgebied I wordt de realisatie van 140 woningen voorzien, verdeeld over verschillende typologieën. Hierbij is een heldere stedenbouwkundige opzet gekozen om een gevarieerd woongebied te creëren bestaande uit 26 dijkwoningen aan de zijde van de Drecht, 37 appartementen in een alzijdig appartementengebouw centraal in het plangebied, en in totaal 37 tussen-/hoekwoningen en 40 beneden- of bovenwoningen parallel aan en haaks op de Kerklaan. De nieuwbouw is laag aan de Kerklaan en neemt qua hoogte toe richting de hoger gelegen Drecht.

Langs de Kerklaan wordt een groenstrook behouden en een brede parkstrook wordt aangelegd tussen de Kerklaan en de Drecht, die als verlengstuk fungeert van de bestaande parkstrook tussen de Kievit en de Kerklaan. De oever van de Drecht wordt deels openbaar toegankelijk gemaakt met een wandelpad en verblijfsplekken, terwijl de parkstrook niet wordt doorkruist door autoverkeer.

Deelgebied II – verenigingscomplexen

In deelgebied II wordt voorzien in de gezamenlijke huisvesting van de lokale verenigingen IJclub Nut & Vermaak, Scouting '63 en de Volkstuinders Vereniging Leimuiden, wat resulteert in een toekomstbestendig complex buiten de kern van Leimuiden. De samenvoeging van deze verenigingen bevordert de maatschappelijke samenhang binnen het gebied.

Aan de dorpszijde wordt een aaneengesloten volkstuincomplex gerealiseerd, waarbij de bestaande watergangen behouden blijven voor het deel van de Volkstuinders Vereniging. Scouting '63 krijgt een centrale locatie binnen het deelgebied inclusief toegang tot de Drecht voor waterscoutingactiviteiten. De IJclub wordt aan de westzijde van het deelgebied gevestigd, waarbij een skeeler- en ijsbaan wordt gerealiseerd. De scouting en de ijsclub zijn in hetzelfde gebouw gesitueerd aan de oostzijde van de baan, maar elk wel met een eigen entree.

Deelgebied III – woningbouw Polderlaan

Binnen het derde deelgebied wordt voorzien in de realisatie van 80 woningen, in de vorm van een appartementencomplex bestaande uit twee tot vier lagen. In totaal omvat het appartementengebouw 66 sociale huurappartementen en veertien appartementen in het middensegment. Op de begane grond van het complex is ook ruimte voor ca. 400 m² zorgplint.

Binnen de getrapte blokvormige structuur van het appartementencomplex, wordt het centrale deelgebied bestemd voor groenvoorzieningen. Hierbij wordt gedacht aan de aanleg van diverse groene zones, waaronder grasvelden, beplanting, speelvoorzieningen, bankjes en wandelpaden. Het streven is om een gebalanceerde en aantrekkelijke leefomgeving te creëren die het welzijn en de gezondheid van de toekomstige bewoners bevordert.

TAM (Tijdelijke alternatieve maatregel)

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten gemeenten wijzigingen van het omgevingsplan bekendmaken en publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en

beschikbaar stellen (LVBB). Gemeenten stellen het besluit tot wijziging van het omgevingsplan op volgens de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende Toepassingsprofielen en omgevingsdocumenten (TPOD). Deze tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen. Met deze TAM kunnen gemeenten namelijk nog via de 'oude' IMRO-standaard en ruimtelijkeplannen.nl het omgevingsplan wijzigen. Dit wordt ook wel TAM-IMRO genoemd. Deze TAM is tot 1 januari 2026 te gebruiken, wat betekent dat het ontwerp uiterlijk 31 december 2025 ter inzage gelegd moest zijn. In afwachting van het kunnen publiceren via de nieuwe standaard is dus voor enkele locaties/ontwikkelingen gekozen een dergelijk TAM-omgevingsplan op te stellen, waaronder deze locatie.

Kantttekeningen

Er zijn bij dit voorstel geen kantttekeningen.

Risico's

In de grondexploitatie is ruimte opgenomen om risico's op te vangen. Het risico op de ontwikkeling en realisatie van het deel woningbouw komt bij de ontwikkelaar te liggen. De gemeente is samen met de verenigingen verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het nieuwe verenigingencomplex. De kosten voor deze ontwikkeling worden gefinancierd uit de opbrengst van de woningbouwontwikkeling.

Duurzaamheid

De beoogde woningen worden gasloos en volgens de BENG-methode gebouwd. Daarnaast is er veel aandacht voor (de aanleg van) openbaar groen en bomen, die een positieve bijdrage leveren aan klimaatadaptie en het tegengaan van hittestress.

Participatie en inspraak

Voor de ontwikkeling van de Grietpolder zijn verschillende bijeenkomsten gehouden voor bewoners, verenigingen en stakeholders. Tijdens deze bijeenkomsten heeft iedereen de mogelijkheid gekregen om vragen te stellen over het initiatief. Naar aanleiding van de opmerkingen en gesprekken die hierover gevoerd zijn, is het plan meerdere keren gewijzigd. Dit heeft geleid tot de versie van het plan dat nu voorligt. Het participatieverslag is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan heeft van 17 november t/m 31 december 2025 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn twintig zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van de koop-realisatieovereenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

De woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 17-2-2026

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Nota van wijzigingen
- TAM-omgevingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen