

Raadsavond	30-10-2023
Zaaknummer	447069
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Beheer & Projecten
Onderwerp	Grietpolder Ontwikkeling Leimuiden

Beslispunten

1. Te kiezen voor 217 woningen in de Grietpolder Leimuiden
2. Daarvoor het stedenbouwkundig vlekkenplan "Grietpolder Leimuiden" vast te stellen
3. Een duurzaam multifunctioneel verenigingen complex in de Grietpolder mogelijk te maken
4. Daarvoor het visie document verenigingen "Peter Verkade" d.d. 22 december 2022 vast te stellen
5. Om het voornoemde mogelijk te maken de grondexploitatie "Grietpolder Ontwikkeling Leimuiden" vast te stellen

Wat willen we bereiken

In het raadsakkoord "Samen bouwen aan de toekomst van onze dorpen" is het thema wonen, verkeersveiligheid en mobiliteit benoemd. Onze gemeente heeft een forse opgave qua woningbouw. De wachtlijsten zijn lang, jongeren en starters komen lastig aan een woning en de vraag naar (betaalbare) woningen blijft toenemen. De ontwikkeling van de Grietpolder Leimuiden draagt met 217 woningen in een divers programma bij aan het realiseren van de ambities op dit thema. Daarnaast wordt middels de ontwikkeling een volledig nieuw toekomstbestendig onderkomen gerealiseerd. Dit ontwikkeling wij samen met de vier betrokken verenigingen, IJclub Nut & Vermaak, Scouting '68, Stichting Vakantie Kinderweek '77 en Volkstuinders Vereniging Leimuiden.

Samenvatting

De gemeenteraad gaat voor 217 woningen en een duurzaam verenigingen complex in de Grietpolder Leimuiden. Daarom is het stedenbouwkundig vlekkenplan "Grietpolder Ontwikkeling" en het visie document "Peter Verkade" vastgesteld. Om dit financieel mogelijk te maken heeft de gemeenteraad de Grondexploitatie "Grietpolder Ontwikkeling Leimuiden" vastgesteld. Het college heeft op dit document geheimhouding opgelegd. Hiermee is de weg vrijgemaakt om te starten met de volgende fase.

Inleiding

Aanleiding is het collegebesluit van 20 juli 2021 waarbij is ingestemd met het principeverzoek Grietpolder Ontwikkeling (Beukenlaan IV) in Leimuiden (zaaknummer 44248). En de samenwerking met de stakeholders die de jaren erna heeft plaatsgevonden.

Het gaat om de verplaatsing van de ijsbaan, het scoutinggebouw met inpassing van ruimte voor Vakantie Kinderweek '77 en de twee volkstuincomplexen om vervolgens op deze locaties woningbouw te realiseren. Op 3 september 2021 heeft de gemeente een intentieovereenkomst getekend met Grietpolder Ontwikkeling BV (hierna: ontwikkelaar). De ontwikkelaar heeft rond datzelfde moment een intentieovereenkomst gesloten met de verenigingen.

De ontwikkelaar heeft op 22 december 2022 een bieding gedaan. De bieding omvat een bod voor de door de gemeente in te brengen gronden en de verkoop van een perceel ten behoeve van de verplaatsing van de voornoemde voorzieningen. De bieding is gebaseerd op een plan met 217 woningen. Met een deel van de opbrengst bekostigt de gemeente de ontwikkeling en realisatie van het nieuwe verenigingencomplex. De bieding is beoordeeld door de specialisten. Het plan en de bieding zijn positief ontvangen. In de afgelopen maanden is een aanvang gemaakt met participatie. Na aanleiding van alle inbreng is het plan aangepast. Een concept samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, ontwikkelaar en verenigingen ligt gereed om getekend te worden na besluitvorming van de gemeenteraad.

Argumenten

1. Draagvlak voor het plan onder alle partijen

1.1 Afronding haalbaarheidsstudie

In het afgelopen jaar is een haalbaarheidsstudie naar de mogelijke ontwikkeling gedaan. In goede samenwerking en onder leiding van de ontwikkelaar met de gemeente en verenigingen. Dit heeft geresulteerd in een bieding van de ontwikkelaar die gemeente op 22 december 2022 heeft ontvangen, met als bijlage de planontwikkeling woningbouw en de uitwerking van het verenigingencomplex. Wij zijn blij met -en trots op- het gevoerde proces, waarbij we intensief hebben samengewerkt met de ontwikkelaar en de verenigingen. Dit proces heeft geresulteerd in één voorkeursmodel voor het nieuwe verenigingen complex waar alle partijen achter staan. Bij de bieding zijn alle gevraagde aspecten betrokken, er is sprake van een "ontvankelijk" voorstel.

1.2 Geen reacties na publicatie

Naar aanleiding van het Didam-arrest zijn gemeenten verplicht om het voornemen tot grondverkoop te publiceren zodat geïnteresseerden zich hiervoor kunnen melden. De gemeente heeft op 22 oktober 2022 het voornemen tot het aangaan van de betreffende ontwikkeling en verkoop gronden met de ontwikkelaar gepubliceerd. Hier zijn geen reacties op binnengekomen. Daarmee staat de weg vrij voor verdere samenwerking met Grietpolder Ontwikkeling B.V.

1.3 Grondpositie in de polder

De Grietpolder Ontwikkeling heeft een afspraak gemaakt met de huidige eigenaar van het nieuwe te realiseren verenigingencomplex in de polder (locatie II). De gemeente krijgt deze gronden in eigendom voor de realisatie van het verenigingencomplex. De Grietpolder Ontwikkeling koopt de huidige gronden (locatie I en III) van de gemeente. Zie voor een betere duiding van de verschillende locaties de tekening die aan het einde van dit raadsvoorstel is bijgevoegd.

2. Het plan sluit aan bij huidige kaders en ambities

2.1 Raadsakkoord

Het streven, ook voor de komende jaren, is om al onze kernen bereikbaar en verkeersveilig te krijgen en te houden. Met de raadsbrede ambitie om de komende jaren meer te gaan bouwen wordt het belang hiervan alleen maar groter. Aanpak van (potentiële) knelpunten krijgt de komende jaren dan ook prioriteit. Het plan Grietpolder Ontwikkeling draagt bij aan het raadsakkoord. En een algemeen punt van aandacht is en blijft de verkeersontsluiting van Leimuiden op de N207.

2.2 Provincie Zuid-Holland

De provincie stuurt via de provinciale omgevingsverordening voor woningbouw op duurzame verstedelijking en inbreiden binnen bestaand stedelijk gebied (BSD). Buiten het BSD woningen toevoegen is vrijwel uitgesloten. De Grietpolder Ontwikkeling (circa 217 woningen) is in regionaal verband akkoord bevonden. Daarmee dragen de ontwikkelingen bij aan de doelstelling van de provincie Zuid-Holland op gebied van wonen. Op dit moment is een variant mogelijk waarbij wordt voorzien in 30% sociaal (huurafspraken met Woondiensten Aarwoude), 40% middensegment (koop) en 30% vrije sector (koop). Voorts is het plan Grietpolder Ontwikkeling ambtelijk inhoudelijk afgestemd met de provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft advies gegeven, de afgelopen periode zijn zoveel mogelijk punten in het plan verwerkt. De komende periode wordt het plan op inhoud verder afgestemd met de provincie Zuid-Holland.

3. Bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn belangrijke aandachtspunten

3.1 Afwikkeling lokaal verkeer

Onderzoek door de ontwikkelaar laat zien dat de wegvakken Kerklaan, Kloofpad en Tuinderij in de huidige vorm voldoende capaciteit hebben om het verkeer in de plansituatie 2030, waarbij rekening wordt gehouden met de woningbouw ontwikkeling Grietpolder, op een verkeersveilige wijze af te wikkelen. Ter hoogte van de entree van het nieuwe verenigingencomplex, zal de Kerklaan deels moeten worden verbreed. Dit om de bereikbaarheid van het nieuwe verenigingencomplex goed te kunnen realiseren.

3.2 Afwikkeling verkeer N207 woningbouw

De gemeente heeft Goudappel Coffeng gevraagd de verkeerssituatie Leimuiden te onderzoeken (zie bijlage 5). Het kruispunt N207 – Dokter Stapenséastraat – Burgemeester Bakhuizenlaan heeft in de huidige vormgeving, zonder de woningbouw Grietpolder Ontwikkeling, onvoldoende capaciteit om het verkeer af te wikkelen. Er is gekeken naar de plansituatie 2030, met de uitbreiding van 75 (reeds voorzien) naar 217 woningen. In de referentiesituatie is reeds sprake van een hoge cyclustijd, maar acceptabele cyclustijd. Dit is met name het geval tijdens de avondspits. In de ruimtelijke onderbouwing bij het omgevingsplan wordt verder in gegaan op het aspect veiligheid rond deze situatie. Er is een overeenkomst gesloten tussen provincie Zuid-Holland en gemeente Kaag en Braassem, die een reconstructie van het kruispunt mogelijk maakt (passage Leimuiden, Viaduct plus variant). Hierdoor rijdt er alleen verkeer rechtsaf de N207 op, waardoor de doorstroming aanzienlijk verbetert. Of voornoemde verbetering wordt uitgevoerd is nog onzeker. Hiervoor loopt een separaat proces en hier wordt de raad separaat bij betrokken.

4. Belangrijke gevolgen voor maatschappelijke voorzieningen

4.1 Uitplaatsing naar locatie Kerklaan

Binnen de Grietpolder Ontwikkeling wordt ongeveer 3.5 hectare maatschappelijke voorzieningen uitgeplaatst naar het buitengebied. Het gehele aan te kopen perceel in de Grietpolder betreft een deel sectie A, 3521 en is ongeveer 5.5 hectare groot (zie bijlage 4). Voor een dergelijke uitplaatsing naar het buitengebied is normaliter een separaat besluit van de provincie voor nodig. De provincie heeft het Omgevingsbeleid Ruimte en Wonen 2022 herzien. In de herziening is voorgesteld de locatie Nieuwe Wetering te schrappen en de locatie Kerklaan (Grietpolder Ontwikkeling, uitplaatsen verenigingen) in de categorie “andere stedelijke ontwikkelingen” in het beleid op te nemen. Dit stuk is in oktober 2022 door Provinciale Staten vastgesteld en daarmee is de provincie akkoord met de betreffende uitplaatsing.

Grondzaken

De verenigingen worden uitgeplaatst naar locatie II. De ontwikkelaar heeft afspraken gemaakt met de betreffende eigenaar van locatie II. De gemeente brengt de eigendommen locatie I en III in voor woningbouw en koopt locatie II van de ontwikkelaar ten behoeve van de huisvesting van het verenigingencomplex. Grietpolder Ontwikkeling BV heeft een bod gedaan voor de aan- en verkoop van de voorgenoemde locaties. Met de opbrengst van het bod wordt het uitplaatsen en realiseren van het nieuwe verenigingencomplex bekostigd en de plankosten gedekt. Binnen de bieding is een aantal uitgangspunten opgenomen. Het bod is onder andere gebaseerd op een programma van wensen van de verenigingen.

<i>Locatie</i>	<i>Oppervlakte indicatie</i>	<i>Gebruiker</i>	<i>Eigenaar</i>
Nummer I (muv dijklichaam)	25.000 m2	Bruikleen Nut & Vermaak	Gemeente
		Bruikleen Scouting '63	Gemeente
		Bruikleen Volkstuinders	Gemeente
Locatie II	55.000 m2	Particulier	Particulier
Locatie III	9.285 m2	Bruikleen Volkstuinders	Gemeente

Kantttekeningen

1.1. Extra woningen zorgt voor meer verkeersbewegingen

Er ligt een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid van 75 woningen op locatie II (huidige locatie scouting, ijsclub en deel volkstuinders). Het huidige stedenbouwkundige kader voorziet op die locatie in 137 woningen. De locatie III van de Volkstuinders Verenigingen voorziet in 80 appartementen (voornamelijk kleine eenheden sociaal voor starters en senioren) en een nog in te passen deel zorgvoorziening. Deze extra woningen zijn in verband met de groeiende wachtlijsten meer dan welkom. De uitbreiding van aantallen brengt extra verkeersbewegingen in het dorp met zich mee.

1.2 Op termijn is mogelijk uitbreiding van de IKC de Lei nodig.

De extra woningen zullen op termijn ook gevolgen hebben voor het benodigd aantal vierkante meters kinderopvang en basisonderwijs. Het IKC de Lei is gerealiseerd op ongeveer 350 leerlingen. De geactualiseerde prognoses blijkt tot 2033 een groei tot 404 leerlingen. Dit komt in de praktijk neer op circa 2 extra leslokalen. Dit is niet alleen gerelateerd aan de extra woningen in de Grietpolder Ontwikkeling. De gemeente zal in gesprek moeten gaan met FloreoKids (Kinderopvang) en WijdeVenens (schoolbestuur) hoe betreffende groei ingepast kan worden.

1.3 Verbreding Kerklaan in de polder:

Het deel Kerklaan in de polder betreft een smalle weg. Een deel van de Kerklaan (ter plaatse van de nieuwe entree parkeerplaats verenigingencomplex) moet verbreed worden. Anders is het niet mogelijk voor vuilniswagens en hulpdiensten daar te komen. Mogelijk is ook een extra passeerstrook nodig. Verder is het wenselijk een trottoir te realiseren. De verbreding komt voor rekening van de ontwikkelaar.

Risico's

Uit dit besluit volgen geen directe risico's. Wel worden op hoofdlijn de volgende risico's benoemd:

- **Afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) Leimuiden Rijnland:** Het Hoogheemraadschap van Rijnland is bezig met beëindiging van de AWZI in Leimuiden. De capaciteit van dit gemaal wordt vanuit een verzekering bij Nieuwe Wetering naar Alphen gepompt. Wel zijn er werkzaamheden en extra leidingen nodig naar de bestaande pomp nabij de scouting. De gemeente stemt in nauw overleg de tracés en werkzaamheden met elkaar af.
- **Ruimtelijke onderbouwing:** Vanwege de ontsluiting Leimuiden op de N207 (passage Leimuiden) is dit een uitdaging. De gemeente blijft over de uitvoering hiervan zo wel ambtelijk, als bestuurlijk in gesprek met de provincie Zuid-Holland. Uitgangspunt is dat de wachttijden ter hoogte van het stoplicht N207 omhoog gaan door de ontwikkeling, maar dit mag niet leiden tot onveilige situaties.
- **Hoogbouw:** Het beoogde appartementencomplex is door een stedenbouwkundig bureau getoetst en voldoet aan de nota Hoogbouw gemeente Kaag en Braassem.
- **Omgevingsmanagement:** De ontwikkelaar heeft het plan aangepast na overleg met de direct aanwonenden naast het hoogbouwcomplex. Er is inmiddels een aanvang gemaakt met het participatieproces. De gemeente voert regie op de communicatie en heeft hiervoor een projectpagina aangemaakt in de BouwApp.
- **Stikstof:** Vanuit de omgevingsdienst is aangegeven dat een stikstofberekening noodzakelijk is. Zodra meer bekend is over de bouwmethode en toe te passen materialen wordt de berekening opgesteld door de ontwikkelaar.
- **Coronavirus:** De overheid heeft onlangs volledig afgeschaald en alle maatregelen stop gezet.
- **In elkaar grijpende werkzaamheden en afhankelijkheden:** De planning voor de uitvoering van de werkzaamheden is op dit moment nog prematuur. Begin 2024 is zicht op een concretere planning waarna gekeken wordt naar overige werken en projecten in Leimuiden. Op dit moment zijn geen knelpunten geconstateerd.
- **Levertijden en personele inzet:** Met name Liander kent tegenwoordig lange levertijden in verband met de energievoorziening. Voor het nieuwe MFC zal een grootverbruikaansluiting noodzakelijk zijn. Op dit moment is de doorlooptijd volgens Liander circa 1,5 tot 2 jaar. Zaak is zo snel mogelijk na besluitvorming gemeenteraad de aansluiting aan te vragen. De woningbouwaantallen zijn bekend bij Liander, vooralsnog is leveren van voldoende elektriciteit geen probleem. Voor de woningbouwlocaties dient wel na besluitvorming een startoverleg ingepland te worden.
- **Financiën:** De komende jaren wordt het plan verder uitgewerkt. De bieding is een goede basis voor het vervolg. 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 woningbouw ontwikkeling.

Duurzaamheid

Vanuit duurzaamheid zijn op dit moment geen specifieke aandachtspunten meegegeven. In de hoofdlijn betreft dit:

- De plannen worden 'all electric' uitgevoerd (volledig gasloos).
- De verengingen krijgen een duurzaam, onderhoudsarm en nieuw complex.
- Op het gebied van natuur-inclusief bouwen maakt de ontwikkelaar later een maatwerkplan, waarbij wordt ingezet op zoveel mogelijk groene materialen en gevelbekleding in te passen.
- De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht (dus zo min mogelijk steen).
- In een later stadium worden afspraken gemaakt over extra ambities op het gebied van duurzaamheid.
- Het streven is per 20 parkeerplaatsen, twee elektrische openbare laadpalen op nemen. In de parkeerkelder van het appartementencomplex worden loze leidingen opgenomen voor het aanbrengen van elektrische laadpalen.
- Het appartementencomplex wordt mogelijk voorzien van een opvangsysteem voor regenwater en hergebruik voor toilet (regenwater recuperatie).
- Beperking bodemdaling is voor Leimuiden de grondslag relatief goed, de openbare ruimte voldoet aan de LIOR qua voorbelasting en restzetting.
- Het streven is een substantieel aantal woningen (mogelijk de sociale woningen) "NOM" ofwel Nul op de Meter.
- Over het verbeteren van de biodiversiteit wordt in een later stadium advies ingewonnen bij een specialistisch bureau.

Participatie en inspraak

De gemeente heeft een pagina op de website ingericht. De ontwikkelaar heeft samen met de gemeente en verenigingen op 27 maart 2023 een inloopbijeenkomst georganiseerd. De gemeente heeft 19 april 2023 een themabijeenkomst in de Ontmoeting in Leimuiden gehouden, waarbij zowel de verenigingen als Grietpolder Ontwikkeling aanwezig zijn geweest. Beide avonden waren een succes en druk bezocht. De plannen zijn enerzijds positief ontvangen, maar er zijn zorgen geuit over verschillende thema's. De meeste suggesties en opmerkingen zijn gericht op de woningbouwontwikkeling. De gemeente heeft een projectpagina op de BouwApp ingericht.

Op 5 april 2023 is een projectmarkt georganiseerd voor onder andere de gemeenteraad. Hierbij is het project Grietpolder Ontwikkeling ook aan bod gekomen. Het project is op die bijeenkomst enthousiast ontvangen.

In het stedenbouwkundige Vlekkenplan (bijlage 1) is te zien welke input is geleverd en op welke manier dit verwerkt is in het plan. Samen met de ontwikkelaar zijn alle vragen en opmerkingen bekeken. Op basis van de opgehaalde informatie is het stedenbouwkundige vlekkenplan locatie I aangepast. De grootste wijziging is het verplaatsen van het appartementen gebouw naar het midden van het gebied en het vereenvoudigen van de stedenbouwkundige opzet en het (deels) behouden van de groenstrook aan de Kerklaan.

Financiële consequenties

Het project heeft als doelstelling een positief of ten minste budgetneutraal exploitatieresultaat te bereiken. De aankoop van de gronden van locatie II (verenigingencomplex) en de realisatie van het beoogde verenigingencomplex en inrichting van de openbare ruimte dient te worden bekostigd uit de verkoop van de gronden van locatie I en III. De opbrengst van locatie I en III is een resultante van het beoogde woningbouwprogramma. Het bod is onder andere gebaseerd op een programma van wensen van de verenigingen. Om dit te realiseren krijgen de verenigingen een kaderstellend budget mee.

De bieding is getoetst op marktconformiteit en de grondprijs van de aan te kopen gronden voor het verenigingencomplex zijn getaxeerd. Op basis hiervan is geconstateerd dat de bieding marktconform is.

Over de verdere ontwikkeling van het plan en de financiële afspraken zijn afspraken gemaakt in een concept samenwerkingsovereenkomst, opgesteld door LaGro Geelkerken. Het risico op over- en onderschijding bij de uitvoering van het verenigingen complex liggen bij de gemeente. Indien er sprake is van overschrijdingen zal de inrichting mogelijk soberder uitgevoerd moeten worden of gedekt moeten worden door post onvoorzien voor zover mogelijk. Verder wordt een risicoanalyse opgesteld waar tegenover een reservering in de GREX is opgenomen en zal met de jaarrekening 2024 worden geëffectueerd.

Regio

- Hoogheemraadschap van Rijnland is in een vroeg stadium betrokken bij de plannen. Dit enerzijds in verband met ontwikkeling nabij de waterkering (Drecht) en anderzijds het dempen van sloten en graven van watercompensatie.
- De plannen zijn afgestemd met de Provincie Zuid-Holland.

Evaluatie

Na besluitvorming kan de exploitatie starten en kunnen de samenwerkingsovereenkomsten ondertekend worden. Vervolgens wordt de organisatiestructuur uit het gezamenlijk opgestelde projectplan opgezet. De exploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Over de voortgang wordt op de gebruikelijke wijze aan de raad gerapporteerd.

Roelofarendsveen, 26-9-2023

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,	
de loco-gemeentesecretaris,	de burgemeester,
J.J. Démoed	A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Bijlage 1 – Stedenbouwkundig vlekkenplan Grietpolder d.d. 7 september 2023
- Bijlage 2 – Grietpolder verenigingen haalbaarheid studie d.d. 22 december 2022
- Bijlage 3 – Verkeersstudie Grietpolder GoudAppel Coffeng d.d. 8 september 2023
- Bijlage 4 – Grondplan tekening Grietpolder Ontwikkeling
- Bijlage 5 – GEHEIM – Grond exploitatie Grietpolder Ontwikkeling

LOCATIE EN PERCEEL INFORMATIE



<i>Locatie</i>	<i>Oppervlakte indicatie</i>	<i>Gebruiker</i>	<i>Eigenaar</i>
Nummer I (muv dijklichaam)	25.000 m2	Bruikleen Nut & Vermaak	Gemeente
		Bruikleen Scouting '63	Gemeente
		Bruikleen Volkstuinders	Gemeente
Locatie II	55.000 m2	Particulier	Particulier
Locatie III	9.285 m2	Bruikleen Volkstuinders	Gemeente