

# HAALBAARHEIDSTUDIE LEIMUIDEN-WEST

## LEIMUIDEN



Peter Verkade  
LANDSCHAPSARCHITECT



tennisvereniging  
LEIMUIDEN

Vibu Projectontwikkeling  
Ontwikkelaar met oog voor het landschap

GEMEENTE  
Kaag en Braassem







# HAALBAARHEIDSTUDIE LEIMUIDEN-WEST

## LEIMUIDEN

---

**Datum:**

15 mei 2014

**Opstellers:**

Voetbalvereniging S.V. Kickers '69  
Tennisvereniging Leimuiden  
Vibu Projectontwikkeling B.V.  
Gemeente Kaag en Braassem

**Ondersteuning:**

Peter Verkade Landschapsarchitect

Peter Verkade  
**LANDSCHAPSARCHITECT**

Galerij 8  
2771 XJ Boskoop  
tel: 0172 231801  
mobiel: 06 28885688  
internet: [www.pvla.nl](http://www.pvla.nl)  
e-mail: [info@pvla.nl](mailto:info@pvla.nl)





# Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Doel	7
1.4	Werkopzet	7
1.5	Leeswijzer	7
<b>2.</b>	<b>Programma van eisen</b>	<b>9</b>
2.1	Voetbalvereniging S.V. Kickers '69	9
2.2	Tennisvereniging Leimuiden	11
2.3	Vibu Projectontwikkeling B.V.	13
2.4	Gemeente Kaag en Braassem	15
2.5	Bouwstenen haalbaarheidsstudie	15
<b>3.</b>	<b>Modellenstudie</b>	<b>17</b>
3.1	Ontsluiting	17
3.2	Model 1: behoud vier voetbalvelden	19
3.3	Model 2: ontwikkeling van veld 3	19
3.4	Model 3: ontwikkeling van deel veld 3	21
3.5	Voorkeursmodel: model 2b	21
<b>4.</b>	<b>Schetsontwerp</b>	<b>23</b>
4.1	Toelichting schetsontwerp	23
4.2	Haalbaarheid ruimtelijke ordening	27
4.3	Haalbaarheid financieel	27
4.4	Haalbaarheid politiek	27
<b>5.</b>	<b>Vervolg</b>	<b>29</b>
5.1	Communicatie met de omgeving	29
5.2	Intentieovereenkomst	29
5.3	Uitwerking in deelplannen	29
	<b>Bijlage</b>	
	Bijlage 1: Deelnemers haalbaarheidsstudie	







# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Kaag en Braassem heeft het initiatief genomen om een haalbaarheidsstudie te verrichten naar een integrale ontwikkeling van Leimuiden-West. De aanleiding van de studie zijn de verschillende signalen die bij de gemeente binnen kwamen van partijen die ontwikkelingen voor ogen hebben in dit deel van Leimuiden. Het betreft de Voetbalvereniging S.V. Kickers '69, de Tennisvereniging Leimuiden en Vibu Projectontwikkeling.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied voor de haalbaarheidsstudie bestaat uit het sportcomplex met de voetbalvelden en de tennisbanen, de voormalige vuilstortlocatie aan de Ringvaart en de groenstrook naast de volkstuinten (zie linkerpagina).

## 1.3 Doel

Het doel van de haalbaarheidsstudie is om gezamenlijk een breed gedragen en integraal plan te ontwikkelen waarmee het maatschappelijke belang gediend wordt. De haalbaarheidsstudie moet aantonen dat een integrale ontwikkeling van het plangebied ruimtelijk inpasbaar is, financieel haalbaar is én politiek draagvlak kan hebben.



Luchtfoto Leimuiden-West

◀ Luchtfoto met plangebied

## 1.4 Werkopzet

De voetbalvereniging, de tennisvereniging, Vibu én de gemeente zijn de opstellers van deze haalbaarheidsstudie. De gemeente heeft de aanzet gegeven en faciliteert in ambtelijke ondersteuning. Vibu is gevraagd om het initiatief te nemen. Het bureau Peter Verkade Landschapsarchitect is gevraagd om de partijen te ondersteunen.

Deze studie is opgesteld in zes bijeenkomsten met bovengenoemde partijen. In de eerste bijeenkomst is het programma van eisen (PvE) benoemd. In de tweede bijeenkomst zijn modellen besproken waarin de bouwstenen van dit PvE op verschillende manieren ruimtelijk vertaald zijn. In de derde en vierde bijeenkomst is het voorkeursmodel bepaald en de uitwerking tot het schetsontwerp. In de vijfde en zesde bijeenkomst is het rapport besproken.

## 1.5 Leeswijzer

Deze rapportage toont het resultaat van de haalbaarheidsstudie. In hoofdstuk 2 wordt het PvE van de partijen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de modellenstudie getoond. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitwerking van het voorkeursmodel tot het schetsontwerp toegelicht, alsmede de haalbaarheid (ruimtelijk, financieel en politiek). Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 een doorkijk gegeven naar het vervolgtraject.



Luchtfoto Leimuiden-West





veld 3

veld 1

veld 2

oefenveld



## 2. Programma van Eisen

De verschillende partijen hebben in het programma van eisen (PvE) de randvoorwaarden en uitgangspunten bepaald voor de haalbaarheidsstudie. In dit hoofdstuk wordt het PvE per partij toegelicht.

### 2.1 Voetbalvereniging S.V. Kickers '69

De voetbalvereniging heeft ca 600 leden en heeft de beschikking over vier velden. De velden zijn eigendom van de gemeente en worden gehuurd door de vereniging. Onderhoud wordt in principe verricht vanuit de stichting SBGB die gefinancierd wordt door de gemeente. Vrijwilligers binnen de vereniging verrichten ook een groot deel van het onderhoud. Enkele jaren geleden is het hoofdveld (veld 1) grootschalig gerenoveerd en voorzien van een tribune. Voor de nabije toekomst is veld 3 toe aan grootschalig renovatie. Hiermee is ca € 35.000,- exclusief BTW gemoeid.

Al lange tijd bestaat de wens binnen de vereniging om één kunstgrasveld te realiseren (veld 1 of veld 2). De belangrijkste reden is dat een kunstgrasveld vrijwel altijd te bespelen is. Door het kunstgrasveld zullen ook de onderhoudskosten voor de vereniging zelf verminderen.

De vereniging heeft al berekend dat een kunstgrasveld ca € 500.000,- exclusief BTW kost. Er zijn geen middelen om dit zelf te financieren. De eerste voorkeur gaat er naar uit om het kunstgrasveld te realiseren met behoud van alle vier de velden. De tweede voorkeur van de vereniging is om veld 3 af te staan, zodat hier geld gegenereerd kan worden om het kunstgrasveld te financieren. De resterende drie velden moeten dan in ieder geval volwaardige velden zijn.



Entree van het voetbalcomplex



◀ Voetbalcomplex met indeling van de velden







## 2.2 Tennisvereniging Leimuiden

De Tennisvereniging Leimuiden heeft in de huidige situatie de beschikking over vijf banen. De vereniging heeft ca 490 leden waarvan ca 120 jeugdleden. Er is een wachtlijst voor nieuwe leden. De landelijke norm is 100 leden per baan. Toch is de gebruiksintensiteit van de banen in Leimuiden zeer hoog. Dit wordt mede veroorzaakt door het grote aantal teams dat competitie speelt.

De vereniging heeft het complex in 1995 van de gemeente gekocht voor fl. 125.000,- op basis van erfpacht (tot 2039). Alle onderhoud en investeringen worden door de vereniging zelf gefinancierd. De vijf banen zijn onlangs grootschalig gerenoveerd met een nieuw type gravel onder afschot.

De vereniging heeft niet de ambitie om 'zo groot mogelijk' te worden, maar koestert juist de intimiteit van het huidige complex. Wel is er nu de sterke wens om het complex uit te breiden met één volwaardige tennisbaan en één mini-baantje voor de jeugd. Een nieuwe baan moet in principe 36 m x 23,5 m groot zijn. Het 'mini-baantje' voor de jeugd is 18 m x 9 m groot.

De tennisvereniging gaat het liefst uitbreiden richting het westen, op het oefenveld van de voetbalvereniging. Maar de vereniging realiseert zich dat de voetbalvereniging graag volwaardige velden wil behouden. Vandaar dat reeds gestudeerd is op een uitbreiding ter plekke van het parkeerterrein, waarbij het parkeren dan wordt gecompenseerd in de groenstrook langs veld 2 of langs de Beukenlaan.

Voor de verdere toekomst wordt gedacht aan een uitbreiding van het clubgebouw.



*Intieme opzet met terrassen aan de lange zijden*

◀ *Tenniscomplex met voorkeursrichting uitbreiding*









### 2.3 Vibu Projectontwikkeling B.V.

Vibu is sinds 2008 eigenaar van de voormalige vuilstort aan de Ringvaart. Vibu heeft een brief van de provincie waarin aangegeven wordt dat woningbouw op deze locatie mogelijk is wanneer de locatie is gesaneerd. Er is reeds een saneringsplan opgesteld en beschikt. Onlangs is de oever beschermd in het kader van de baggerwerkzaamheden in de Ringvaart. Deze oever wordt ecologisch ingericht.

In opdracht van Vibu is door bureau Urbis een stedenbouwkundige verkenning verricht naar de locatie en de ontsluiting van de locatie. Gedacht moet worden aan de nieuwbouw van ca 65 a 70 woningen. De verkenning is besproken met de gemeente. Hierbij is door de gemeente de voorkeur uitgesproken voor model 3 en een ontsluiting aan de dorpszijde.

Het belang van Vibu in deze integrale haalbaarheidsstudie is om een goede ontsluiting te realiseren ten behoeve van het beoogde programma op de voormalige vuilstortlocatie.



Luchtfoto voormalige vuilstortlocatie

◀ Luchtfoto met voorkeursmodel 3



Hoogteverschil tussen het binnen- en buitendijkse gebied



sanering  
voormalige vuilstort

toekomstbestendig  
sportcomplex

woningbouw  
conform woonbehoefte

ontsluiting  
aan dorpszijde





## 2.4 Gemeente Kaag en Braassem

Het belang van de gemeente is een integraal plan waarbij het maatschappelijk belang gediend wordt. Dit maatschappelijk belang bestaat voor de gemeente niet uit 'eisen', maar wel uit 'wensen':

- een toekomstbestendig sportcomplex;
- de sanering van de voormalige vuilstort;
- bij woningbouw op de voormalige vuilstortlocatie heeft een ontsluiting aan de dorpszijde de sterke voorkeur;
- bij woningbouw dient het programma afgestemd te worden met de woonbehoefte.

De gemeente heeft geen financiële middelen om ontwikkelingen te financieren, maar is wel bereid om mee te denken aan mogelijke oplossingsrichtingen. Vanuit dit oogpunt heeft het college van B&W initiatief genomen voor deze haalbaarheidsstudie. De gemeente heeft Vibu gevraagd het voortouw te nemen in de haalbaarheidsstudie. De gemeente zal de partijen faciliteren (regie, advies, ruimtelijke ordening, etc.) om tot een integraal plan te komen.

Het doel voor de gemeente is om de haalbaarheid aan te tonen van een integrale ontwikkeling van Leimuiden-West. De haalbaarheid heeft drie componenten: ruimtelijk, financieel en politiek. De politieke haalbaarheid zal mede bepaald worden door het draagvlak onder de gebruikers en de bewoners van Leimuiden-West.

## 2.5 Bouwstenen haalbaarheidsstudie

Uit het PvE per partij zijn de volgende bouwstenen voor de haalbaarheidsstudie te destilleren:

### Voetbalvereniging S.V. Kickers '69:

- 1 kunstgrasveld met het daarvoor benodigde budget;
- Voorkeur behoud 4 velden, eventueel afstaan veld 3.

### Tennisvereniging Leimuiden:

- Uitbreiding met 1 tennisbaan;
- Uitbreiding met 1 mini-baantje.

### Vibu Projectontwikkeling B.V.:

- Woningbouw op voormalige vuilstortlocatie (stedenbouwkundige verkenning model 3);
- Ontsluiting van de locatie.

### Gemeente Kaag en Braassem

- Toekomstbestendig sportcomplex;
- Sanering voormalige vuilstort;
- Ontsluiting voormalige vuilstort aan dorpszijde;
- Woningbouw conform woonbehoefte;
- Integraal plan met draagvlak (ruimtelijke ordening, financieel, politiek).





1

2

3a

3b

4



## 3. Modellenstudie

Er zijn diverse modellen opgesteld waarin de bouwstenen van het PvE op verschillende wijzen zijn verwerkt. Allereerst zijn voor de ontsluiting van de voormalige vuilstortlocatie een aantal opties afgewogen. Daarna zijn drie integrale modellen opgesteld voor het plangebied:

- Model 1: behoud van vier voetbalvelden
- Model 2: ontwikkeling van veld 3
- Model 3: ontwikkeling van deel veld 3

### 3.1 Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de voormalige vuilstortlocaties zijn vijf opties afgewogen.

Optie 1 betreft een ontsluiting in het verlengde van de Esdoornlaan over het dijklichaam. Deze optie zal naar verwachting op bezwaar stuiten bij het Hoogheemraadschap van Rijnland (in verband met de waterkerende functie) en bij de bewoners van de aangrenzende woningen in Meerewijk.

Optie 2 betreft ook een ontsluiting in het verlengde van de Esdoornlaan, maar dan op het terrein van de voetbalvereniging. Dit zal ten koste gaan van een deel van het bosplantsoen tussen de sportvelden en het dijklichaam.

Optie 3 betreft een ontsluiting westelijk langs het volkstuintencomplex en veld 3 van de voetbalvereniging. De aan- en afvoer van verkeer via de Beukenlaan en de Kievit (optie 3a) is een mogelijkheid maar niet wenselijk vanwege het smalle profiel van de Kievit. De aan- en afvoer van verkeer via de Kerklaan en de Leeuwerik (optie 3b) ligt erg voor de hand. De profilering en de verkeerscapaciteit van beide wegen maken dit zeer goed mogelijk. Dit is bevestigd door de verkeerskundige van de gemeente.

Optie 4 betreft een ontsluiting via de Kerklaan en het toegangsweggetje van Jachthaven Kok. Zowel de Kerklaan als het toegangsweggetje zijn in de huidige situatie smalle landweggetjes en slechts geschikt voor incidenteel bestemmingsverkeer. De wens van de gemeente is om de locatie zo direct als mogelijk aan het dorp te koppelen en zo het landelijke gebied niet aan te hoeven tasten. Deze optie is daarom niet geschikt.

Geconcludeerd kan worden dat de opties 2 en 3b geschikt zijn om de voormalige vuilstortlocatie te ontsluiten.



Ontsluiting Verlengde Esdoornlaan (opties 1 en 2)



Ontsluiting via Beukenlaan-Kievit (optie 3a)

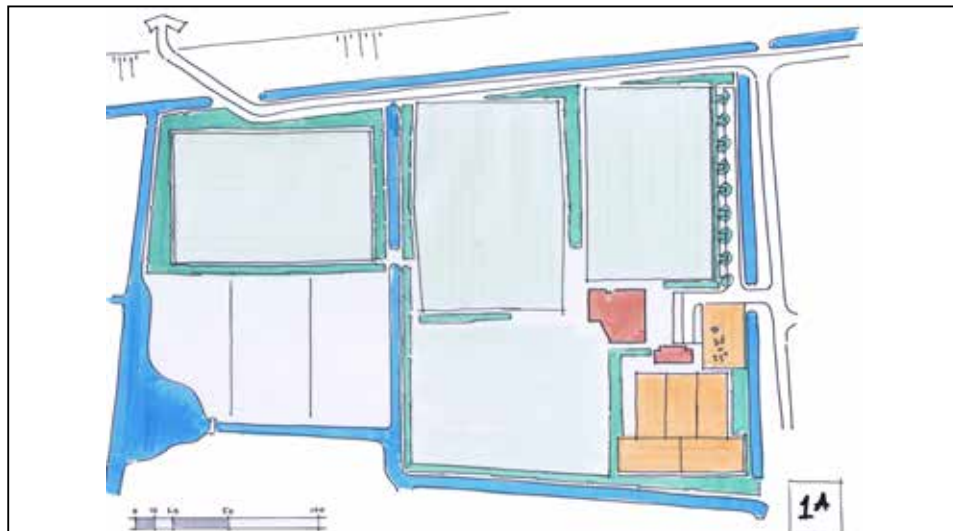


Ontsluiting via Kerklaan-Leeuwerik (optie 3b)

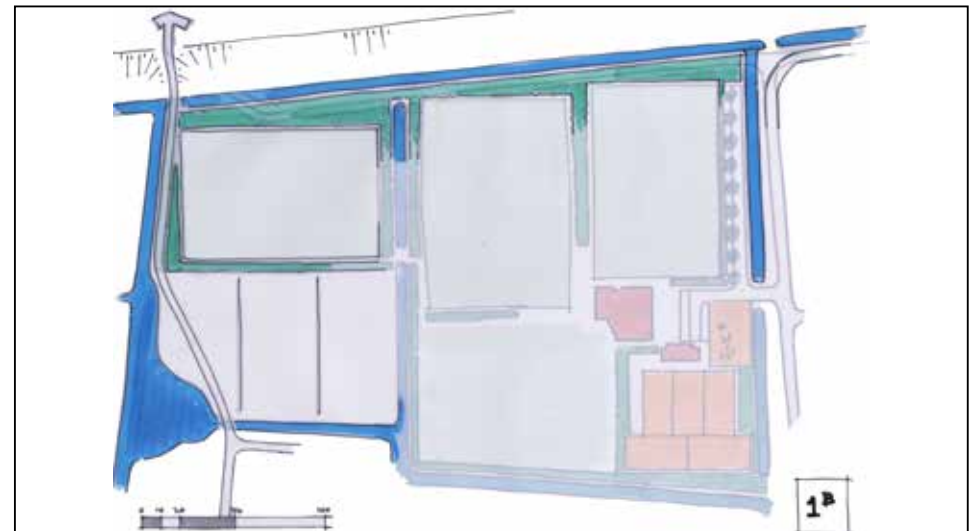


Ontsluiting via Kerklaan-Jachthaven Kok (optie 4)





Model 1a



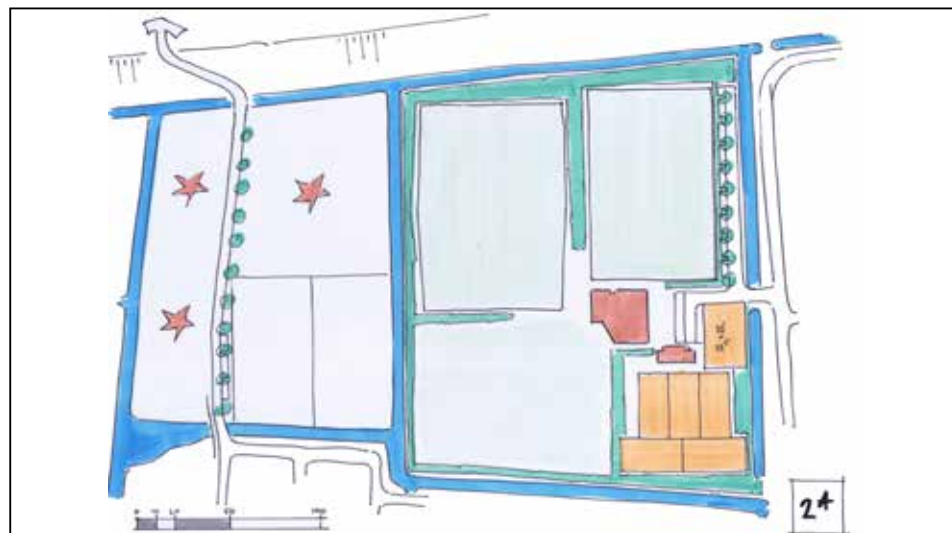
Model 1b



### 3.2 Model 1: behoud vier voetbalvelden

In dit model behoudt de voetbalvereniging haar vier velden. Eén van de velden wordt omgezet tot een kunstgrasveld. De tennisvereniging kan uitbreiden met één tennisbaan. Deze is ingetekend op het huidige parkeerterrein. De parkeerplaatsen worden gecompenseerd langs veld 1 (zie model 1a) of langs de Beukenlaan (zie model 1b).

In dit model is geen ontwikkeling mogelijk, zodat geen geld gegenereerd wordt voor de financiering van het kunstgrasveld. De voormalige vuilstortlocatie wordt ontsloten via een nieuwe weg ten noorden van het sportcomplex (zie model 1a) of langs de volkstuinten en veld 3, in het verlengde van de Leeuwerik (zie model 1b).

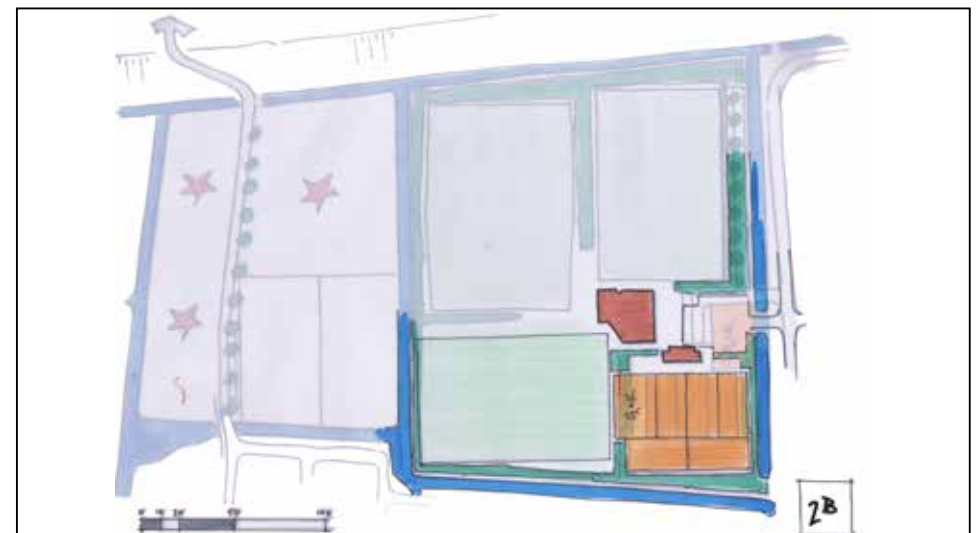


Model 2a

### 3.3 Model 2: ontwikkeling van veld 3

In dit model wordt veld 3 afgestaan door de voetbalvereniging. Door dit veld te ontwikkelen kan geld gegenereerd worden om een kunstgrasveld te financieren. De ontsluiting van deze ontwikkellocatie én de voormalige vuilstortlocatie vindt plaats in het verlengde van de Leeuwerik, langs de volkstuinten. Aan deze weg kunnen ook parkeerplaatsen voor de tuinders worden gesitueerd.

Van de drie resterende voetbalvelden (veld 1, veld 2, oefenveld) wordt veld 1 of 2 omgezet tot een kunstgrasveld. De tennisvereniging heeft ook in dit model weinig ruimte voor uitbreiding. Een mogelijkheid is de uitbreiding met één tennisbaan op het huidige parkeerterrein (model 2a). Het parkeren wordt gecompenseerd langs veld 2 of langs de Beukenlaan. Een tweede optie is om de bestaande banen te verleggen, zodat westelijk op het tenniscomplex één extra baan gerealiseerd kan worden (model 2b). In dit model blijft het huidige parkeerterrein ongemoeid maar dient de voetbalvereniging een aantal opstallen te verwijderen of te verplaatsen.



Model 2b



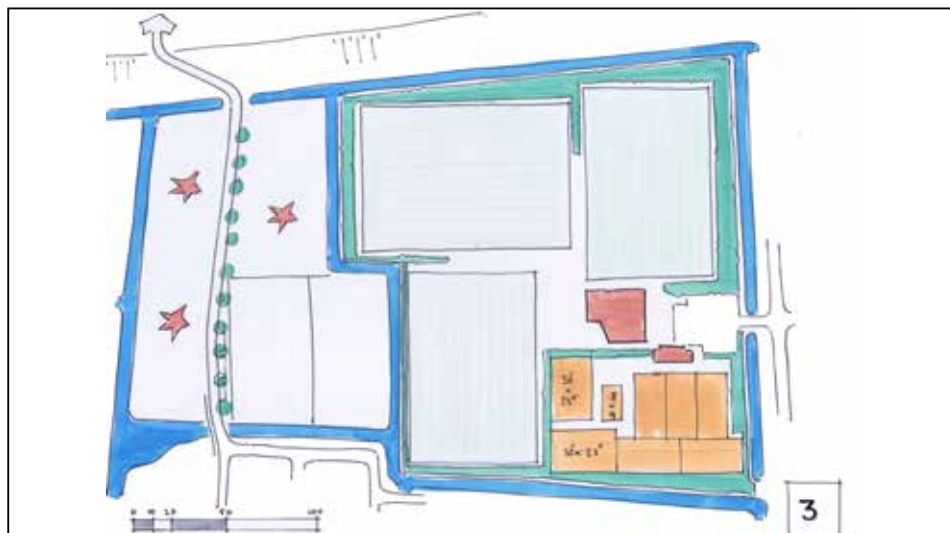




### 3.4 Model 3: ontwikkeling van deel veld 3

In dit model worden zowel het hoofdveld (veld 1) als het oefenveld een kwartslag gedraaid. Dit biedt de mogelijkheid voor de tennisvereniging om richting het westen uit te breiden met twee volwaardige tennisbanen én een mini-baan voor de jeugd. De voetbalvereniging behoudt drie volwaardige velden, waarvan er één omgezet kan worden tot een kunstgrasveld.

Doordat veld 1 een kwartslag gedraaid wordt overlapt deze voor circa een derde met het voormalige veld 3. Het resterende deel van veld 3 kan ontwikkeld worden. De ontsluiting van deze locatie én de voormalige vuilstortlocatie vindt net als in model 2 plaats in het verlengde van de Leeuwerik en langs het volkstuintencomplex.



Model 3

### 3.5 Voorkeursmodel: model 2b

Een gezamenlijke en integrale afweging van de verschillende modellen heeft geleid tot een voorkeursmodel.

De financiering van het kunstgrasveld is alleen mogelijk wanneer opbrengsten gegenereerd worden. Om deze reden valt model 1 af.

Bij model 3 is de voetbalvereniging niet enthousiast over het draaien van de velden. De drainage onder beide velden moet in dit geval opnieuw worden aangelegd. Daar komt bij dat veld 1, het hoofdveld met de tribune, onlangs grootschalig is gerenoveerd. De inrichting conform model 3 betekent derhalve een forse kapitaalvernietiging. Tevens zijn het clubgebouw en het terras in de huidige situatie optimaal georiënteerd op het hoofdveld. In de opzet conform model 3 lukt het niet om een nieuw hoofdveld te combineren met een optimaal zicht vanuit het clubgebouw en vanaf het terras.

In model 2 komt veld 3 vrij voor ontwikkeling en blijft de opzet van het overige voetbalcomplex gelijk. Het kunstgrasveld wordt gerealiseerd op veld 1 of veld 2. De tennisvereniging kan uitbreiden op het parkeerterrein (model 2a). Dit wordt niet als de meest fraaie oplossing gezien vanwege de incurante opzet van het tenniscomplex en de krappe entree van het sportcomplex vanaf de Beukenlaan. De voorkeur van de tennisvereniging gaat uit naar een uitbreiding richting het westen. Maatwerk moet uitwijzen of dit tot de mogelijkheden behoort.

Model 2b is hiermee als voorkeursmodel aangewezen, met model 2a als terugvaloptie. De gemeente kan zich hierin vinden. Er verandert relatief weinig voor de omwonenden (meerewijk, beukenlaan).

De ontsluiting van de voormalige vuilstort kan via optie 2 (verlengde Esdoornlaan) en optie 3b (verlengde Leeuwerik). Voor de gemeente gaat de voorkeur uit naar optie 3b. Deze optie sluit zeer goed aan op de bestaande infrastructuur. Er hoeft een minimum aan 'verharding' toegevoegd te worden. Tevens biedt deze optie de mogelijkheid om zowel veld 3 als de voormalige vuilstort te ontsluiten.







## 4. Schetsontwerp

### 4.1 Toelichting schetsontwerp

Het voorkeursmodel 2b is in overleg met partijen uitgewerkt tot een schetsontwerp. Op de volgende pagina's wordt dit schetsontwerp toegelicht per onderdeel. Op pagina 26 is het matenplan van het sportcomplex weergegeven.

#### Tennisvereniging Leimuiden

De twee zuidelijke tennisbanen worden gehandhaafd op de huidige locatie. De drie bestaande noordzuid georiënteerde banen zijn iets naar het oosten (richting de Beukenlaan) verschoven. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het tenniscomplex aan de westzijde, deels op het terrein van de voetbalvereniging, uit te breiden met één tennisbaan en één mini-baan voor de jeugd. Tevens is een uitbreiding van het clubgebouw ingetekend van circa 15 m richting het westen. De opzet van het complex is gelijk gebleven (terrassen aan weerszijden) en komt tegemoet aan het beoogde intieme karakter.

#### Voetbalvereniging S.V. Kickers '69

Bij de voetbalvereniging is het hoofdveld met tribune (veld 1) ongewijzigd. Veld 2 wordt omgevormd tot het kunstgrasveld. Het kunstgrasveld wordt groter dan het huidige veld 2; deze vergroting is mogelijk aan de noord- en oostzijde. Het huidige oefenveld krijgt de maatvoering

van een volwaardig wedstrijdveld. Door de uitbreiding van de tennis verschuift het veld richting het westen. De hekwerken/ballenvangers komen op de rand van de sloot te staan. Er is geen ruimte voor een onderhoudsstrook en/of een groenstrook langs het water. Hier moet maatwerk verricht worden qua inrichting en/of beheer.

Door de uitbreiding van de tennisvereniging komt het huidige 'praathuis' (de werk- en onderhoudsruimte) te vervallen. Het praathuis kan worden verplaatst (gedeeltelijk op het complex zelf, gedeeltelijk in een uitbreiding van de kantine). Een en ander moet nog door de vereniging worden uitgewerkt.

Het clubgebouw kan uitgebreid worden aan de zijde van het parkeerterrein. De uitbreiding vindt in dit geval plaats ter plekke van de fietsbeugels. Deze worden dan verplaatst naar de noordzijde van het parkeerterrein. De parkeerplaatsen die hiermee verloren gaan worden gecompenseerd langs de Beukenlaan.

De westzijde van veld 1 blijft via een dam toegankelijk voor onderhoudswerkzaamheden. Afhankelijk van de verkaveling van veld 3 wordt hier de bestaande dam voor gebruikt, dan wel een nieuw te realiseren dam.



Behoud huidige intieme opzet  
◀ Schetsontwerp Leimuiden-West



Ruimte voor uitbreiding clubgebouw  
tennisvereniging



Behoud van het hoofdveld (veld 1) en de tribune



Veld 2 krijgt kunstgras



*Praathuis kan worden verplaatst*



*Uitbreiding kantine mogelijk aan zijde parkeerterrein*



*Noordzijde parkeerterrein autovrij ten behoeve van fietsbeugels en wegbrengen en ophalen*



*Parkeerplaatsen realiseren langs Beukenlaan*



### Parkeerterrein

Door de uitbreiding van het clubgebouw van de voetbalvereniging is het parkeerterrein iets kleiner geworden. De huidige opzet is gelijk gebleven. Het is namelijk erg handig voor de bezoeker om rond te kunnen rijden, op zoek naar een parkeerplaats. Dit is te prevaleren boven een doodlopend parkeerterrein met meer achteruit-rij-bewegingen. Als er in de huidige opzet geen plek beschikbaar is, dan rijdt men vooruit door naar de Beukenlaan. Idem met wegbrengen en ophalen. De noordzijde van het parkeerterrein wordt veranderd in een autovrij gedeelte waar fietsen gestald kunnen worden. Deze zone is uitermate geschikt voor het afzetten en ophalen van kinderen (uitstappen op het voetpad).

De uitbreiding van het clubgebouw van de voetbalvereniging biedt de mogelijkheid om een representatieve 'voorkant' te maken aan het parkeerterrein. Dit komt de uitstraling van het sportcomplex aan de Beukenlaan ten goede.



*Opzet parkeerterrein blijft gelijk, rondrijden blijft mogelijk*



*Uitbreiding clubgebouw maakt een 'voorkant' mogelijk aan het parkeerterrein en de Beukenlaan*



*Volkstuincomplex wordt behouden*



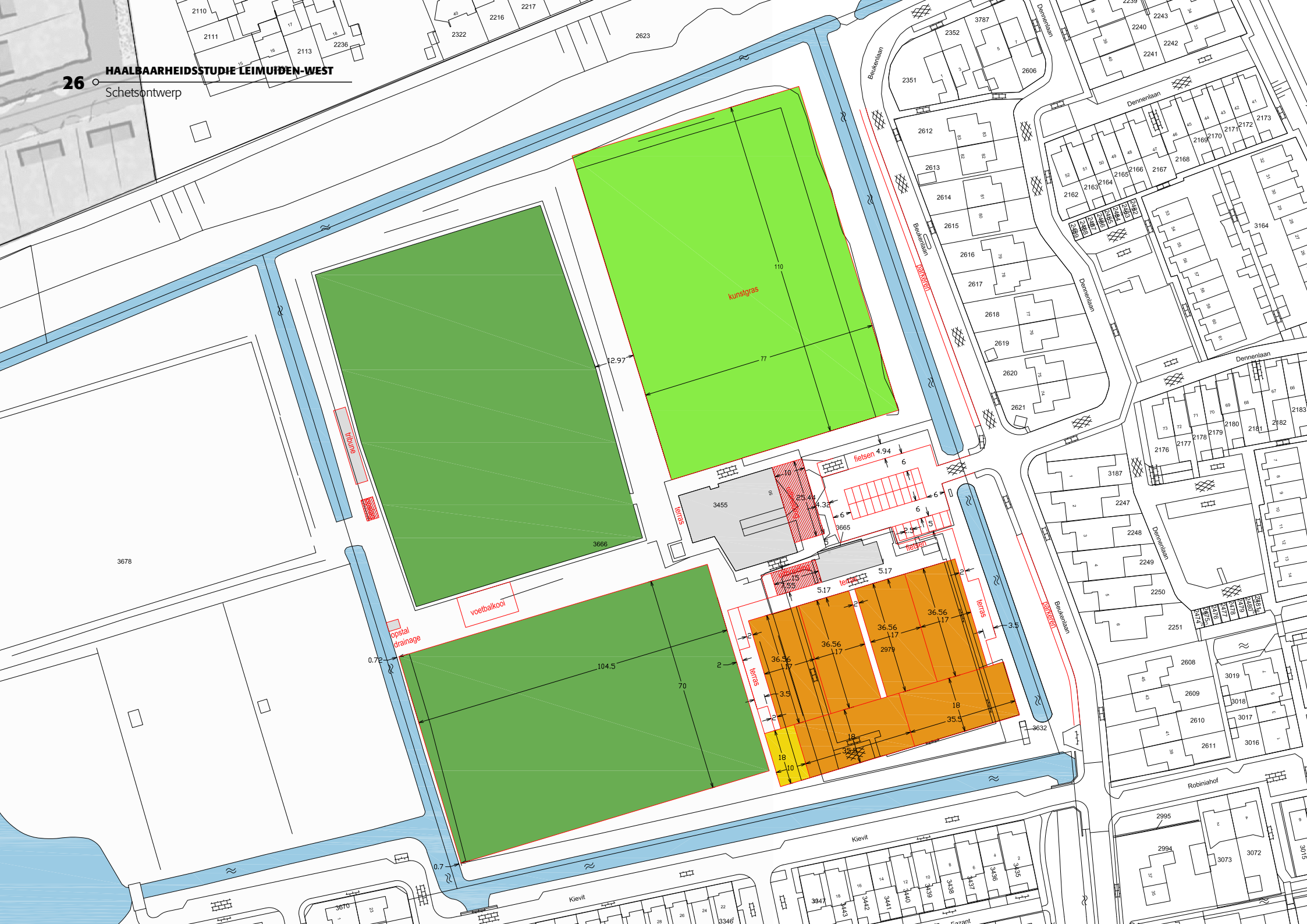
*Ontwikkeling van veld 3 en Meerewijk 3*

### Veld 3 en Meerewijk 3

Met de ontwikkeling van veld 3 en de voormalige vuilstortlocatie, Meerewijk 3, wordt budget gegenereerd om het kunstgrasveld te financieren. Voor veld 3 is nog geen verkaveling ingetekend, omdat het programma nog niet bekend is. Het te ontwikkelen gebied op veld 3 en naast het volkstuinencomplex is circa één ha groot.

Voor Meerewijk 3 is ter indicatie model 3 opgenomen uit de stedenbouwkundige studie die in opdracht van Vibu is gemaakt door bureau Urbis. Model 3 uit deze studie is het voorkeursmodel van de gemeente. In deze verkaveling voor Meerewijk 3 worden ca 65 a 70 woningen gerealiseerd.

De ontsluiting van veld 3 vindt plaats in het verlengde van de Leeuwerik en langs het volkstuinencomplex. Deze weg wordt doorgezet naar Meerewijk 3. De weg is indicatief ingetekend, inclusief de benodigde waterpassages. Direct langs het volkstuinencomplex kunnen parkeerplaatsen gerealiseerd worden waar ook de volkstuinders gebruik van kunnen maken.





## 4.2 Haalbaarheid Ruimtelijke ordening

*Ruimtelijke inpasbaarheid:* De modellenstudie wijst uit dat er vanuit ruimtelijk oogpunt verschillende mogelijkheden zijn om de wensen en eisen voor het plangebied te realiseren. De betrokken partijen (voetbalvereniging, tennisvereniging, vibu, gemeente) zijn gezamenlijk tot een voorkeursmodel en het voorliggende schetsontwerp gekomen. De argumentatie hiervoor is helder en breed gedragen.

*Bouwprogramma:* Het bouwprogramma voor veld 3 is in dit stadium nog niet bekend. Vibu wil het bouwprogramma voor veld 3 zorgvuldig afstemmen met betrokken partijen en deskundigen zoals de gemeente, de makelaar (Drieman), de corporatie en de Dorpsraad.

*Maatschappelijk belang:* Het vigerende bestemmingsplan zal aangepast moeten worden. Per 1 juli 2014 is geen sprake meer van het provinciale 'rode contouren-beleid'. In de nieuwe structuurvisie van de provincie wordt een 'maatschappelijke tegenprestatie' verwacht bij nieuwbouwontwikkelingen. Deze tegenprestatie kan in de vorm van groencompensatie, maar ook in de vorm van maatregelen ten behoeve van het maatschappelijk belang. Op basis van deze studie wordt die toets met vertrouwen tegemoet gezien. Met de integrale ontwikkeling van Leimuiden-West is het maatschappelijke belang gediend. Er vindt sanering plaats van de voormalige stortplaats. Er wordt een toekomstbestendig sportcomplex gerealiseerd. En er wordt woningbouw gerealiseerd conform de woonbehoefte. De ontwikkelingen dragen bij aan de leefbaarheid van Leimuiden als 'vitale kern' in de gemeente Kaag en Braassem.

## 4.3 Haalbaarheid financieel

*Voetbalvereniging:* De kosten voor het omvormen van veld 2 tot een kunstgrasveld worden door de voetbalvereniging geschat op ca € 500.000,- exclusief BTW. Op basis van het resultaat van deze haalbaarheidsstudie wil Vibu Projectontwikkeling zich garant stellen voor deze kosten door:

- 50% te willen financieren uit de opbrengsten van bebouwing van veld 3;
- 50% te willen financieren uit de opbrengsten van bebouwing van Meerewijk 3.

Verder maakt de voetbalvereniging kosten door de verschuiving en omvorming van het oefenveld tot een volwaardig wedstrijdveld en de verplaatsing van het praathuis. Deze kosten worden onder andere gefinancierd uit de onderhoudsbudgetten voor veld 3 (€ 35.000,- excl.

BTW) en het oefenveld. De betrokken partijen hebben voldoende vertrouwen uitgesproken in de financiële haalbaarheid.

*Tennisvereniging:* Alle kosten voor de herinrichting van het tenniscomplex worden door de tennisvereniging gedragen.

*Parkeerterrein en Beukenlaan:* De kosten voor de aanpassingen in de openbare ruimte (aanpassingen parkeerterrein, parkeerplaatsen langs de Beukenlaan) worden door de gemeente gefinancierd vanuit het totale projectbudget.

*Ontsluiting veld 3 en Meerewijk 3:* De kosten voor de ontsluiting van veld 3 en Meerewijk 3, inclusief benodigde waterpassages, zijn onderdeel van de totale exploitatie van de locaties en komen voor rekening van Vibu Projectontwikkeling.

## 4.4 Haalbaarheid politiek

*College als initiator:* Het college van B&W van de gemeente Kaag en Braassem heeft deze haalbaarheidsstudie geïnitieerd. De sportverenigingen, Vibu Projectontwikkeling en de gemeente (ambtelijk) hebben deze handschoenen opgepakt. Het resultaat is een toekomstperspectief voor Leimuiden-West waarbij het maatschappelijk belang gediend wordt én dat breed gedragen wordt door deze partijen. De resultaten van de haalbaarheidsstudie worden ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W.

*Woningbouwwolume:* Voor een vitale kern is het van belang dat het voorzieningenniveau (winkels, onderwijs, etc.) op peil blijft. Dit vereist een evenwichtige bevolkingssamenstelling. De ontwikkelingen op veld 3 en Meerewijk 3 kunnen hieraan bijdragen. In het verleden heeft het college aangegeven dat het bouwvolume voor Leimuiden niet te groot moet zijn. Een fasering van het bouwvolume zal bijdragen aan de politieke haalbaarheid.

*Omgeving:* De politieke haalbaarheid wordt mede bepaald door het draagvlak in de omgeving. Dit schetsontwerp lijkt enerzijds veel belangen te dienen en anderzijds de belangen van omgevingspartijen niet of nauwelijks te schaden. De betrokken partijen zien de communicatie met de omgeving met vertrouwen tegemoet.





# 5. Vervolg

De verschillende partijen hebben elkaar gevonden in een haalbaar en integraal schetsontwerp waarin het maatschappelijk belang gediend wordt. Het resultaat zal voorgelegd worden aan het college van B&W. Wanneer het college haar fiat geeft zijn de vervolgstappen na deze haalbaarheidsstudie als volgt:

- communicatie met de omgeving;
- intentieovereenkomst;
- uitwerking in deelplannen.

## 5.1 Communicatie met de omgeving

De communicatie met de omgeving moet zorgvuldig plaatsvinden en zal bestaan uit bilaterale gesprekken met direct betrokken én een voor iedereen toegankelijke inloopbijeenkomst.

Bilaterale gesprekken worden gehouden met:

- Jachthaven Kok;
- Eigenaar dijklichaam, dhr. Leeftang;
- Volkstuinvereniging;
- bewoners van Meerewijk 1 en 2;
- Dorpsraad.

De inloopbijeenkomst is voor iedereen toegankelijk. De voetbalvereniging, de tennisvereniging, Vibu en de gemeente zullen aanwezig zijn om het integrale schetsontwerp toe te lichten.

## 5.2 Intentieovereenkomst

Dit rapport bevat het breed gedragen schetsontwerp zoals dat is opgesteld door de voetbalvereniging, de tennisvereniging, Vibu Projectontwikkeling en de gemeente Kaag en Braassem. Alle partijen hebben de intentie uitgesproken om dit ontwerp daadwerkelijk te willen realiseren. Wanneer partijen dit wensen kunnen deze intenties worden geformaliseerd in een intentieovereenkomst.

## 5.3 Uitwerking in deelplannen

Het schetsontwerp biedt de kaders die vertaald moeten worden tot de planologische randvoorwaarden om tot realisatie over te kunnen gaan.

Op basis van het schetsontwerp kunnen de afzonderlijke partijen de uitwerking ter hand nemen van het eigen deelplan. Vanzelfsprekend zal regie gevoerd moeten worden op het gebied van stedenbouw, landschap, procedures, planning, etc.

**HAALBAARHEIDSTUDIE LEIMUIDEN-WEST**

Bijlage 1: Deelnemers haalbaarheidsstudie



# Bijlage 1: Deelnemers haalbaarheidsstudie

Voetbalvereniging S.V. Kickers '69:

- Wim Buskermolen (voorzitter)
- Orné Angenent (penningmeester)

Tennisvereniging Leimuiden:

- Ed Fallaux (voorzitter)
- Dick Straathof (penningmeester)

Vibu Projectontwikkeling B.V.:

- Fred Wagenaar
- Boelem Alting

Gemeente Kaag en Braassem:

- Mark Bosman
- Joël Eichler
- Timo Dreef

Peter Verkade Landschapsarchitect

- Peter Verkade