

Notitie Raadsbijeenkomst

Principeverzoek Woondiensten Aarwoude en Aldi Vastgoed B.V. (ontwikkeling Connexxionterrein Leimuiden)

Inleiding

Bij brief van 22 februari 2019 hebben Woondiensten Aarwoude en Aldi Vastgoed B.V. (in het vervolg initiatiefnemers) ons college schriftelijk geïnformeerd over hun belangstelling om het voormalige Connexxionterrein aan de Tuinderij in Leimuiden (hierna: het plangebied) te (her)ontwikkelen tot een woon-winkellocatie.

Het plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Leimuiden tussen de woonbebouwing aan de Tuinderij en de Provinciale weg N207. Het terrein is in 2006 door de gemeente aangekocht. De verwerving van het perceel was van strategische aard. Met het eigendom kon, samen met de provincie Zuid-Holland, worden gekeken naar de aanleg van een rotonde en ontsluitingsweg ten behoeve van de ontsluiting van Leimuiden en het (nog te ontwikkelen) bedrijventerrein Drechthoek fase II. Na de verwerving van het perceel heeft de gemeente de bestaande opstallen enkele jaren verhuurd. Nadien heeft de gemeente de opstallen geamoveerd en het terrein gesaneerd. De provincie Zuid-Holland een deel van het perceel van de gemeente gekocht. De gemeente heeft thans nog ca. 5.900 m² grond in eigendom.

Het verzoek

Initiatiefnemers zien mogelijkheden om in het plangebied sociale woningbouw in combinatie met een Aldi-supermarkt te realiseren. Uit een eerste, globale, analyse van het terrein zijn initiatiefnemers geïnteresseerd om een supermarkt van ca. 1.500-1.600 m² bvo met daarbij 30 sociale huurwoningen (appartementen) te bouwen. De planvorming betreft een eerste verkenning. Initiatiefnemers vragen in hun brief of zij hun planinitiatief nader uit mogen werken.

Het vervolg

Het plangebied is in de basis prima geschikt om te worden (her)ontwikkeld tot een nieuwe functie. Het plan van initiatiefnemers is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Kaag en Braassem wordt gesteld dat het voormalige busstation van Connexxion mogelijkheden biedt voor extra sociale woningbouw. Die visie biedt voldoende aanknopingspunten om het onderdeel sociale woningbouw van de planopzet, mits ruimtelijk haalbaar, te omarmen¹. In hoeverre sociale

¹ Geluidsaspecten (N207 en Schiphol), fijnstof, externe veiligheid, provinciaal beleid, omgevingshinder (bijv. zwembad) e.d..

woningbouw in combinatie met de bouw en exploitatie van een supermarkt ruimtelijk, ruimtelijk-economisch en maatschappelijk haalbaar is, dient nader te worden onderzocht. In dat kader hebben wij, mede in het licht van de naderende Omgevingswet, bij initiatiefnemers aangegeven om de algehele haalbaarheid van het planontwerp gezamenlijk te onderzoeken en te verkennen. Ons college houdt zich thans bezig met de inhoudelijke beoordeling van de ruimtelijke en ruimtelijk-economische (omgevings)factoren. Ten aanzien van het onderdeel maatschappelijke uitvoerbaarheid hebben wij met initiatiefnemers afgesproken dat initiatiefnemers een voorlichtingsbijeenkomst voor de inwoners van Leimuiden gaan organiseren. Tijdens die voorlichtingsbijeenkomst zullen initiatiefnemers de inwoners van Leimuiden over hun voorgenomen bouwplannen informeren en met diezelfde inwoners over het planvoornemen in gesprek gaan.

Gemeenteraad

Zoals gesteld is het principeverzoek in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De gevraagde ontwikkeling kan worden bereikt door een herziening van het geldende bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met uitgebreide voorbereidingsprocedure (projectafwijkingsbesluit). Uw raad is ten aanzien van beide trajecten bevoegd om een (definitief) besluit over de (eventuele) medewerking aan het plan te nemen. In die wetenschap hebben wij initiatiefnemers geïnformeerd dat wij uw raad over het principeverzoek zullen informeren en uw raad op voorhand zullen vragen om uw ruimtelijke, ruimtelijk-economische en maatschappelijke input over het plan naar voren te brengen. Die input willen wij bij de algehele beoordeling van het verzoek betrekken. Wij vragen u om aan de hand van een door ons opgestelde inventarisatielijst beoordelingscriteria over het onderwerp te beraadslagen en ons college van input te voorzien die wij bij de algehele beoordeling van het verzoek kunnen betrekken. De inventarisatielijst treft u als bijlage bij deze notitie aan. Over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek en de voorlichtingsavond zullen wij u nader informeren.