

Raadsavond	25 januari 2016
Registratienummer	16.001
Portefeuillehouder	Y. Peters-Adrian
Opsteller	M. Bosman – (071) 3327 473
Onderwerp	Krediet Leimuiden-West

Beslispunten

Een krediet te verlenen van € 930.000 voor de uitvoering van het project Leimuiden-West en in de dekking hiervan te voorzien door te beschikken over de verkoopprijs van de grond ad € 600.000, de exploitatiebijdrage vanuit de ontwikkeling Meerewijk 3 ad € 250.000 en een bijdrage van de SBGB ad € 80.000.

Wat willen we bereiken

Een toekomstbestendig sportcomplex en sanering van de voormalige vuilstort.

Wat gaan we daarvoor doen

Met Kickers '69, tennisvereniging Leimuiden en Vibu projectontwikkeling zijn overeenkomsten gesloten over het toekomstbestendig maken van het sportcomplex en de realisatie van de woningen op de locatie van het 3^e veld en de voormalige vuilstort.

Voor de voetbalvereniging betekent dit de realisatie van een kunstgrasveld op het huidige veld 2 en het transformeren van het trainingsveld tot dispensatie-wedstrijdveld. De tennisvereniging zal meer ruimte krijgen voor o.a. het aanleggen van een extra (wedstrijd) tennisbaan, een minibaan voor de jeugdspelers, uitbreiding kleedkamers, etc.

Het gevolg van de extra ruimte voor de tennisvereniging is dat de huidige opslagloodsen van de voetbalvereniging moeten worden verplaatst. De parkeerplaatsen die verdwijnen zullen worden teruggebracht door herindelung van het parkeerterrein en er kunnen extra parkeerplaatsen langs de Beukenlaan worden gerealiseerd.

Inleiding

Zowel voetbalvereniging Kickers '69 als de tennisvereniging Leimuiden hebben onderbouwd dat de ingrepen op het sportcomplex, om deze toekomstbesteding te maken, noodzakelijk zijn. Om deze ingrepen in 2017 te kunnen uitvoeren zijn er financiële middelen nodig. Via de woningbouwontwikkeling worden deze middelen gevonden.

Onderbouwing

Pro

- beide sportclubs worden voorzien van een toekomstbestendig sportcomplex;
- sanering van de vuilstort;
- 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 "Meerewijck 3" kunnen hieraan bijdragen;
- voor de kern Leimuiden is in februari 2015 een verkeerscirculatieplan opgesteld. Dit onderzoek gaat in op de verwachte verkeersintensiteiten en de toets in het kader van verkeersveiligheid. Uit deze studie blijkt dat de extra verkeersdruk van alle ruimtelijke projecten in Leimuiden in de periode 2015-2030 niet leidt tot verkeersonveilige situaties.

Contra

- de ontwikkeling van de woningen en een deel van het toekomstbestendig maken van het sportcomplex past niet in de bestemmingsplannen;
- het totale aantal woningen in Leimuiden overtreft de voorgenomen uitbreiding met 10% tot 2025 in de MRSV. Daarin wordt uitgegaan van 10% groei tot 2025, dat is een toevoeging van 188 woningen vanaf 2012. Nu staan volgens de planlijst (alle projecten (ook van derden) 262 woningen in Leimuiden op de planning, dit is een overschrijding van 74 woningen.

Bestemmingsplan

Er wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor zowel de woningbouwlocaties als het sportcomplex. In dit bestemmingsplan worden 104 woningen mogelijk gemaakt die de kosten dragen van het toekomstbestendig maken van het sportcomplex maar de woningen moeten ook aansluiten bij de actuele behoefte. Dat er behoefte is aan de woningen is al onderbouwd in het plan, maar de verdeling van woningtypen zal nog worden onderzocht met inwoners en geïnteresseerden. De woningtypen die zijn voorzien zijn deels voor de bovenregionale markt, dezelfde markt waar ook Braassemmerland (in de huidige fasering de fasen: 7, 8 en 9) deels woningen voor ontwikkeld.

Woningbouw in Leimuiden is voorzien in de MRSV. In de regionale woningbouwplanlijst zijn 100 woningen voorzien, er is ruimte om de extra 4 woningen ook een plaats te geven in deze lijst. De provincie heeft al eerder aangegeven open te staan voor bebouwing van de stortplaats en is ook voornemens ruimte te bieden voor de ontwikkeling in een aanpassing van hun Visie Ruimtelijke Kwaliteit op 16 december 2016.

Voor het toekomstbestendig maken van het sportcomplex wordt er een kunstgrasveld mogelijk gemaakt en worden de bouwmogelijkheden iets opgerekt. Ook worden de lichtmasten iets hoger toegestaan, dit past ook bij de huidige situatie waarin er al masten van 15,5 meter zijn.

Uitvoering

Kosten

De investeringen in het sportcomplex bestaan uit:

- de aanleg van een kunstgrasveld;
- de aanleg van een natuurgras voetbalveld;
- een vergoeding aan de vereniging voor de bouwkundige aanpassingen aan de opslagloodsen en het hekwerk op de dam naar het huidige veld 3;
- de aanleg/verplaatsing van openbare parkeerplaatsen.

De investering is in totaal € 930.000, incl. btw prijspeil 1-1-2015.

Deze investering wordt gedekt uit drie inkomstenbronnen:

- de verkoop van grond ten behoeve van woningbouw op het voormalige veld 3: € 600.000;
- de exploitatiebijdrage vanuit de ontwikkeling “Meerewijck 3” van € 250.000;
- de bijdrage vanuit de SBGB (Stichting Beheer Gemeentelijke Buitensportaccomodaties) van 2 x € 40.000 = € 80.000 ten behoeve van de renovatie van het 3^e veld en het trainingsveld.

Indien het moment van investeren niet samenvalt met de ontvangst van de diverse opbrengsten dan treden er kapitaallasten op voor de gemeente. Om dit te dekken is met de ontwikkelaar een rentevergoeding ter hoogte van de kapitaalslasten (€ 850.000) overeengekomen. Op deze wijze wordt de gemeente volledig gecompenseerd in de lasten.

In het contract is verder een einddatum van 1-7-2019 overeengekomen waarop de grondopbrengst en exploitatiebijdrage uiterlijk betaald moeten worden door de ontwikkelaar en daarmee het project voor de gemeente afgerond kan worden.

In het geval de betaling door de projectontwikkelaar pas in 2018 of 2019 wordt gedaan moeten er aan de investering kapitaallasten (rente thans 3.5%) worden doorberekend. Deze lasten worden op basis van het contract vergoed door de projectontwikkelaar. De investering is hiermee in principe geheel budgetneutraal.

Uitgangspunt is dat de vergoeding van de SBGB in 2017 wordt uitgekeerd en dit dus geen kapitaallasten veroorzaakt.

Op de grondwaarde van € 600.000 en de exploitatiebijdrage vanuit de ontwikkeling Meerewijck 3 van € 250.000 zit ook een indexatie afspraak waarmee de prijsontwikkelingen in de investeringen naar verwachting gedekt kunnen worden.

Participatie en tijdlijn

- er is veel aandacht en tijd besteed aan een participatie met inwoners en direct betrokkenen (o.a.: Meerewijck, Jachthaven Kok, volkstuinen). Zo is er een openbare inloopbijeenkomst georganiseerd, zijn er diverse gesprekken geweest tussen de projectontwikkelaar en de direct belanghebbende en is de projectontwikkelaar bij de dorpsraad Leimuiden langs geweest om de plannen te bespreken;
- zowel Kickers '69 als de Tennisvereniging Leimuiden hebben de plannen met hun leden besproken in algemene ledenvergaderingen;
- op 30 september jl. is er een (openbare) informatiebijeenkomst georganiseerd voor de gemeenteraad;
- bewoners van de Dennenlaan en de Meerewijck hebben aangegeven niet gelukkig te zijn met de ontwikkeling van enerzijds een trainingsveld met lichtmasten op de plaats waar nu veld 2 ligt i.v.m. licht- en geluidsoverlast en anderzijds de ontwikkeling van de woningen op de voormalige vuilstort, omdat dit het vrije uitzicht belemmert.



Risico's

- voor de gemeente zijn de directe risico's nihil;
- de ontwikkeling van het plan zal voor de gemeente waarschijnlijk geen financieel risico met zich meebrengen, omdat dit gedekt zal worden uit de te ontvangen vergoedingen. De gemeente is

verantwoordelijk voor de aanleg van het kunstgrasveld en het omvormen van het trainingsveld. Er blijft altijd een rest risico dat er meerkosten optreden bij de uitvoering van de aanleg van de velden. Deze meerkosten komen voor rekening en risico van de gemeente;

- de ontwikkeling van de woningbouw kan op termijn een risico vormen m.b.t. de afzet bij andere woningbouwontwikkelingen in de gemeente;
- voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet onderbouwd zijn dat de woningen verkoopbaar zijn en op de goede plaats staan. Als dit onvoldoende gebeurt kan het de mogelijkheid voor woningbouw en daarmee het totale plan in gevaar brengen;
- Als het bestemmingsplan niet wordt aangepast, of het deels sneuvelt bij beroep, kan dat een risico vormen voor de uitvoerbaarheid van het toekomstbestendig maken van het sportcomplex.

Roelofarendsveen, 8 december 2015

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

-

Bijlagen ter inzage

-