HAALBAARHEIDSSTUDIE GRIETPOLDER LEIMUIDEN

Studie naar de ruimtelijke inpassing van drie verenigingen



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT



HAALBAARHEIDSSTUDIE GRIETPOLDER LEIMUIDEN

Studie naar de ruimtelijke inpassing van drie verenigingen

Datum:
22 december 2022

Opdrachtgever:
Grietpolder Ontwikkeling B.V.

Opgesteld door:
Peter Verkade Landschapsarchitect

In samenwerking met:
- Gemeente Kaag en Braassem
- IJsclub Nut & Vermaak
- Scoutingvereniging Scouting '63
- Volkstuinders vereniging Leimuiden

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Galerij 8
2771 XJ Boskoop
t: 0172 231801
m: 06 28885688
i: www.pvla.nl
e: info@pvla.nl

Grietpolder Ontwikkeling

Gemeente Kaag en Braassem

Nut & Vermaak Leimuiden

Scouting '63 Kaag & Braassem

VTV Leimuiden

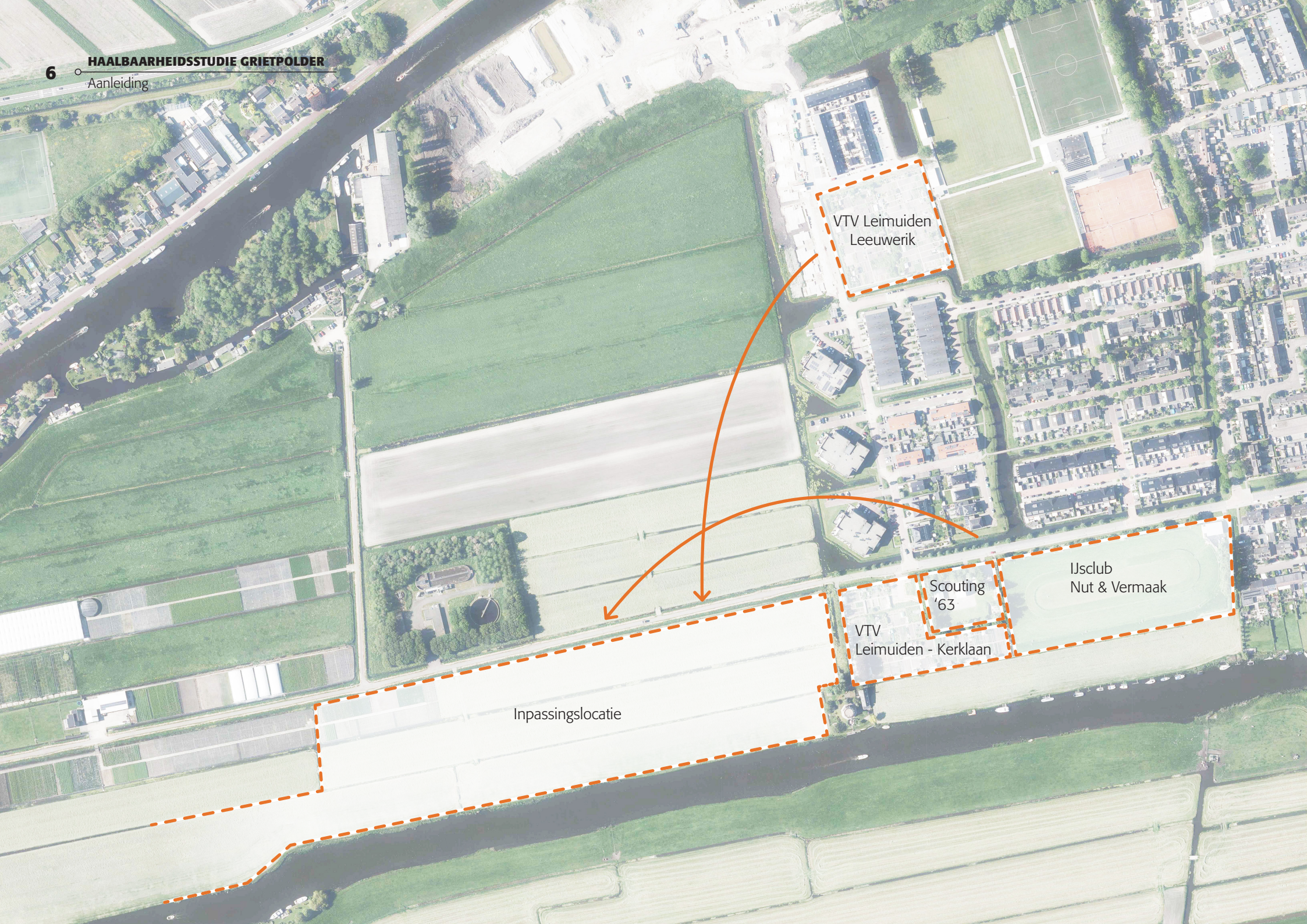

KIEVITEN
LOENEN
TOCTANCHAMON
kievite
Moergestel
KIEVITEN
ADEL
MARTIJN
BART
MENNO
JIM
BOUWE
ROTTERDAM 2015

Inhoud

1.	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Doel	7
1.4	Werkopzet	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	**Programma van wensen**	**9**
2.1	Verenigingen	9
2.1.1	VTV Leimuiden	
2.1.2	IJsclub Nut & Vermaak	
2.1.3	Scouting ‘63	
2.1.4	Vakantie Kinderweek ‘77	
2.1.5	Parkeren verenigingen	
2.1.6	Verduurzaming accomodaties	
2.2	Gemeente Kaag en Braassem	12
2.3	Hoogheemraadschap van Rijnland	13
2.4	Grietpolder Ontwikkeling B.V.	13
3.	**Voorkeursmodel**	**15**
3.1	Modellenstudie	15
3.2	Voorkeursmodel	17
4.	**Vervolg**	**21**
4.1	Financiële haalbaarheid	21
4.2	Samenwerkingsovereenkomst	21
4.3	Communicatie met de omgeving	21
4.4	Uitwerking in deelplannen	21

Bijlagen **23**

Bijlage 1:	Specificatie werkopzet, bijeenkomsten en deelnemers haalbaarheidsstudie
Bijlage 2:	Programma van Wensen, gespecificeerd door Grietpolder Ontwikkeling B.V.
Bijlage 3:	20211027 Vakantiekinderweek ‘77
Bijlage 4:	20220113 Concept Notitie parkeerbehoefte
Bijlage 5:	Ontwerpschets verenigingen (20220225 studie nw verenigingsloc voorlopig)
Bijlage 6:	Modellenstudie (6 mei 2022)
Bijlage 7:	Modellenstudie (27 mei 2022)
Bijlage 8:	Voorkeursmodellen (6 juni 2022)
Bijlage 9:	Voorkeursmodel (13 december 2022)
Bijlage 10:	Verbeelding inpassing verenigingen
Bijlage 11:	Verbeelding, uitsnede IJsclub Nut & Vermaak
Bijlage 12:	Verbeelding, uitsnede Scouting ‘63
Bijlage 13:	Verbeelding, uitsnede Volkstuindersvereniging Leimuiden
Bijlage 14:	Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Verkenning mogelijkheden op dijklichaam (16 september 2022)
Bijlage 15:	Verduurzaming accommodaties


VTV Leimuiden
Leeuwerik
Scouting
'63
IJsclub
Nut & Vermaak
VTV
Leimuiden - Kerklaan
Inpassingslocatie

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het project Grietpolder betreft een gebiedsontwikkeling aan de westzijde van Leimuiden. Het project grenst grotendeels aan de veen-rivier de Drecht. Op het terrein van drie verenigingen (IJsclub Nut & Vermaak, Volkstuindersvereniging Leimuiden en Scouting '63) is een plan ingediend om woningbouw te realiseren. Hier is een separaat plan voor uitgewerkt door de ontwikkelaar. De verenigingen krijgen een nieuwe locatie toegewezen aan de westzijde van de gebiedsontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied waarnaar de verenigingen verplaatst worden is ingesloten tussen de Kerklaan (noord) en de Drecht (zuid). De oostgrens bestaat uit de watergang nabij de voormalige molen. De westgrens wordt bepaald naar aanleiding van de beschikbaarheid van de gronden en het voorkeursmodel.

1.3 Doel

Het integrale project Grietpolder bestaat uit de woningbouw en de verplaatsing van de verenigingen. Dit laatste onderdeel is dermate specifiek én belangrijk, dat gemeend is om samen met alle betrokken een haalbaarheidsstudie te verrichten. Daarbij is rekening gehouden met en de balans gezocht tussen de belangen van alle stakeholders:

- de gemeente Kaag en Braassem
- de drie verenigingen: IJsclub Nut & Vermaak, Scouting '63 en Volkstuindersvereniging Leimuiden
- de ontwikkelaar: Grietpolder Ontwikkeling B.V.

Daarnaast heeft de ontwikkelaar gesproken met de honden vereniging uit Leimuiden. Voor hen is een ruimtereservering opgenomen.

In deze haalbaarheidsstudie is de focus alleen gericht op de verenigingen en dus niet op de woningbouw. Het primaire doel van de opgave was om tot een gedragen plan te komen voor de inpassing van de verenigingen op de nieuwe locatie. Het secundaire doel was dat de ontwikkelaar op basis van dit plan een financieel voorstel mee kan nemen in de afronding van haalbaarheidsstudie richting de gemeente.

1.4 Werkopzet

Deze haalbaarheidsstudie is opgesteld in zeven bijeenkomsten met bovengenoemde partijen. Gestart is met een heldere definitie van het programma van wensen. Vervolgens is via een uitgebreide modellenstudie gekomen tot een breed gedragen voorkeursmodel. In bijlage 1 is een nadere specificatie opgenomen van de werkopzet.

Aanvullend zijn er veel overleggen gevoerd tussen de verenigingen en de ontwikkelaar. En ook de verenigingen hebben tussentijds veel overleg gehad, werk verzet en enthousiasme gegenereerd. Mede dankzij deze inzet zijn de mogelijkheden van de inpassing in het beschikbare gebied optimaal afgetast en benut.

1.5 Leeswijzer

Het programma van wensen wordt toegelicht in hoofdstuk 2. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de modellenstudie toegelicht, alsmede het voorkeursmodel. De vervolgstappen worden benoemd in hoofdstuk 4. Hierna zijn enkele bijlagen opgenomen.



Volkstuinencomplex aan de Kerklaan (2020)



Volkstuinencomplex aan de Leeuwerik (2020)



Baan IJsclub Nut & Vermaak



Zicht vanuit het clubgebouw op de baan

2. Programma van wensen

2.1 Verenigingen

Leimuiden wordt gekenmerkt door een rijk verenigingsleven. De drie verenigingen vervullen hierin een belangrijke rol. Gezamenlijk hebben de verenigingen zo'n 1050 a 1150 leden (VTV 60, IJsclub 900-1000, Scouting 90).

Op 13 juli 2021 is een intentieverklaring gesloten tussen de verenigingen en Grietpolder B.V. Hierin is een 'wensenlijst' per vereniging opgenomen. Deze wensenlijst is het startpunt voor deze opgave, tesamen met de eerdere studies van de verenigingen en Enzo architecten (in opdracht van de ontwikkelaar).

De haalbaarheidsstudie heeft tot een nadere invulling en uitwerking van de wensen geleid. Voorts hebben de verenigingen gezocht naar nog meer invulling van de beoogde locatie. De verenigingen hebben Vakantie Kinderweek '77 uitgenodigd om samen te onderzoeken of er voor deze vereniging ruimte in het plan gevonden kan worden.

De intensieve overleggen tussen de verenigingen hebben er toegeleid dat de ijsclub en de scouting streven naar een clubhuis onder één dak, waar ook mogelijkheden zijn voor gebruik door derden, zoals de Vakantie Kinderweek 77.

Daarnaast heeft de ontwikkelaar gesproken met de honden vereniging uit Leimuiden. Die hebben een nadrukkelijke wens uitgesproken een plekje in Leimuiden te willen krijgen. De ontwikkelaar heeft hier ruimte voor gereserveerd; de nadere invulling volgt na de haalbaarheidsfase.

2.1.1 VTV Leimuiden

In de intentieverklaring van 13 juli 2021 is de volgende wensenlijst opgenomen:

1. Behoefte grondvraag is 1,5 ha, hetzelfde als nu
2. De 2 complexen samenvoegen, dus ook het perceel Leeuwerik meenemen in het proces.
3. Tuinrijp maken inclusief kavel paden
4. Blokhut van 6 x 4 meter met water en stroom voor opslag grond en meststoffen en klein materiaal
5. Ontsluiting via Kerklaan met toegang dam
6. Parkeervoorziening voor 6 auto's met wat verharding voor mest en grondoverslag
7. 60 tuinen met 40 tuinkassen voor uniforme en nette uitstraling met mogelijkheid voor schuurtjes
8. Mogelijkheden bezien voor al dan niet noodzakelijke beschoeiing
9. Ter informatie, op moment 60 tuinen en een wachtlijst van 10

Aanvullend op intentieverklaring Gedurende de haalbaarheidsstudie is gebleken dat de beschikbare grond niet voldoende is om alle wensen van de verenigingen in te willigen. Om die reden heeft VTV Leimuiden aangegeven om genoegen te nemen met een areaal van 1,3 ha, mits dit gelegen is aan de dorpszijde van het nieuwe plangebied.

2.1.2 IJsclub Nut & Vermaak

In de intentieverklaring van 13 juli 2021 is de wensenlijst van Nut & Vermaak weergegeven in tabelvorm (zie de tabel hieronder). In het oog springt de gecombineerde skeeler- en ijsbaan. Skeeleren is een opkomende sport en met de huidige klimaatverandering wil de IJsclub Nut & Vermaak beter gebruik maken van algemene ruimte. Een skeelerbaan waarbij in de winter met enkele dagen vorst al een ijsbaan kan worden neergelegd, is voor de IJsclub de toekomstbestendige oplossing. Het clubhuis zal het plaatje compleet maken.

oppervlakte		faciliteiten		leden	
huidig	gewenst	huidig	gewenst	huidig	gewenst
15.200 m2	15.200 m2	400 m ijsbaan clubhuis 150 m2 kantine lichtmasten geluidsinstallatie omheining pompinstallatie bewateringssysteem parkeerruimte (langs Kerklaan	400 m skeelerbaan clubhuis 200 m2 kantine, douche ruimte lichtmasten geluidsinstallatie omheining pompinstallatie bewateringssysteem parkeerruimte	900-1000	1000

Programma van wensen, aangeleverd door de IJsclub Nut & Vermaak

2.1.3 Scouting ‘63

In de intentieverklaring van 13 juli 2021 is de volgende wensenlijst opgenomen door Scouting ‘63:

1. Onze huidige botenloods voldoet qua omvang (ca. 100 m2) en faciliteiten (sanitair, vloerverwarming en bovenloopkraan). Mocht er in het plan een botenloods gecombineerd worden in hetzelfde gebouw als het clubhuis, dan is een luchtfiltersysteem wel essentieel om overlast voor anderen te minimaliseren.

2. Ons huidige clubhuis inclusief naast gelegen opstallen (ca. 350 m2) voldoet niet meer aan de omvang van onze huidige vereniging, en zeker niet inclusief de verwachte groei. Voornamelijk vanwege onze diverse groep met veel verschillende speltakken geeft de richtlijn van Scouting Nederland zo een ca. 550 m2 aan. Waarin het voor ons van belang is dat er groepsovernachtingen kunnen plaatsvinden, waarbij uiteraard keuken en sanitair met douches essentieel zijn. Ook de hoogte van de ruimtes zijn voor zeer belangrijk o.a. voor het uithangen van onze tenten.
3. Voor beide opstallen vinden wij het zeer belangrijk dat zij energiezuinig zijn, of zelfs energieneutraal. Voor souting is natuur zeer belangrijk en de onvoldoende isolatie van ons huidige clubhuis is dan ook een doorn in het oog.

4. Daarnaast is het terrein (ca. 5000 m2) natuurlijk van groot belang voor onze vereniging waarin veel van onze activiteiten plaatsvinden. Belangrijke elementen daarin zijn de kampvuurkuil, grasveld, getegeld terrein, bomen en begroeiing. dit laatste is een element wat sterk mist in ons huidige terrein, daarnaast mist er voldoende ruimte om onze boten op te slaan voor de winter.

5. Een fietsenstalling en parkeergelegenheden zijn natuurlijk ook belangrijk, maar vallen waarschijnlijk onder gezamenlijke faciliteiten.

6. In het scenario dat we een terrein hebben met toegang tot het water is het van belang dat we daar natuurlijk gebruik van kunnen maken. Daarbij is voor ons een steiger en een faciliteit om boten in en uit het water te halen belangrijk.

Aanvullend op intentieverklaring Gedurende de haalbaarheidsstudie is gebleken dat het Scoutingterrein de ‘ontvangende locatie’ kan zijn voor de jaarlijkse Kindervakantieweek. In de volgende paragraaf is het programma van wensen van de Kindervakantieweek weergegeven.



Huidige scoutinggebouw



Een aanlegplaats en verbinding met de Drecht is voor de waterscouts een pré

2.1.4 Vakantie Kinderweek '77 (aanvullend op intentieverklaring)
De Kindervakantieweek is een jaarlijks evenement voor de jeugd uit Leimuiden, met als hoofdactiviteit de huttenbouw. Het evenement leidt al jaren een zwervend bestaan over 'rest' locaties in het dorp. Dit plan voor de Grietpolder biedt kansen om tot een vaste plek te komen. Door alle partijen, zowel de verenigingen als de gemeente, is de inpassing van deze club als meerwaarde benoemd. Uit onderling overleg van de verenigingen is gebleken dat de activiteiten van Vakantiekinderweek ingepast zouden kunnen worden op de locatie van de scouting en de ijsclub. Het programma van wensen (zie bijlage 3) is als volgt omschreven:

- *Er is sprake van gemiddeld 40 hutten, totaal ca 150 kinderen.*
- *Perceelgrootte huttenbouw: ca 3000 m2*
- *Hoeveelheid houten pallets: 6 vrachtwagens van 40 m3.*
- *Terrein toegankelijk voor zware vrachtwagen en voor een kraan (rups?).*
- *Gewenste opslagruimte: ca 30 m2.*
- *Het storten van de houten pallets vindt plaats in de vier weken voorafgaand aan de bouw van het huttendorp.*
- *Als het huttendorp in bedrijf is, is een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van het terrein door de hulpdiensten een vereiste.*

2.1.5 Parkeren verenigingen
Op 13 januari 2022 is door de verenigingen een 'concept notitie parkeren' opgesteld (zie bijlage 4). Concreet is de verkeersbehoefte als volgt:
- VTV Leimuiden: 8 parkeerplaatsen
- IJsclub Nut & Vermaak: 29 parkeerplaatsen
- Scouting '63: 12 parkeerplaatsen
- fietsparkeren: 175 m2

2.1.6 Verduurzaming accommodaties
De huidige sportaccommodatie van IJsclub Nut & Vermaak en het maatschappelijk vastgoed van Scouting '63 liggen niet in lijn met het overheidsbeleid Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed. Zie bijlage 15 voor een nadere toelichting. Hier ligt een forse opgave voor alle overheden. Met dit plan voor de verplaatsing van de verenigingen kan invulling gegeven worden aan deze opgave.


Impressie huttenbouw Kindervakantieweek


In de nieuwe situatie moet voldoende parkeerplaatsen ingepast worden om parkeren langs de Kerklaan te ontmoedigen

2.2 Gemeente Kaag en Braassem

De gemeente Kaag en Braassem heeft op 2 mei 2022 een brief opgesteld met het onderwerp 'Vervolg verkenning Grietpolder Ontwikkeling'. Specifiek met betrekking tot de verplaatsing van de verenigingen zijn de volgende passages van belang.

Verenigingen Grietpolder

De gemeente juicht de samenwerking met de betrokken verenigingen toe en ziet hier een grote kans op een maatschappelijke ontwikkeling. Verder zijn wij blij dat de IJsclub Nut en Vermaak, Scouting '63 en de Volkstuinders vereniging met elkaar willen nadenken over een nieuw toekomst bestendig complex in het buitengebied. Wij beseffen ons dat dit een kans is om met elkaar iets moois neer te zetten. Echter de financiële haalbaarheid van het plan als geheel zal deels ook afhangen van de hoeveelheid grond die aangekocht moet worden om de verenigingen in de polder te huisvesten. Dit in combinatie met de betreffende infrastructurele en overige voorzieningen die hier gerealiseerd moeten worden op basis van de programma's van eisen en wensen van de verenigingen. Ook op dit punt ziet de gemeente graag een aantal varianten terug in het ruimtelijke en financiële model.

Hoofdlijn verkeer en ontsluiting

De vraag is gesteld wat te doen met het wegvak Kerklaan voor de beoogde nieuwe locatie 3 waar de verenigingen gehuisvest moeten worden. Dit in relatie tot een mogelijk toekomstige ontsluiting voor ontwikkelingen richting het Westen van Leimuiden. De gemeente behoudt graag de mogelijkheid om hier in de toekomst mogelijk een wegvak te kunnen realiseren als voor de huidige locatie van de verenigingen.
Verder vragen wij aandacht voor de verkeersontsluiting van de planontwikkeling van locatie 3 die zal moeten voldoen aan de meest actuele richtlijnen (LIOR 7.0 en ASVV) en bereikbaar moet zijn voor hulpdiensten en vuilniswagen (draaicirkels). De gemeente verwacht dit terug te zien in de modelstudie. Inzake parkeren voor locatie kan de notitie van de heer Jaap Tanis (zie bijlage 4 in dit rapport) worden aangehouden.

Aanvullend Tijdens de haalbaarheidsstudie is door de gemeente aangegeven dat een jaagpad langs de Drecht een meerwaarde zou hebben voor het dorp Leimuiden. De gemeente verwijst hierbij naar een provinciaal advies voor een recreatief wandelpad.



In de haalbaarheidsstudie zal rekening worden gehouden met een ruimtereservering voor een mogelijke verbreding van de Kerklaan



Beoogde aansluiting van een struinpad over de kruin van de dijk aan de Drecht

2.3 Hoogheemraadschap van Rijnland

Voor het totale project Grietpolder is diverse afstemming geweest tussen de ontwikkelaar en het Hoogheemraadschap. Met als doel om het project te laten voldoen aan de eisen van het Hoogheemraadschap. Specifiek voor de nieuwe locatie van de verenigingen is gesproken over de (on)mogelijkheden van het dijklichaam, het vergraven van de dijksloot en de watercompensatie. Het resultaat van dit overleg is hieronder weergegeven en onderdeel van het programma van eisen.

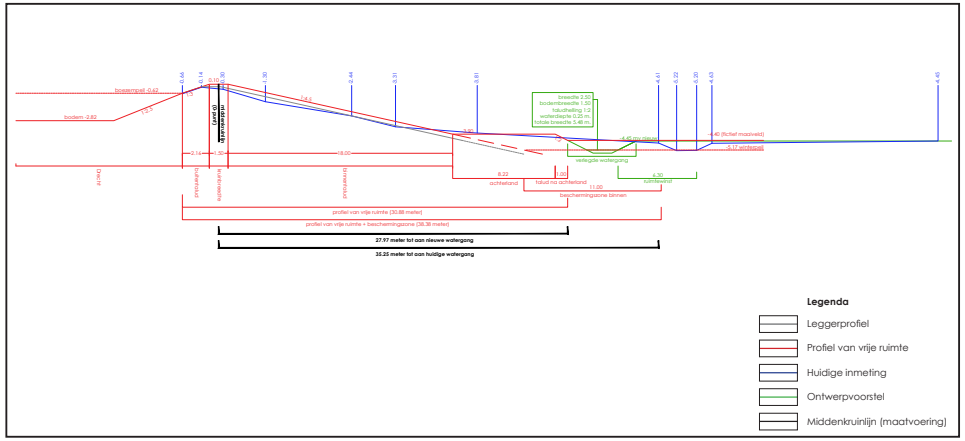
- Watercompensatie: Voor de toename van verharding (bebouwing en verharde buitenruimte) dient 15% gecompenseerd te worden als oppervlaktewater

- Dijklichaam en dijksloot: Het dijklichaam kent een profiel van vrije ruimte waarbinnen geen inrichting mag plaatsvinden. Wel is het mogelijk om de dijksloot enkele meters zuidelijk te verleggen ten vergroting van het in te richten plangebied. De gedetailleerde uitwerking hiervan is weergegeven in het rapport in bijlage 14: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, verkenning mogelijkheden op dijklichaam (16 september 2022).

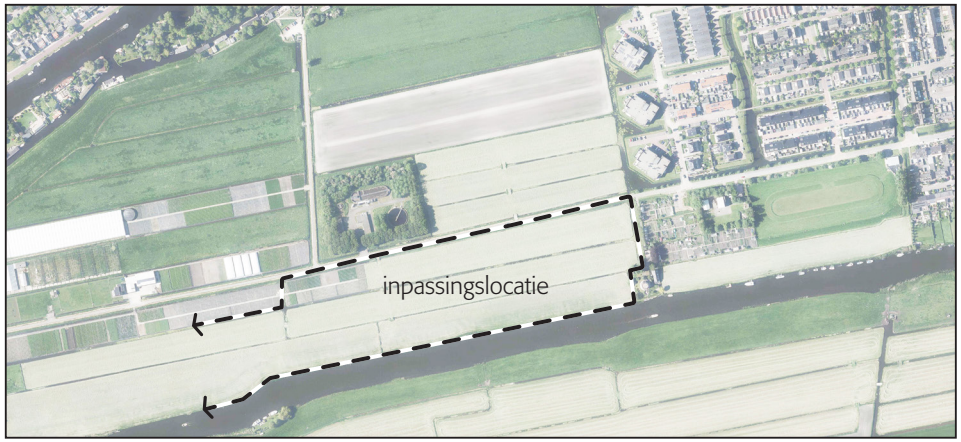
2.4 Grietpolder Ontwikkeling B.V.

Grietpolder Ontwikkeling B.V. heeft afspraken gemaakt met de huidige eigenaar van de agrarische percelen waarnaar de verenigingen verplaatst worden. Een aangrenzende grondeigenaar bleek niet bereid te zijn om zijn grond te verkopen. Op deze wijze is het plangebied bepaald dat beschikbaar is voor de verenigingen (zie op de afbeelding hieronder). Een substantieel deel van het plangebied bestaat uit het dijklichaam langs de Drecht, dat niet benut kan worden voor de inpassing van de verenigingen.

Gedurende de haalbaarheidsstudie is reeds nagedacht en gesproken over de kosten van het verplaatsen van de verenigingen. Om die reden is door de ontwikkelaar een overzichtelijke en gespecificeerde tabel opgesteld als basis voor de exploitatie. Deze tabel is opgenomen in bijlage 2.

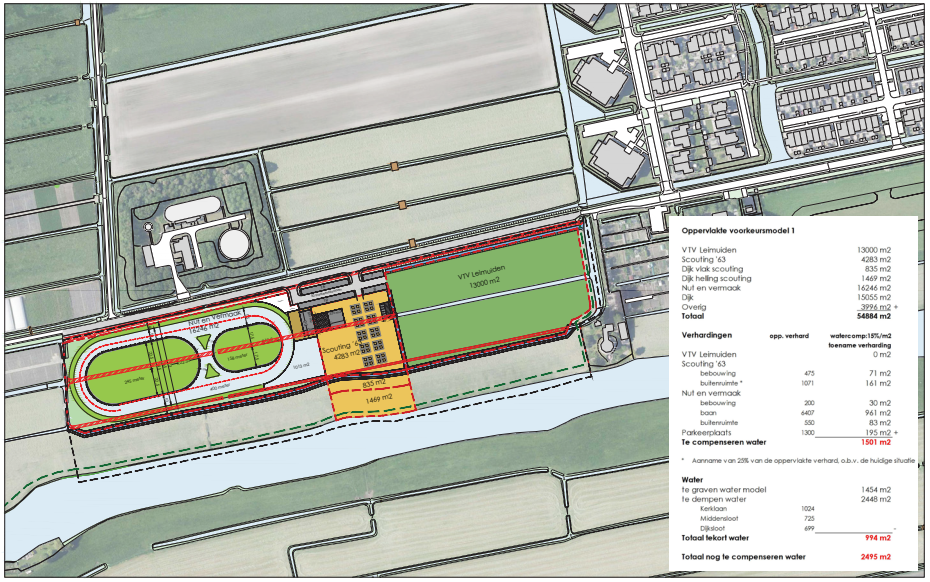


Verkennend dwarsprofiel van de dijksloot, ten behoeve van de inpasssing



Zoekgebied beschikbare gronden voor de inpassing van de verenigingen

Voorkeursmodel 1



Oppervlakte voorkeursmodel 1

VTV Leimuiden		13000 m2
Scouting '63		4283 m2
Dijk vlak scouting		835 m2
Dijk helling scouting		1469 m2
Nut en vermaak		16246 m2
Dijk		15055 m2
Overig		3996 m2 +
Totaal		**54884 m2**

Verhardingen	**opp. verhard**	**watercomp:15%/m2 toename verharding**
VTV Leimuiden		0 m2
Scouting '63		
bebouwing	475	71 m2
buitenruimte *	1071	161 m2
Nut en vermaak		
bebouwing	200	30 m2
baan	6407	961 m2
buitenruimte	550	83 m2
Parkeerplaats	1300	195 m2 +
Te compenseren water		**1501 m2**

* Aanname van 25% van de oppervlakte verhard, o.b.v. de huidige situatie

Water		
te graven water model		1454 m2
te dempen water		2448 m2
Kerklaan	1024	
Middensloot	725	
Dijksloot	699	-
Totaal tekort water		**994 m2**
Totaal nog te compenseren water		**2495 m2**

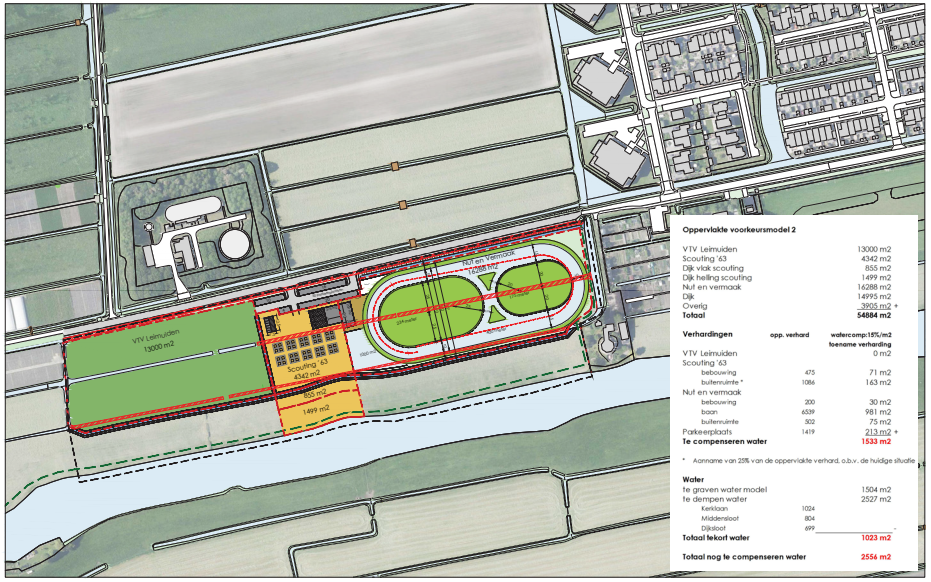
Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie
inpassing ruimtereservering Kerklaan

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 14 juli 2022
Schaal: 1:2000

Voorkeursmodel 1

Voorkeursmodel 2



Oppervlakte voorkeursmodel 2

VTV Leimuiden		13000 m2
Scouting '63		4342 m2
Dijk vlak scouting		855 m2
Dijk helling scouting		1499 m2
Nut en vermaak		16288 m2
Dijk		14995 m2
Overig		3905 m2 +
Totaal		**54884 m2**

Verhardingen	**opp. verhard**	**watercomp:15%/m2 toename verharding**
VTV Leimuiden		0 m2
Scouting '63		
bebouwing	475	71 m2
buitenruimte *	1086	163 m2
Nut en vermaak		
bebouwing	200	30 m2
baan	6539	981 m2
buitenruimte	502	75 m2
Parkeerplaats	1419	213 m2 +
Te compenseren water		**1533 m2**

* Aanname van 25% van de oppervlakte verhard, o.b.v. de huidige situatie

Water		
te graven water model		1504 m2
te dempen water		2527 m2
Kerklaan	1024	
Middensloot	804	
Dijksloot	699	-
Totaal tekort water		**1023 m2**
Totaal nog te compenseren water		**2556 m2**

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie
inpassing ruimtereservering Kerklaan

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 14 juli 2022
Schaal: 1:2000

Voorkeursmodel 2

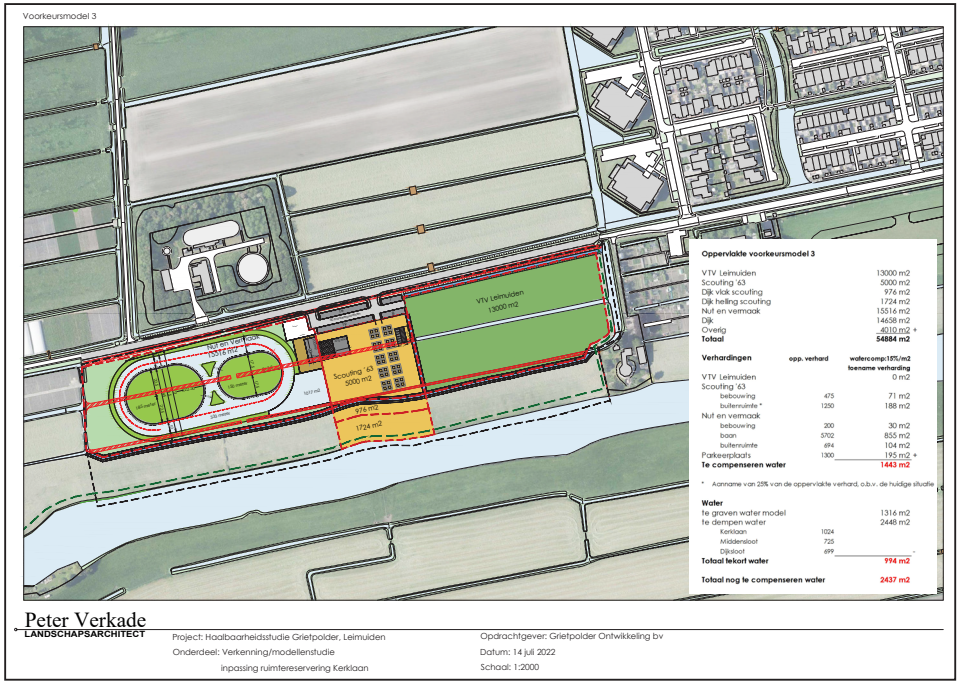
3. Voorkeursmodel

3.1 Modellenstudie

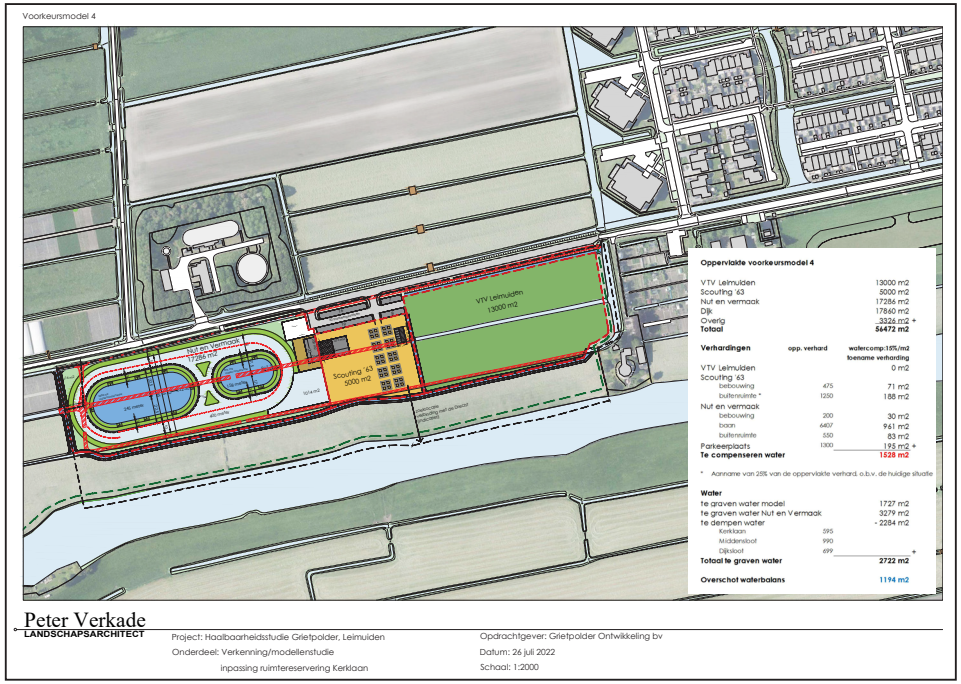
Op basis van het programma van wensen hebben de verenigingen een ontwerpschets gemaakt met een mogelijke indeling van de beoogde locatie (zie bijlage 5). Op basis van deze ontwerpschets is de modellenstudie gestart. Er is een groot aantal ruimtelijke modellen opgesteld met diverse variabelen, zoals de grootte van de skeelerbaan, het areaal van de verenigingen, de situering ten opzichte van elkaar, de grootte van het plangebied, etc. In vier planteambijeenkomsten met de verenigingen, de gemeente en Grietpolder B.V. is zowel het programma van wensen als de modellenstudie besproken en aangescherpt. In de bijlagen 6 tot en met 9 zijn alle modellen weergegeven die tijdens de planteams zijn besproken.

De modellenstudie heeft uiteindelijk geresulteerd in vier voorkeursmodellen. Hieronder zijn deze voorkeursmodellen weergegeven. In alle modellen is de scouting tussen de ijsclub en de volkstuinvereniging gelegen en gekoppeld aan een gedeeld parkeerterrein. Tevens is in alle modellen de dijksloot vergraven en een verbreding van de Kerklaan tot en met het parkeerterrein opgenomen (inclusief een ruimtereservering met de mogelijkheid tot verbreding vanaf het parkeerterrein). De modellen verschillen in de situering van de ijsclub en de volkstuinvereniging én de grootte van de terreinen.

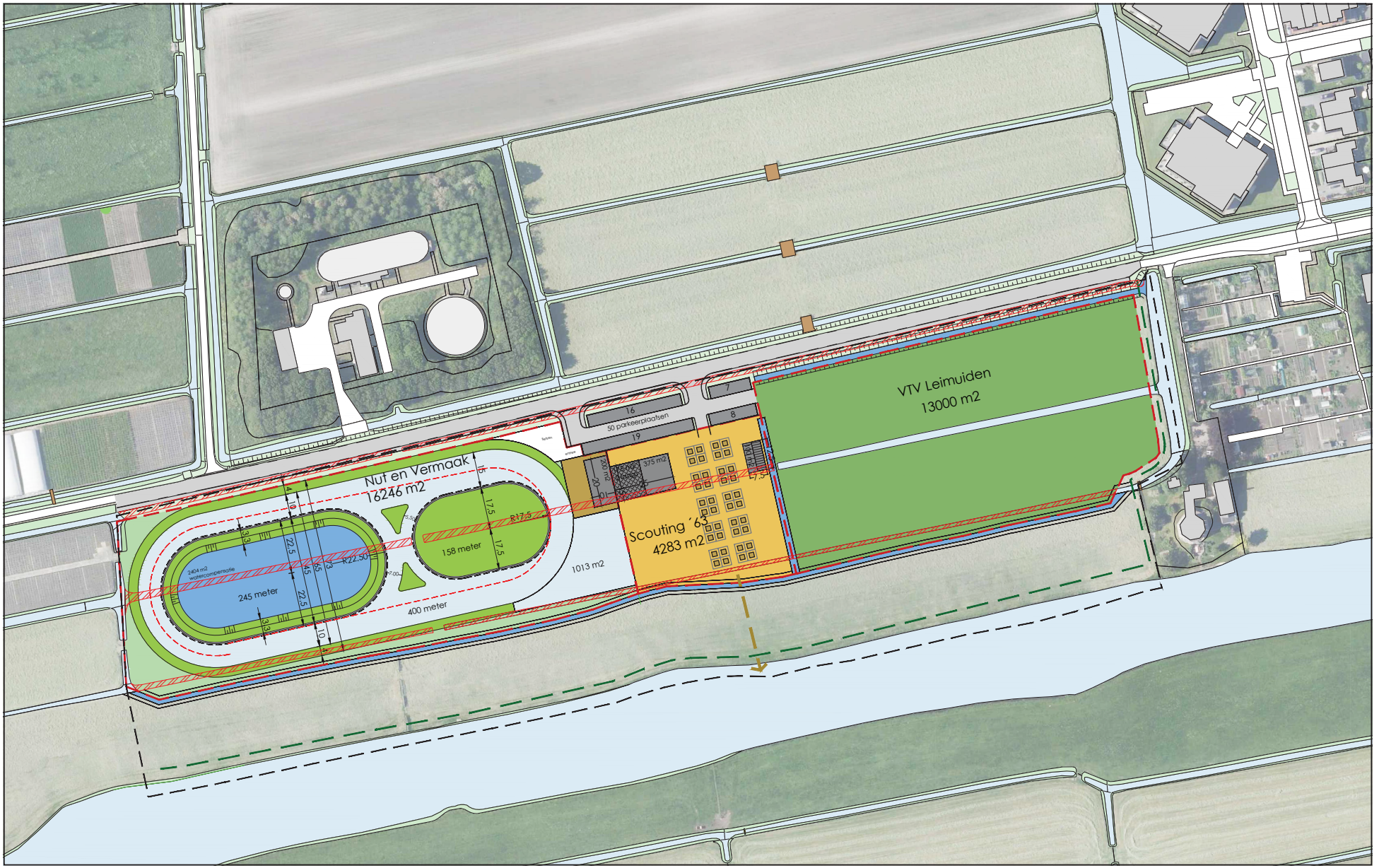
In een vijfde planteam-bijeenkomst met de verenigingen, de gemeente en de ontwikkelaar is er gezamenlijk gekozen voor voorkeursmodel 1. Dit model wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.



Voorkeursmodel 3



Voorkeursmodel 4


Nut en Vermaak
16246 m2
VTV Leimuiden
13000 m2
Scouting '63
4283 m2
50 parkeerplaatsen
245 meter
400 meter
158 meter
1013 m2
375 m2
220 m2
2404 m2
watercompensatie

3.2 Voorkeursmodel

Kerklaan In het voorkeursmodel is de verbreding van de Kerklaan tot en met het het parkeerterrein opgenomen. Uitgangspunt daarbij is een rijbaan van 5,5 m en een voetpad van 2 m breed. Langs het voetpad is er ruimte voor bijvoorbeeld lichtmasten en landschappelijke inpassing. Vanaf het parkeerterrein is een ruimtereservering opgenomen met de mogelijkheid tot bovengenoemde verbreding.

Parkeren Aan de rijbaan van de Kerklaan komen geen parkeerplaatsen. De gehele parkeeropgave wordt opgelost binnen het plangebied zelf. Er wordt een gemeenschappelijk parkeerterrein gerealiseerd van 50 parkeerplaatsen. Met dit plan wordt volaan aan de parkeernotitie (zie bijlage 4); hierin worden 49 parkeerplaatsen voorgeschreven. De gemeenschappelijkheid zorgt er voor dat de verenigingen de piekmomenten met elkaar kunnen afstemmen zodat er altijd voldoende parkeercapaciteit is.

VTV Leimuiden In het gekozen voorkeursmodel is de VTV Leimuiden gelegen aan de dorpszijde op een terrein van 13.000 m2. Dit is kleiner dan beoogd (15.000 m2) maar geaccepteerd vanwege de efficiënte terreinindeling én de gunstige ligging aan de dorpszijde. De bestaande watergangen kunnen worden behouden. De ontsluiting voor auto's is aan het gemeenschappelijke parkeerterrein. Voor voetgangers is, in de uitwerking van de plannen, een ontsluiting te maken aan de dorpszijde.

Scouting '63 Centraal op het terrein wordt de Scouting '63 gevestigd. Het terrein is 4.283 m2 groot en daarmee iets kleiner dan beoogd (5.000 m2). Het terrein biedt direct toegang tot de Drecht voor de activiteiten op het water. Het gezamenlijke clubhuis heeft 750 m2 aan vloeroppervlakte. Het scouting-terrein gaat mogelijk onderdak bieden aan de jaarlijkse Vakantiekinderweek. Om de ruimtelijke haalbaarheid hiervan inzichtelijk te maken zijn de 40 hutten ingetekend inclusief benodigde verkeersruimte. De ontsluiting voor auto's is aan het gemeenschappelijke parkeerterrein en direct gekoppeld aan de Kerklaan. Dit maakt het monoeuvreren met boot- en vrachtwagens mogelijk (bijvoorbeeld voor de aan- en afvoer van het hout voor de huttenbouw).

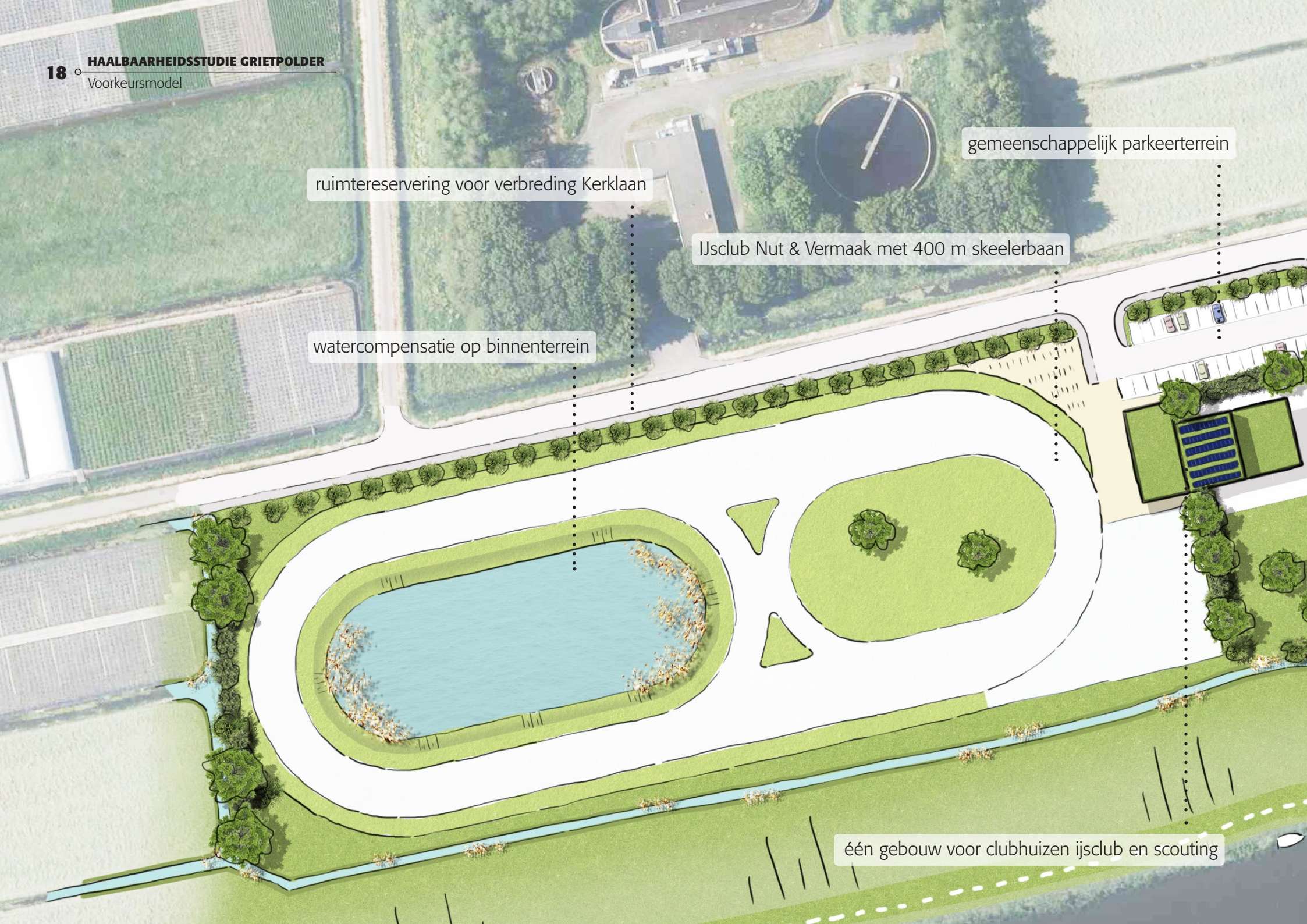
IJsclub Nut & Vermaak De IJsclub Nut en Vermaak wordt gevestigd aan de westzijde van het plangebied. Het terrein is 16.246 m2 groot en biedt ruimte aan een 400 m skeeler-/ijsbaan. Het streven is om de baan zo te detailleren dat een dun laagje water kan worden opgebracht, zodat de baan bij vorst snel kan bevriezen. Het gezamenlijke clubhuis is aan de oostzijde van de baan gesitueerd. Aan de zuidwest gevel kan een zonnig terras gerealiseerd worden. De skeelerbaan kan gevarieerd gebruikt worden met een kleine rondgang en een krabbelbaan voor de jeugd.
Het binnenterrein kan benut worden voor de watercompensatie voor het gehele plangebied. De entree is gelegen aan het gemeenschappelijke parkeerterrein. In deze hoek is ook ruimte om het fietsparkeren in te passen.

Waterbalans Voor een optimale inrichting van het terrein worden watergangen gedempt (zie rood gearceerd) en gegraven (donkerblauw). Belangrijk is ook dat de dijksloot vergraven wordt zodat het beschikbare areaal voor de verenigingen geoptimaliseerd wordt. Voor het vergraven van de dijksloot heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland richtlijnen aangedragen (zie bijlage 14) alsmede de wens om de watergang te verbreden.
Ten opzichte van de huidige situatie wordt verharding (bebouwing en bestratingen) toegevoegd aan het plangebied. Hiervan wordt 15% gecompenseerd als oppervlakte water. De totale waterbalans is sluitend, er wordt zelfs meer wateroppervlakte gerealiseerd dan vereist is (zie bijlage 9).

Jaagpad De ontwikkeling van het plangebied biedt de mogelijkheid om een recreatief wandelpad langs de Drecht te realiseren. De route maakt een start aan de Kerklaan, in de groenstrook tussen de volkstuinvereniging en de brede watergang naar de molen.

Verbeelding Op de volgende pagina's staat een verbeelding van de mogelijke landschappelijke inpassing van de verenigingen. In de bijlagen 11, 12 en 13 is per vereniging een uitsnede van deze verbeelding opgenomen. Vanzelfsprekend is deze verbeelding indicatief. Het ontwerp moet nader worden uitgewerkt en gedetailleerd.

◀ *Voorkeursmodel 1*


gemeenschappelijk parkeerterrein
ruimtereservering voor verbreding Kerklaan
IJsclub Nut & Vermaak met 400 m skeelerbaan
watercompensatie op binnenterrein
één gebouw voor clubhuizen ijsclub en scouting


VTV Leimuiden aan de dorpszijde
verbreding Kerklaan
Kerklaan
ruimte voor Vakantie Kinderweek
Jaagpad langs de Drecht
dijksloot verlegd en verbreed
Scouting '63 met toegang tot de Drecht
Drecht

4. Vervolg

4.1 Financiële haalbaarheid
Met deze studie is de ruimtelijke haalbaarheid aangetoond van de verplaatsing van de verenigingen naar de gronden die door Grietpolder Ontwikkeling B.V. beschikbaar worden gesteld. Parallel aan de ruimtelijke haalbaarheid loopt de financiële haalbaarheid. Zowel de verenigingen als de ontwikkelaar hebben hiervoor diverse specifieke bouwstenen en exploitaties aangeleverd. De gemeente heeft algemene beleidsstukken aangeleverd. Op basis van deze gegevens, in combinatie met de integrale exploitatie van het project Grietpolder, gaat de gemeente de financiële en ruimtelijke haalbaarheid beoordelen. Eén en ander is natuurlijk ter besluitvorming door college en raad.

De definitieve exploitatie voor de verplaatsing van de verenigingen moet nog opgesteld worden door de gemeente. Dit gebeurt op basis van het totale masterplan voor de Grietpolder (nieuwbouw én verplaatsing verenigingen). De gemeente zal hiertoe de gesprekken gaan voeren met de verenigingen.

4.2 Samenwerkingsovereenkomst
Dit rapport bevat het breed gedragen voorkeursmodel dat is opgesteld door de verenigingen, de gemeente en de ontwikkelaar. Alle partijen hebben de intentie uitgesproken om dit plan daadwerkelijk te willen realiseren. De huidige intentieovereenkomsten, tussen gemeente-ontwikkelaar en verenigingen-ontwikkelaar, verlopen op 31 december 2022 en worden dan vervangen. Over de specifieke contractvorm wordt de komende periode nagedacht, indien de gemeente vervolg geeft aan dit proces.

4.3 Communicatie met de omgeving
De verenigingen en haar leden zijn reeds intensief betrokken. Binnen dit proces is er gezamenlijk voor gekozen om nog niet aan communictie en participatie te doen. Wel heeft de ontwikkelaar intensief met de eigenaar van de voormalige molen gesproken.

Bij een daadwerkelijk vervolg van het project zal er een communicatieplan worden opgesteld. Op hoofdlijnen zal dat plan de volgende onderdelen bevatten: bewoners- en nieuwsbrieven, bilaterale gesprekken met direct betrokkenen (zoals direct omwonenden) en openbare (inloop)bijeenkomsten. Als start van de communicatie wordt een bewonersbrief opgesteld en verstuurd. Hierin wordt de stand van zaken toegelicht alsmede een doorkijk naar het bestemmingsplantraject. Ook wordt een openbare inloopbijeenkomst aangekondigd om gezamenlijk het totale plan te presenteren aan omwonenden en geïnteresseerden.

4.4 Uitwerking in deelplannen
Het voorkeursmodel biedt de kaders die omgezet kunnen worden in planologische randvoorwaarden om tot realisatie over te kunnen gaan. Op basis van het voorkeursmodel zullen nadere afspraken gemaakt worden, onder andere met de verenigingen, over de uitwerking van de verschillende deelplannen.

Bijlagen

Bijlage 1: Specificatie werkopzet, bijeenkomsten en deelnemers haalbaarheidsstudie
Bijlage 2: Programma van Wensen, gespecificeerd door Grietpolder Ontwikkeling B.V.
Bijlage 3: 20211027 Vakantiekinderweek ‘77
Bijlage 4: 20220113 Concept Notitie parkeerbehoefte
Bijlage 5: Ontwerpschets verenigingen (20220225 studie nw verenigingsloc voorlopig)
Bijlage 6: Modellenstudie (6 mei 2022)
Bijlage 7: Modellenstudie (27 mei 2022)
Bijlage 8: Voorkeursmodellen (6 juni 2022)
Bijlage 9: Voorkeursmodel (13 december 2022)
Bijlage 10: Verbeelding inpassing verenigingen
Bijlage 11: Verbeelding, uitsnede IJsclub Nut & Vermaak
Bijlage 12: Verbeelding, uitsnede Scouting ‘63
Bijlage 13: Verbeelding, uitsnede Volkstuindersvereniging Leimuiden
Bijlage 14: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Verkenning mogelijkheden op dijklichaam (16 september 2022)
Bijlage 15: Verduurzaming accommodaties

Bijlage 1: Specificatie werkopzet, bijeenkomsten en deelnemers haalbaarheidsstudie

Overzicht Planteams

11 april 2022	Planteam 1: programma van wensen
9 mei 2022	Planteam 2: modellenstudie
30 mei 2022	Planteam 3: modellenstudie
25 juli 2022	Planteam 4: voorkeursmodellen
17 oktober 2022	Planteam 5: voorkeursmodel
14 november 2022	Planteam 6: vervolg

gepland:

12 december 2022	Planteam 7: eindrapportage

Planteamleden

Peter Paul Adriaansen	(Voorzitter IJsclub Nut & Vermaak)
Wolf Weymiens	(Voorzitter Scouting '63)
Chris Vink	(Voorzitter Volkstuinders Vereniging Leimuiden)
Jaap Tanis	(Adviseur verenigingen)
Frank van Haastregt	(Gemeente Kaag en Braassem)
Renzo Noordermeer	(Grietpolder Ontwikkeling B.V.)
Ruben Paauw	(Grietpolder Ontwikkeling B.V.)
Thom Wernke	(Grietpolder Ontwikkeling B.V.)
Peter Verkade	(Peter Verkade Landschapsarchitect)
Kenneth Stolk	(Peter Verkade Landschapsarchitect)

Overige deelnemers

Yvonne Peters	(Wethouder Gemeente Kaag en Braassem)
Hans Démoed	(Afdelingsmanager Ontwikkeling, Gemeente Kaag en Braassem)
Maurice Griffioen	(Adviseur maatschappelijke ontwikkeling, Gemeente Kaag en Braassem)
Robert Klein	(Adviseur verenigingen)

Bijlage 2: Programma van Wensen, gespecificeerd door Grietpolder Ontwikkeling B.V.

	GRIETPOLDER ONTWIKKELING B.V.
	VTV Leimuiden
1.0	**Programma van Wensen uit de intentieverklaring**
1.1	Behoefte grondvraag 1,5ha
1.2	2 complexen samenvoegen, complex Leeuwerik
1.3	Tuinrijp maken inclusief kavelpaden
1.4	Blokhut 6x4mtr met water en stroom
1.5	Ontsluiting via Kerklaan met toegang dam
1.6	Parkeervoorziening voor 6 parkeerplekken
1.7	60 tuinen met 40 tuinkassen
1.8	Eventuele beschoeiing
1.9	60 tuinen met wachtlijst van 10
	Post voor het verplaatsen van bestaande struiken en boompjes van huidige naar nieuwe locatie; uitgaande van gemiddeld 2 st/tuin, post uitgraven, transport, ingraven, kraantje+machinist, trekker met wagen, locaal transport
	Hekwerk langs de kopse kanten bij molen en scouting; er van uitgaande dat langs de lange zijden er sloten liggen.
	Aan de zijde van de molen 6 tot 8 parkeerplaatsen en een toegangsdam voor mest en tuingrond
	Steigertjes tbv water uit de sloot totaal 30 st
	IJsclub Nut & Vermaak
1.0	**Programma van Wensen uit de intentieverklaring**
1.1	400m Skeelerbaan, lichtmasten, pompinstallatie, bewateringssysteem, geluidsinstallatie, omheining
1.2	Clubhuis 200M2
	Scouting '63
1.0	**Programma van Wensen uit de intentieverklaring**
1.1	Botenloods circa 100M2 voorzien van sanitair, vloerverwarming en bovenloopkraan.
1.2	Clubgebouw circa 550M2, belang dat er groepsovernachting plaats kunnen vinden.
	Voorzien van sanitair, keuken, veel douches, voldoende hoogte voor uithangen tenten
1.3	Sloopwerk bestaande gebouw
1.4	Toegang tot de Drecht, steiger aan de Drecht. Tevens de mogelijkheid om de boten uit het water te halen
1.5	Opstallen energiezuinig
1.6	Terrein circa 5000M2
	Kampvuurkuil, grasveld, betegeld terrein, bomen en begroeiing
1.7	Botenopslag voor de winter is een wens
1.8	Fietsenstalling en parkeerterrein
1.9	Vakantie Kinderweek

Aandachtspunt vanuit planteam Haalbaarheidsstudie Grietpolder op 12 december 2022:

Tijdens dit planteam is de concept-rapportage Haalbaarheidsstudie Grietpolder besproken. Ook is stilgestaan bij de financiele bouwstenen van zowel de ontwikkelaar als de verenigingen. Geconcludeerd is dat er enkele verschillen zijn die onder andere te maken hebben met de opzet van de kostenramingen.

De gemeente heeft aangegeven dat alle beschikbare informatie van belang is voor het vervolgproces. Afgesproken is dat zowel de verenigingen als de ontwikkelaar een kostenonderbouwing aanleveren voor de verplaatsing van de verenigingen.

Bij deze afspraak is met name door de Volkstuinders-vereniging en de Scouting de kanttekening geplaatst dat in dit stadium nog niet alle kosten tot in detail kunnen worden bepaald. Aan de gemeente wordt aandacht gevraagd voor aanvullende kosten die nu nog niet inzichtelijk zijn.

Bijlage 3: 20211027 Vakantiekinderweek ‘77

Vakantiekinderweek ‘77

27-10-201

Enige cijfers en gegevens:
Er is sprake van gemiddeld 40 hutten, totaal ca 150 kinderen.
Perceelgrootte huttenbouw: ca 3000 m2
Hoeveelheid houten pallets: 6 vrachtwagens van 40 m3.
Terrein toegankelijk voor zware vrachtwagen en voor een kraan (rups?).
Gewenste opslagruimte: ca 30 m2.
Het storten van de houten pallets vindt plaats in de vier weken voorafgaand aan de bouw van het huttendorp.
Als het huttendorp in bedrijf is, is een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van het terrein door de hulpdiensten een vereiste.

Bijlage 4: 20220113 Concept Notitie parkeerbehoefte

Nieuwe locatie Nut & Vermaak – Scouting ’63 – VTV Leimuiden – Vakantie Kinderweek ‘77

concept

NOTITIE PARKEREN

13 januari 2022

Bij het onderzoek naar de haalbaarheid van het verplaatsen en het verduurzamen van de locatie van de drie huidige verenigingen aan de Kerklaan en inhuizing van de Vakantie Kinderweek is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de parkeerbehoefte op de nieuwe locatie. Uit de tot nu toe gevoerde gesprekken tussen de verenigingen is gebleken dat er een sterke voorkeur is om te komen tot een gezamenlijk clubgebouw voor Scouting ‘63 en Nut & Vermaak. De voorlopige raming is dat het bvo van het gezamenlijke clubgebouw ca 700 m2 bedraagt.
Voorts heeft Vakantiekinderweek ’77 aangegeven graag mee te willen gaan naar de nieuwe verenigingslocatie. Vankantiekinderweek’77 verzorgt met name in de laatste week van de zomervakantie de huttenbouw. Het huttenbouw terrein dient toegankelijk te zijn voor vrachtwagens. De gewenste ruimte voor specifiek het lossen van het hout door vrachtwagens en voor het bouwen van de hutten bedraagt minimaal 1500 m2. Tijdens de huttenbouw vinden we geen activiteiten plaats bij scouting en ijsclub.
In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het parkeren op de nieuwe locatie geheel plaats moeten vinden op de locatie, langs de Kerklaan is geen ruimte om te parkeren. Aangezien het terrein waar de huttenbouw plaats vindt met de vrachtauto bereikbaar moet zijn, kan op dit deel van het terrein, buiten de zomer periode om, extra parkeercapaciteit worden gecreëerd bij topdrukte.

BELEIDSKADER PARKEREN GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM

Hoeveel parkeerplaatsen zijn er nodig in het plan voor de nieuwe locaties van de drie Leimuidense verenigingen? Gemeente Kaag & Braassem heeft een Nota Parkeernormen 2018, hierin worden een groot aantal categorieën met bijbehorende parkeerlast benoemd. Echter behalve voor volkstuinen staan er geen vermeldingen in voor ijsbaan, skeelerbaan en scouting.
Volgens ‘Bijlage 1: Gebiedsindeling’ zoals weergegeven in de genoemde parkeernorm valt de beoogde nieuwe locatie van de drie verenigingen onder ‘buiten gebied’, zie bijlage. In de tabellen van deze nota wordt specifiek melding gedaan van parkeereisen aan een volkstuin (1,3P/10 tuinen). Wel komt er een kunstijsbaan in deze norm voor maar dat is iets heel anders dan een landijsbaan of een skeelerbaan, bovendien gaat de norm uit van de kunstijsbaan kleiner dan 400m, terwijl de ijsclub juist voor een 400 m skeeler- en ijsbaan wil gaan. Daarnaast ligt het gehanteerde normgetal van 1,6 tot 2,1 parkeerplaats per 100 m2 bvo ver boven de daadwerkelijke behoefte aan parkeerplaatsen. Ook in de CROW worden geen parkeeraantallen genoemd voor een ijs-/skeelerbaan en evenmin voor een scouting locatie. De Nota Parkeernorm 2018 geeft wel voor een sportveld aan met welke parkeerlast gerekend moet worden (13 – 27 P/ha). Een skeelerbaan kan beschouwd worden als een sportveld, er wordt getraind in groepen van beperkte omvang. Onderzoeken hoe er in andere plannen in het land omgegaan is met deze vraag biedt ook een mogelijk handvat. Daarnaast kan ook gekeken worden naar het huidige parkeerbehoefte bij de bestaande locaties van de drie verenigingen. De parkeerbehoefte van een landijsbaan tijdens ijsperiodes kan benaderd worden vanuit de praktijkervaring.

REGULIER GEBRUIK UITGANGSPUNT, GROTE INCIDENTELE EVENEMENTEN GEEN UITGANGSPUNT

In deze notitie wordt niet ingegaan op parkeerbehoefte bij incidentele evenementen zoals bijvoorbeeld een grote skeelerwedstrijd of de jaarlijkse wandeltocht van de ijsverenigingen in onze gemeente, dit zijn eenmalige grootschalige evenementen waarvoor specifieke voorzieningen getroffen worden.

1 - IJsclub Nut & Vermaak

Bij de nieuwe locatie van de ijsclub kan onderscheidt gemaakt worden in drie verschillende activiteiten die op de locatie plaats vinden: 1- skeeleren en/of droogtrainen, 2-kaartavonden, 3-schaatsen tijdens ijsperiodes.
De ijsclub streeft naar een intensiever gebruik van de locatie, het uitbreiden van de al bestaande skeeleractiviteiten biedt daar goede mogelijkheden voor. Het skeeleren en het kaarten kan gelijktijdig plaatsvinden. Tijdens openstelling van de baan gedurende ijsperiodes zijn er geen kaart avonden in het clubhuis. We maken onderscheid in de parkeerbehoefte buiten de ijsperiodes en de parkeerbehoefte gedurende de ijsperiodes.

- *Parkeren buiten ijsperiodes:*

Tijdens de kaartavond en bij trainingsactiviteiten op de baan worden er auto’s langs de Kerklaan geparkeerd. De praktijk leert dat dit max. 10 auto’s zijn.
De parkeerbehoefte tijdens skeeleractiviteiten kan, zoals hierboven aangegeven, benaderd worden als bij een sportveld. De totale omvang van de skeelerbaan bedraagt 6500 m2 (0,65 ha). De minimale parkeer eis voor een skeeler-/ijsbaan (sportveld) bedraagt 0.65*13= 9 parkeerplaatsen, de maximale parkeer eis bedraagt volgens de norm 0,65*27= 19 parkeerplaatsen. De ijsclub streeft naar maximaal gebruik van de baan, voor het bepalen van de parkeerbehoefte gaan we dan ook uit de maximale eis, dat betekent 19 parkeerplaatsen ten behoeve van het skeeleren. Op avonden dat er zowel gekaart als geskeelerd wordt is de totale parkeerbehoefte 10+19= 29 parkeerplaatsen.

- *Parkeren gedurende ijs periodes*

Uit informatie ingewonnen bij de ijsmeesters van de vereniging blijkt dat met name ’s avonds de meeste bezoeker per auto komen. Op een hele drukke schaats avond zijn 54 geparkeerde auto’s van ijsbaan bezoekers geteld. Dat zijn 25 extra parkeer plaatsen ten opzichte van het skeeler gebruik gecombineerd met een kaartavond. Het is duidelijk dat dit aantal slechts incidenteel voorkomt, dat neemt niet weg dat er voor een dergelijk aantal wel ruimte in de buurt van de nieuwe locatie moet zijn.
Zoals hierboven al aangegeven is biedt het perceel deel van de huttenbouw de mogelijkheid parkeer pieken op te vangen. De 25 extra parkeer plaatsen (2,5 m breed, 5,5 + 6 m lang = 28,75 m2/per auto) vragen een ruimte beslag van 25 * 28,75 = 720 m2. Deze 720 m2 moet relatief eenvoudig te realiseren zijn op het terreindeel van de huttenbouw. Beschadiging van dit terrein door aan- en afrijden van auto’s valt nauwelijks te verwachten, aangezien in deze periode veelal de vorst in de grond zit.

Fiets parkeren

CROW biedt inzicht in de benodigde ruimte voor het parkeren van fietsen. Ook hier gaan we weer uit

de categorie ‘sportveld’, CROW geeft als kengetal 30-85 fietsen/ha. Dat betekent voor de 6500 m2 skeeler-/ijsbaan: 0,65 * 85 = 55 fietsen. Benodigd aantal m2: 55 * 1,75 m2/fiets = 96 m2.

2- Scouting’63

De meeste leden van de scouting komen op de fiets, een aantal wordt gebracht met de auto, voorts zijn er met name van de leiding een aantal personen die met de auto komen. In de huidige situatie staan er tijdens de reguliere wekelijkse activiteiten de auto’s van leiding en andere vrijwilligers. Afhankelijk van de activiteit zijn dit drie tot zeven auto’s. Daarbovenop moet er rekening gehouden worden met de ouders die hun kinderen komen halen en brengen, bij de start en het einde van de activiteit. Dit zijn gelijktijdig gemiddeld zo een vijf tot tien auto’s. De basis van twaalf (7+5) parkeren plekken zou moeten volstaan, de andere ouders kunnen dan uitwijken naar de parkeervoorzieningen van de ijsclub.

Een aantal keren per jaar vinden er bijeenkomsten plaats waarbij extra parkeervoorzieningen nodig zijn. Het gaat dan om 20 – 25 auto’s. De ruimte voor deze 25 extra parkeerplaatsen kunnen gevonden worden op het deel van het terrein voor de huttenbouw.

Fiets parkeren
CROW biedt inzicht in de benodigde ruimte voor het parkeren van fietsen. Ook hier gaan we weer uit van de categorie ‘sportveld’, CROW geeft als kengetal 30-85 fietsen/ha. Dat betekent voor de 5000 m2 scouting locatie: 0,50 * 85 = 43 fietsen.
Benodigd aantal m2: 43 * 1,75 m2/fiets = 75 m2.

3 – VTV Leimuiden
Volgens de Nota Parkeernormen 2018 bedraagt het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de totaal 60 tuinen van de volkstuinvereniging 6 x 1,3= 8 parkeerplaatsen.

Fiets parkeren
De praktijk is dat de tuinders hun fiets bij hun eigen tuin neer zetten. Een eigen parkeerruimte ten behoeve van het stallen van fietsen is niet noodzakelijk.

4 – Resumé
Bovenstaande resulteert in een parkeerbehoefte van in totaal 49 vaste parkeerplaatsen, uitgaande van gelijktijdig gebruik en als volgt onderverdeeld onder de vaste gebruikers:

- 29 stuks voor Nut & Vermaak buiten de ijsperiodes
- 12 stuks voor Scouting ‘63
- 8 parkeerplaatsen voor VTW Leimuiden

Uitgaande van afgerond 29 m2 per parkeerplaats, omvat dit een ruimtebehoefte op de locatie van totaal 1421 m2.

De extra pieken in de parkeerbehoefte, te weten 25 extra p-plaatsen, tijdens ijsperiodes bij Nut & Vermaak en tijdens grote, incidentele, bijeenkomsten bij Scouting ’63 dienen opgevangen te worden op de ruimte voor de huttenbouw.

Voor het parkeren van fietsen is totaal voor Nut & vermaak en Scouting’63 samen nodig: 175 m2

Totaal benodigd voor parkeren auto’s fietsen bij Nut & Vermaak en Scouting ’63: ca. 1600 m2

De benodigde m2 voor het parkeren van auto’s en fietsen is exclusief groen- en watercompensatie.

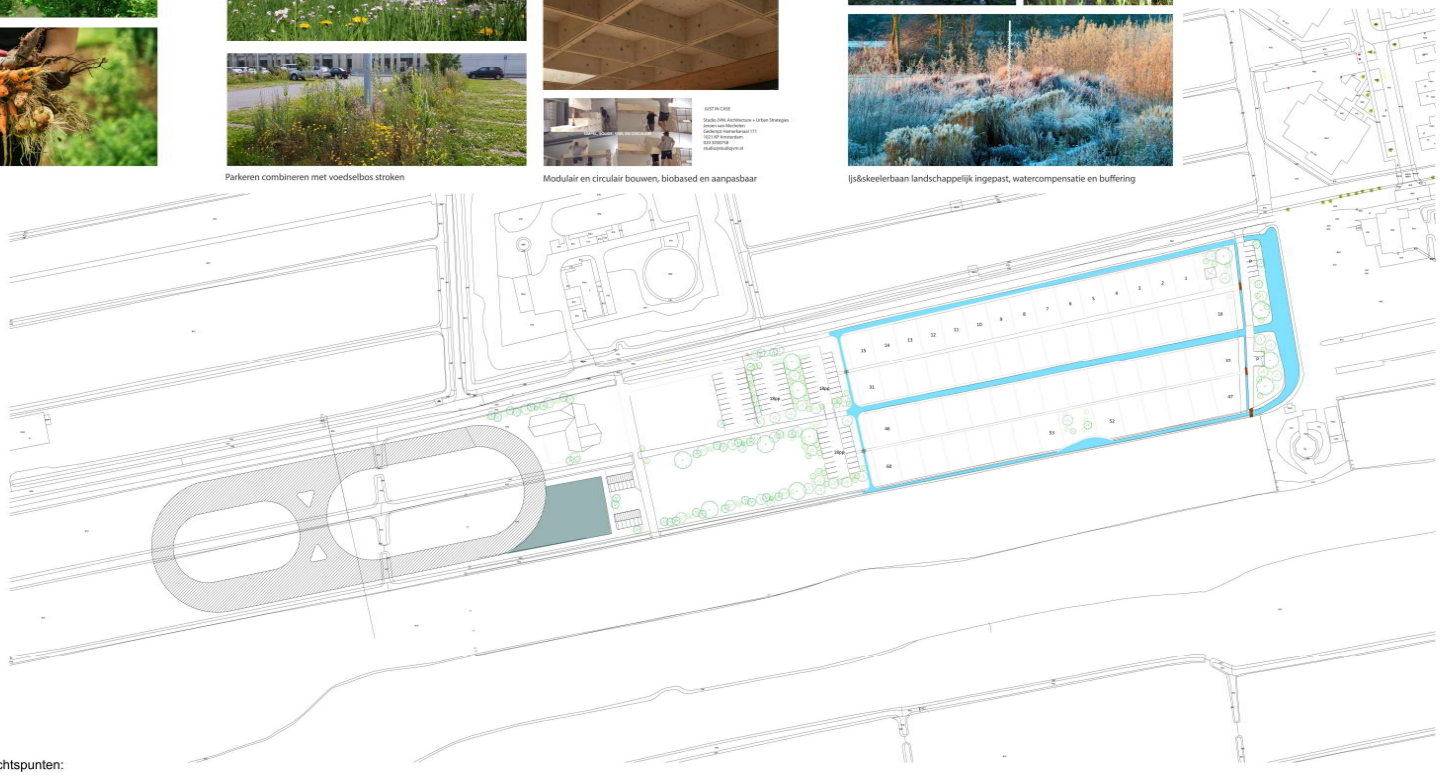
Bijlage: Gebiedsindeling Nota Parkeernormen 2018

Bronnen:

- Nota Parkeernormen 2018_DEF (VIGEREND) Gemeente Kaag & Braassem.
- Fietsberaad CROW Fietsparkeerkencijfers 2019
- 2011 Onderzoek parkeren bij skeelerbaan in Bp Park Randbroek e.o. Amersfoort NL.IMRO.0307.BP00024-0301.

Bijlage 5: Ontwerpschets verenigingen (20220225 studie nw verenigingsloc voorlopig)





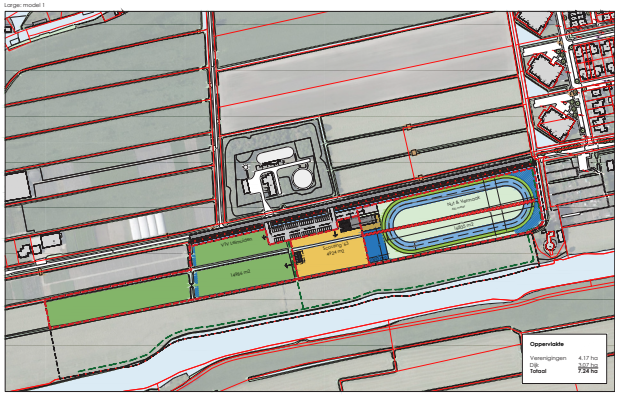
Aandachtspunten:
1. Vanuit duurzaamheidsoogpunt is het uitgangspunt zo weinig mogelijk ingrepen in het bestaande landschap te doen, of wel bestaande sloten zoveel als mogelijk handhaven en zo min mogelijk sloten dempen. Ook gebruik maken van bestaande dammen past in dat uitgangspunt.
2. Slootkanten bieden kansen voor het ecosysteem.
3. Voor de te maken m2 verhardingen moet 15% extra water gegraven worden, dit is in de tekening nog niet meegenomen. Gedacht wordt de watercompensatie te vinden in het lokaal verbeden van bestaande watergangen.
Mogelijk zal ook op de verenigings locatie, een deel van, de watercompensatie plaats moeten vinden van de verhardingen tgv woningbouw en aanleg wegen e.d. van de plannen van de ontwikkelaar.
4. De omvang van de parkeervoorziening zal met de gemeente afgestemd moeten worden.
5. Nader onderzoek loopt momenteel naar de situering van de ijs-/skeelerbaan, de vraag is of er voldoende ruimte is om op de nu ingetekende locatie de gewenste baan te realiseren.
6. De landschappelijke inpassing is een punt van nader onderzoek.
7. Wandelpad langs volkstuinen, over de dijk en langs kop ijsbaan weer naar Kerklaan, dijk langs verenigingscomplex publiek toegankelijk.

VOORLOPIG

Studie naar nieuwe locatie VTV - Scouting - N&V
25-2-2022

Bijlage 6: Modellenstudie (6 mei 2022)

Large: model 1

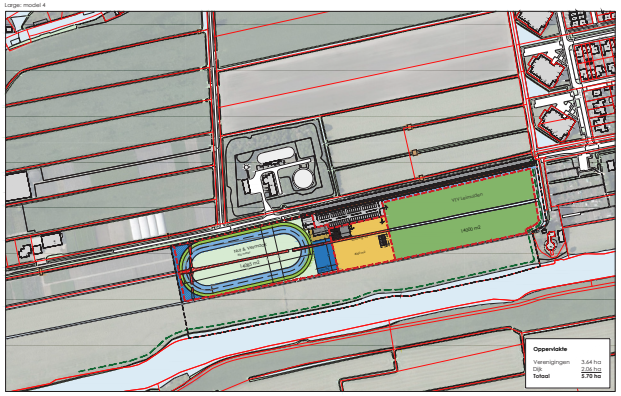


Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 6 mei 2022
Schaal: 1:2000

Large: model 4

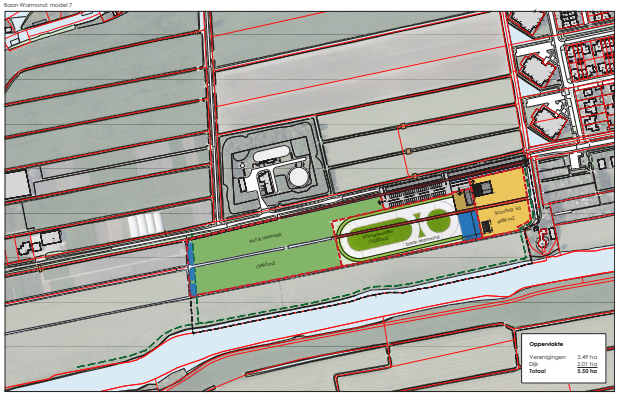


Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 6 mei 2022
Schaal: 1:2000

Baan Warmond: model 7

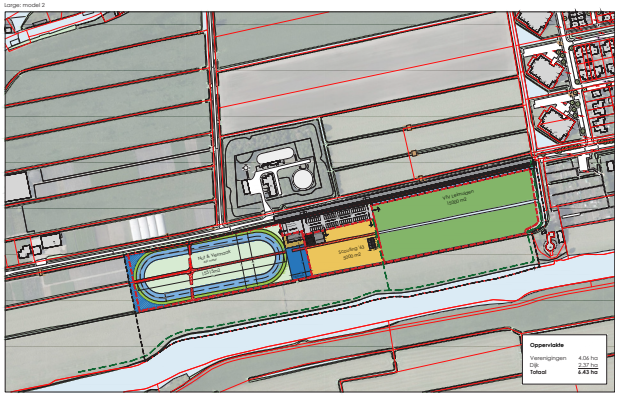


Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 6 mei 2022
Schaal: 1:2000

Large: model 2

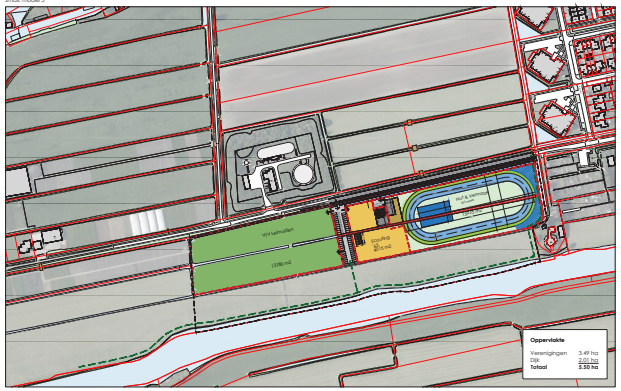


Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 6 mei 2022
Schaal: 1:2000

Small: model 5

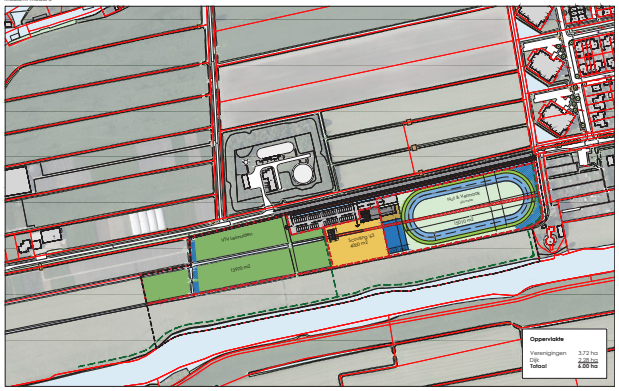


Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 6 mei 2022
Schaal: 1:2000

Medium: model 3

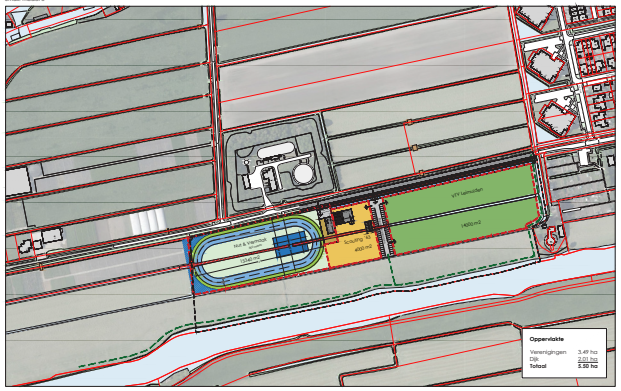


Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 6 mei 2022
Schaal: 1:2000

Small: model 6



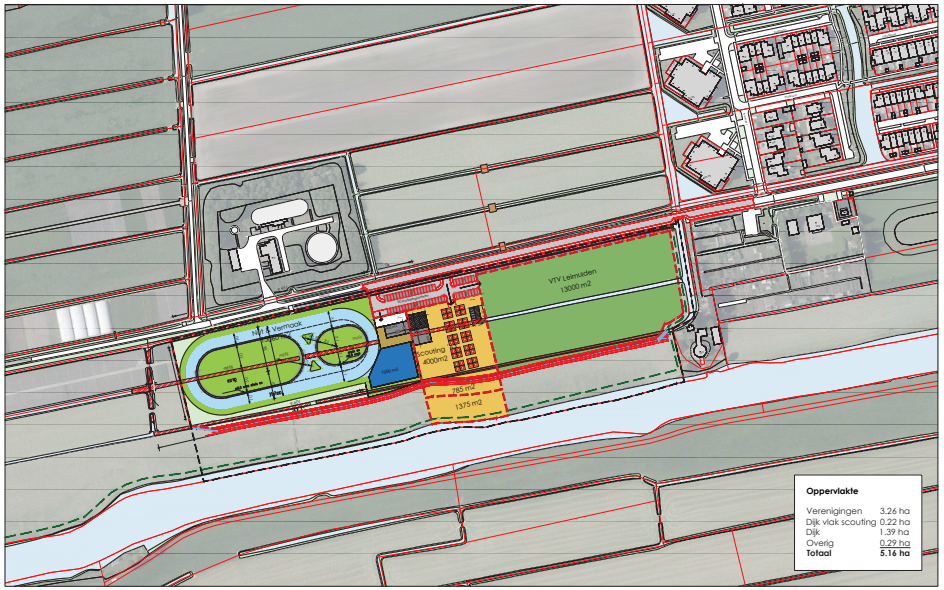
Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 6 mei 2022
Schaal: 1:2000

Bijlage 7: Modellenstudie (27 mei 2022)

Voorkeursmodel COMPACT

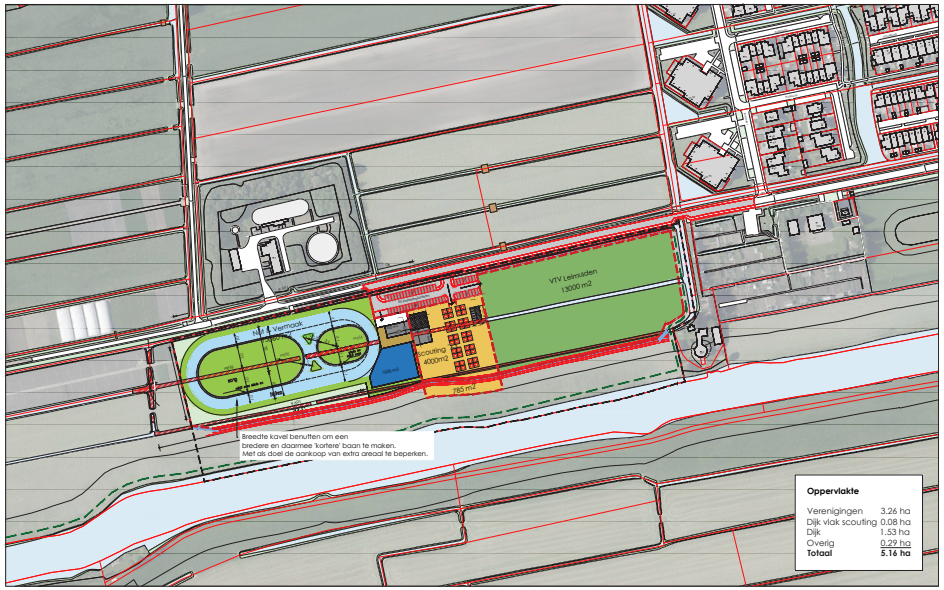


Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 27 mei 2022
Schaal: 1:2000

Voorkeursmodel COMPACT OPTIMALISATIE

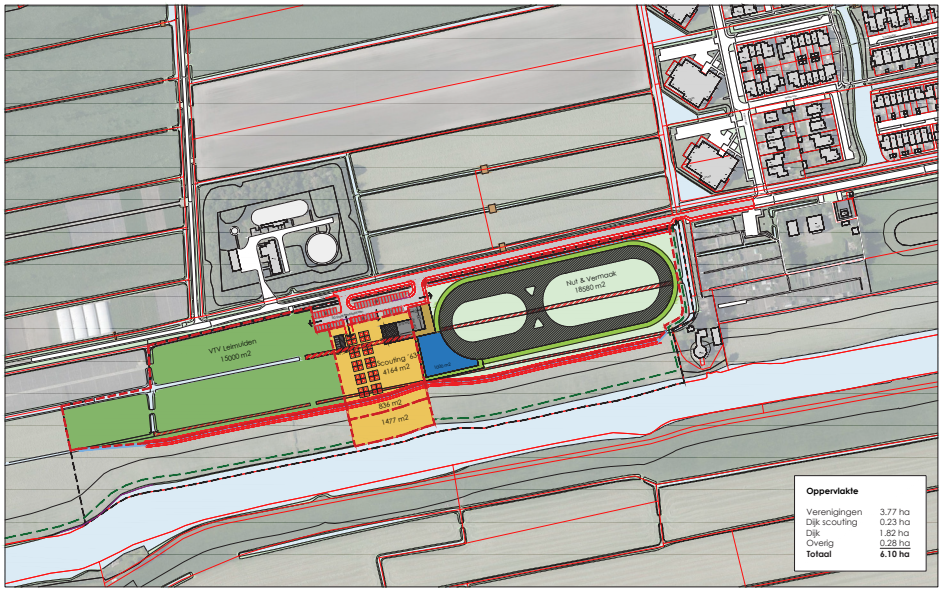


Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 27 mei 2022
Schaal: 1:2000

Voorkeursmodel LARGE



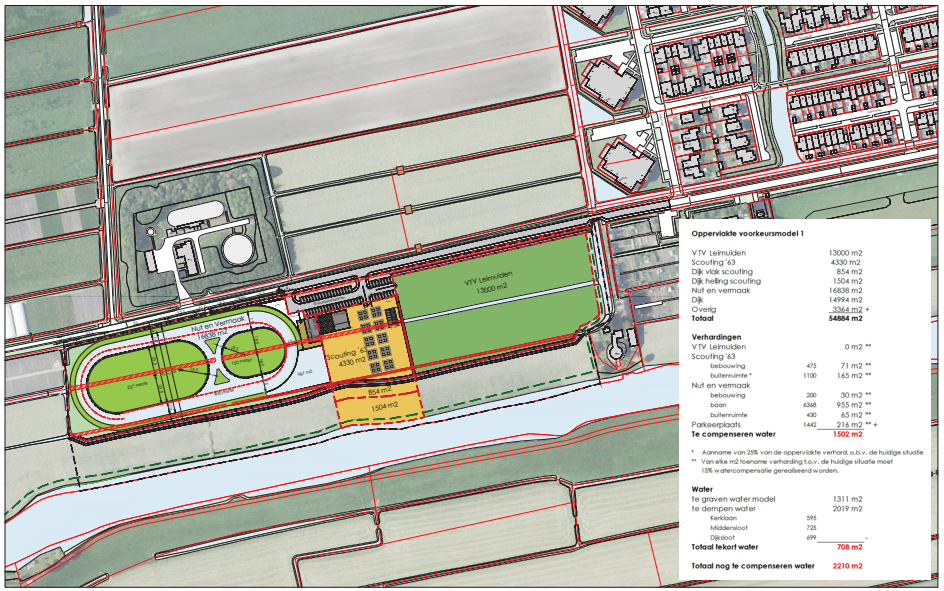
Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 27 mei 2022
Schaal: 1:2000

Bijlage 8: Voorkeursmodellen (6 juni 2022)

Voorkeursmodel 1

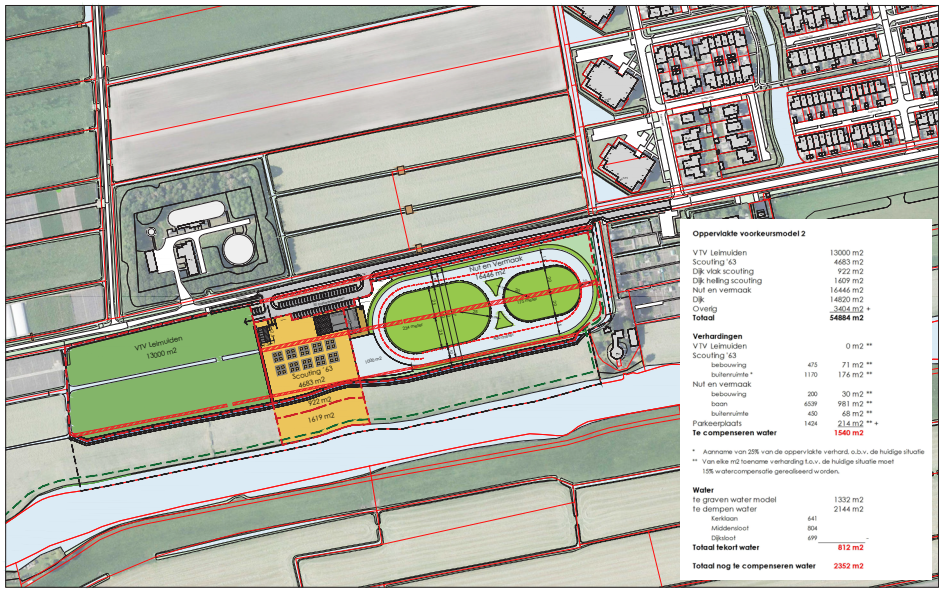


Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 16 juni 2022
Schaal: 1:2000

Voorkeursmodel 2

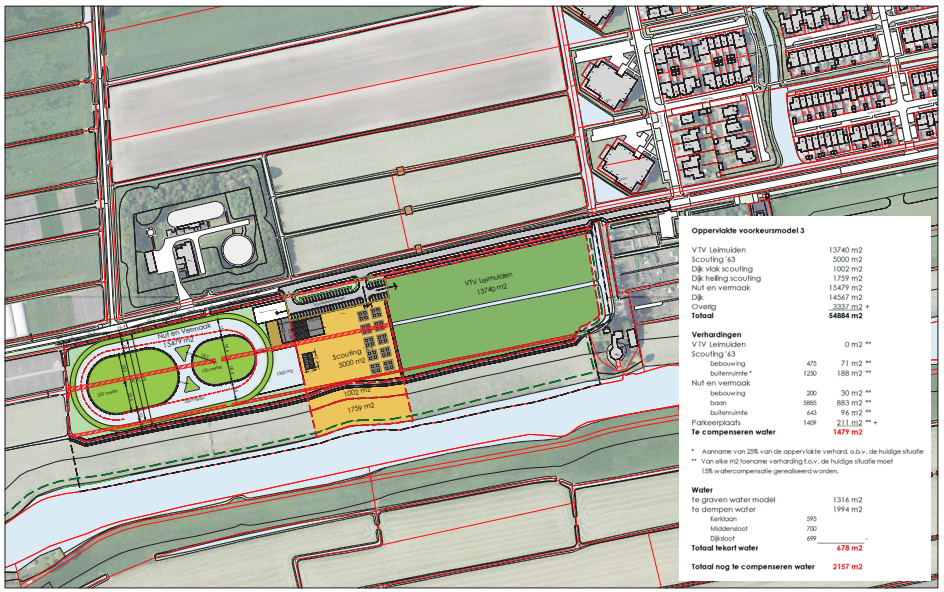


Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 16 juni 2022
Schaal: 1:2000

Voorkeursmodel 3

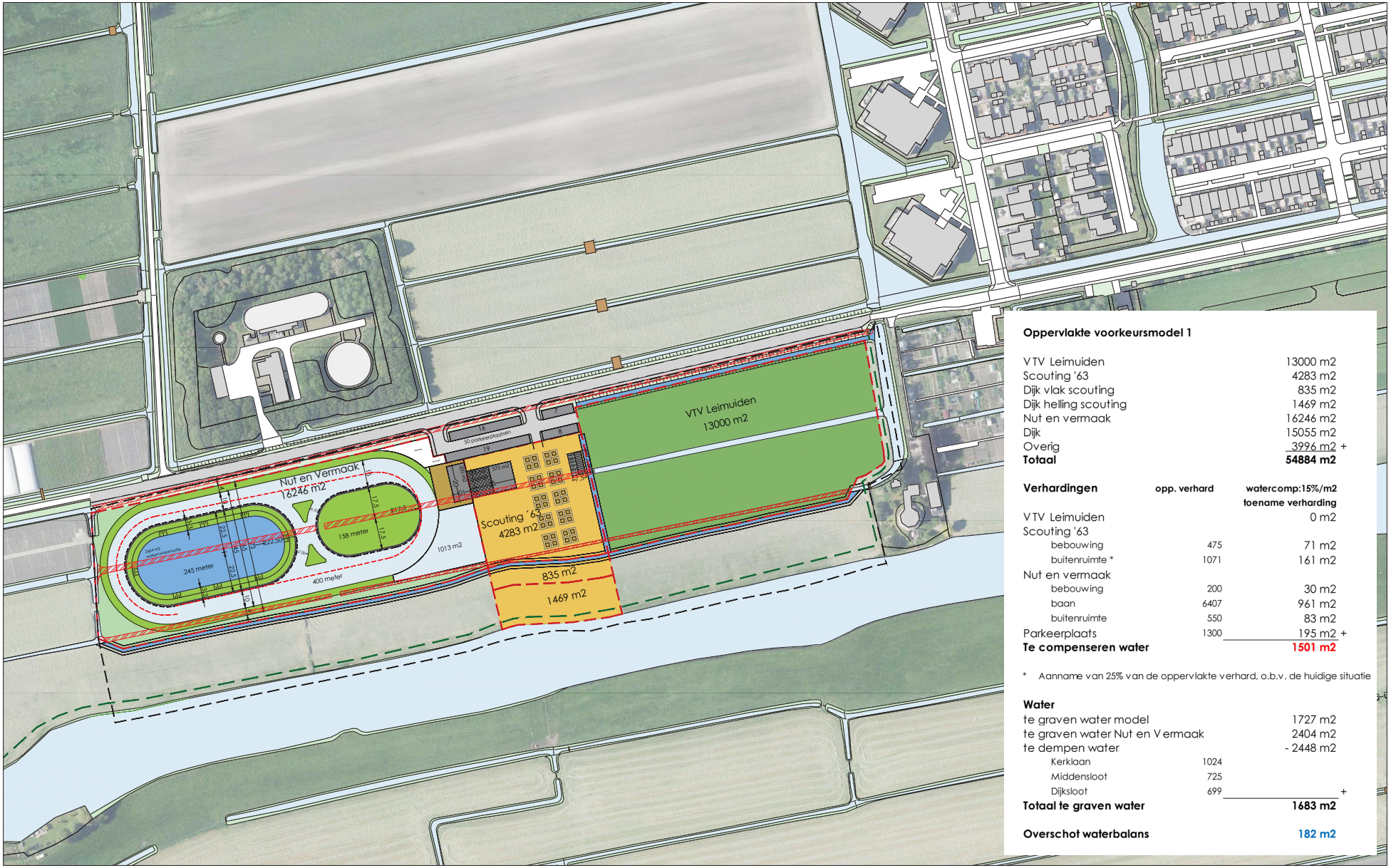


Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Haalbaarheidsstudie Grietpolder, Leimuiden
Onderdeel: Verkenning/modellenstudie

Opdrachtgever: Grietpolder Ontwikkeling bv
Datum: 16 juni 2022
Schaal: 1:2000

Bijlage 9: Voorkeursmodel (12 december 2022)



Oppervlakte voorkeursmodel 1

VTV Leimuiden		13000 m2
Scouting '63		4283 m2
Dijk vlak scouting		835 m2
Dijk helling scouting		1469 m2
Nut en vermaak		16246 m2
Dijk		15055 m2
Overig		3996 m2 +
Totaal		**54884 m2**

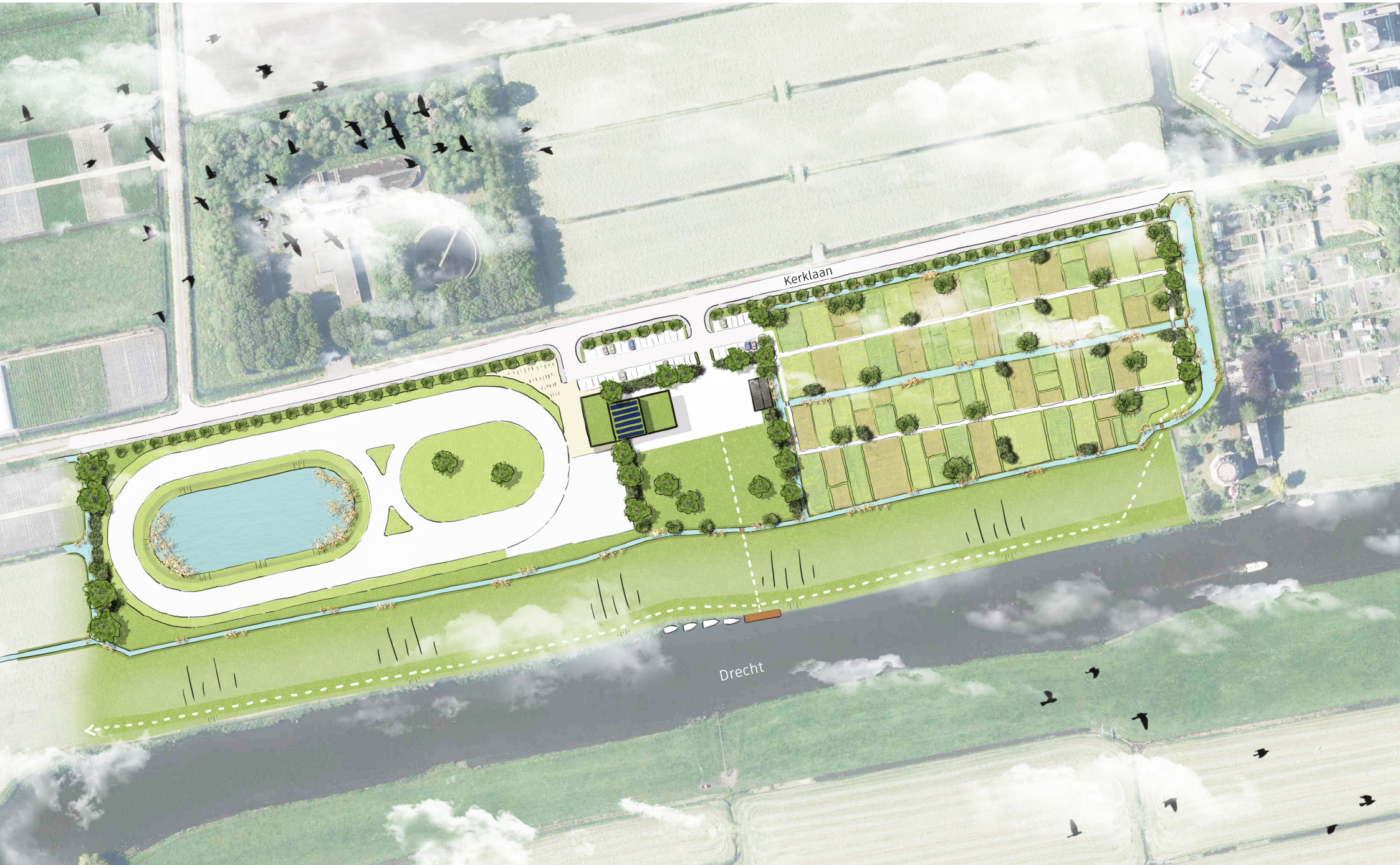
Verhardingen	**opp. verhard**	**watercomp:15%/m2 toename verharding**
VTV Leimuiden		0 m2
Scouting '63		
bebouwing	475	71 m2
buitenruimte *	1071	161 m2
Nut en vermaak		
bebouwing	200	30 m2
baan	6407	961 m2
buitenruimte	550	83 m2
Parkeerplaats	1300	195 m2 +
Te compenseren water		**1501 m2**

* Aanname van 25% van de oppervlakte verhard, o.b.v. de huidige situatie

Water		
te graven water model		1727 m2
te graven water Nut en Vermaak		2404 m2
te dempen water		- 2448 m2
Kerklaan	1024	
Middensloot	725	
Dijksloot	699	+
Totaal te graven water		**1683 m2**

Overschot waterbalans	**182 m2**

Bijlage 10: Verbeelding inpassing verenigingen



Bijlage 11: Verbeelding, uitsnede IJsclub Nut & Vermaak



Bijlage 12: Verbeelding, uitsnede Scouting ‘63



Bijlage 13: Verbeelding, uitsnede Volkstuindersvereniging Leimuiden



Bijlage 14: Haalbaarheidsstudie Grietpolder - verkenning mogelijkheden op dijklichaam (16 september 2022)



VERPLAATSING PROGRAMMA

SITUATIE
VERPLAATSEN PROGRAMMA
schaal: 1:2500



Stedenbouwkundig plan Enzo
i.o.v. Grietpolder Ontwikkeling B.V.

PLANGEBIED



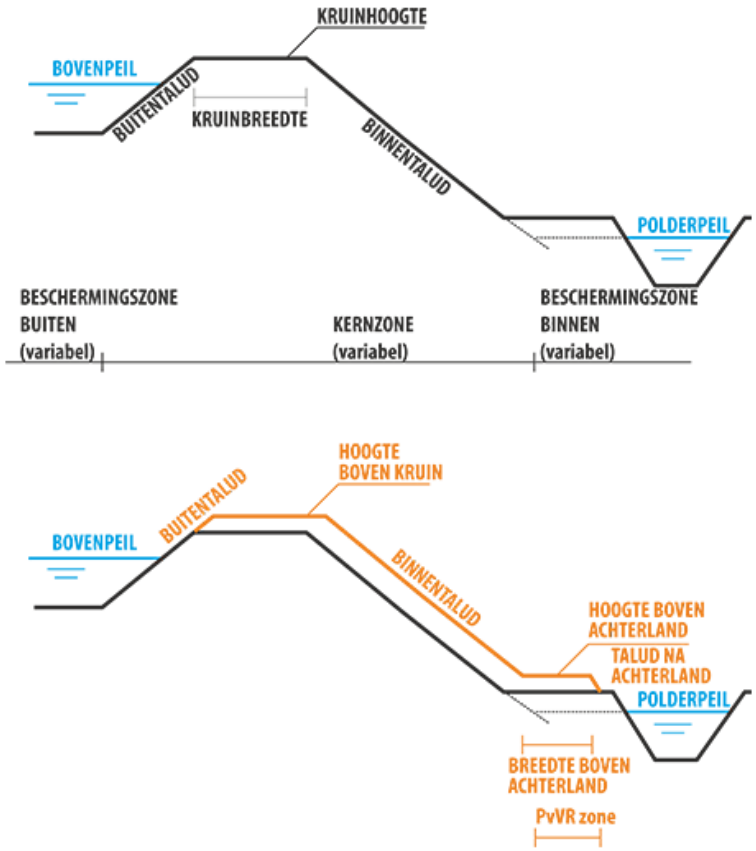
rijnland.maps.arcgis.com
Legger regionale keringen vigerend

INVENTARISATIE LOCATIE



rijnland.maps.arcgis.com
Legger regionale keringen vigerend

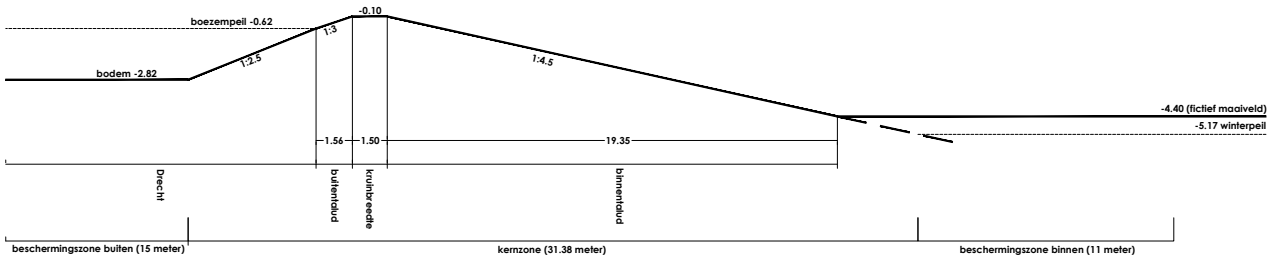
SCHEMATISCHE TEKENING ZONERING WATERKINGEN



bron: Rijnland

VIGEREND PROFIEL LEGGER

Status Legger Waterveiligheid	Vastgesteld
Aard Leggerwijziging	
Categorie	Boezemkade (regionaal)
Onderhoudsplicht	
Gewoon onderhoud	KADASTRAAL EIGENAAR
Buitengewoon onderhoud	RIJNLAND
Leggerprofiel	
Alle hoogten zijn weergegeven in meters t.o.v. NAP, alle taluds gaan uit van een helling (vert:hoz) en alle zones en breedten zijn in meters.	
Bovenpeil (mNAP)	-0,62
Buitentalud (1:x)	3,00
Kruinhoogte (mNAP)	-0,10
Kruinbreedte	1,50
Binnentalud (1:x)	4,50
Fictief maaiveld (mNAP)	-4,40
Buitenbeschermingszone Buiten (m)	50,00
Beschermingszone buiten (m)	15,00
Beschermingszone binnen (m)	11,00
Buitenbeschermingszone Binnen (m)	50,00
Profiel van Vrije Ruimte	
Buitentalud (1:x)	3,00
Hoogte boven kruin (mNAP)	0,10
Binnentalud Boven Berm (1:x)	4,50
Hoogte Boven Achterland (mNAP)	-3,90
Breedte boven achterland (m)	8,22
Talud na achterland (1:x)	2,00

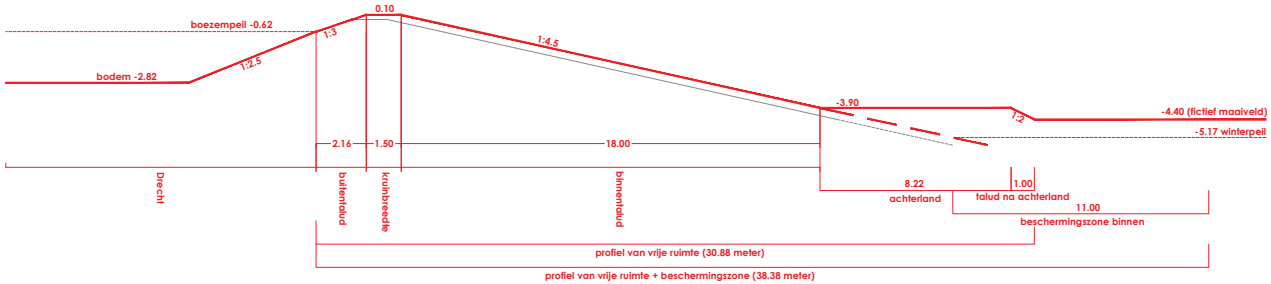


Legenda

Leggerprofiel

VIGEREND PROFIEL VAN VRIJE RUIMTE LEGGER

Status Legger Waterveiligheid	Vastgesteld
Aard Leggerwijziging	
Categorie	Boezemkade (regionaal)
Onderhoudsplicht	
Gewoon onderhoud	KADASTRAAL EIGENAAR
Buitengewoon onderhoud	RIJNLAND
Leggerprofiel	
Alle hoogten zijn weergegeven in meters t.o.v. NAP, alle taluds gaan uit van een helling (vert:hoz) en alle zones en breedten zijn in meters.	
Bovenpeil (mNAP)	-0,62
Buitentalud (1:x)	3,00
Kruinhoogte (mNAP)	-0,10
Kruinbreedte	1,50
Binnentalud (1:x)	4,50
Fictief maaiveld (mNAP)	-4,40
Buitenbeschermingszone Buiten (m)	50,00
Beschermingszone buiten (m)	15,00
Beschermingszone binnen (m)	11,00
Buitenbeschermingszone Binnen (m)	50,00
Profiel van Vrije Ruimte	
Buitentalud (1:x)	3,00
Hoogte boven kruin (mNAP)	0,10
Binnentalud Boven Berm (1:x)	4,50
Hoogte Boven Achterland (mNAP)	-3,90
Breedte boven achterland (m)	8,22
Talud na achterland (1:x)	2,00

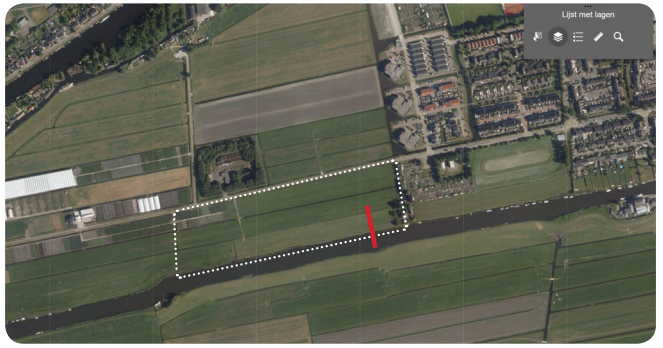


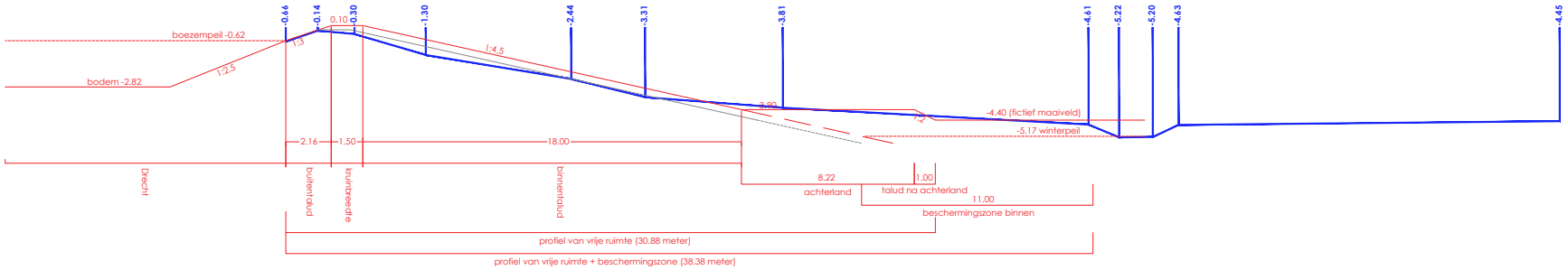
Legenda

Leggerprofiel

Profiel van vrije ruimte

PROFIEL INMETING NABIJ MOLEN

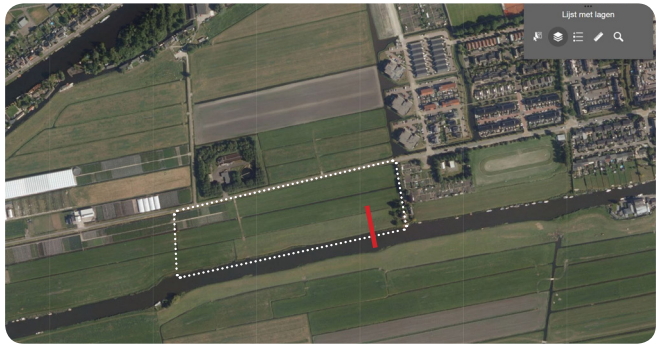


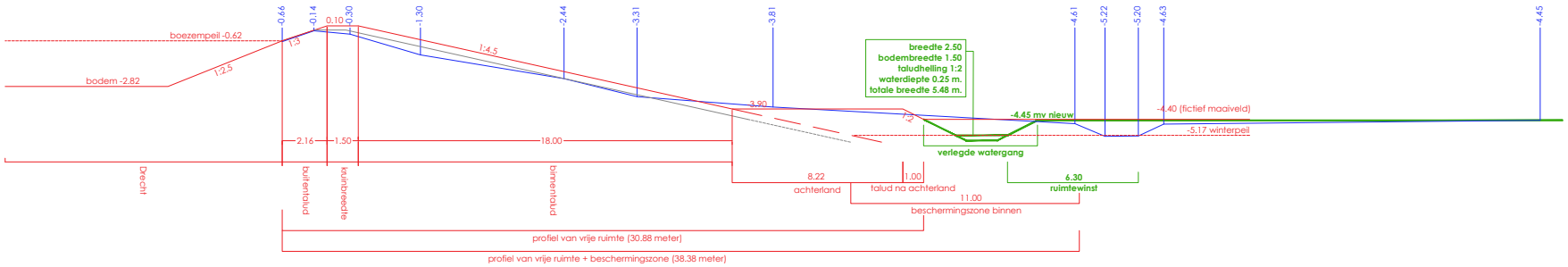


Legenda

- Leggerprofiel
- Profiel van vrije ruimte
- Huidige inmeting

PROFIEL INRICHTINGVOORSTEL VERLEGGEN WATERGANG NABIJ MOLEN

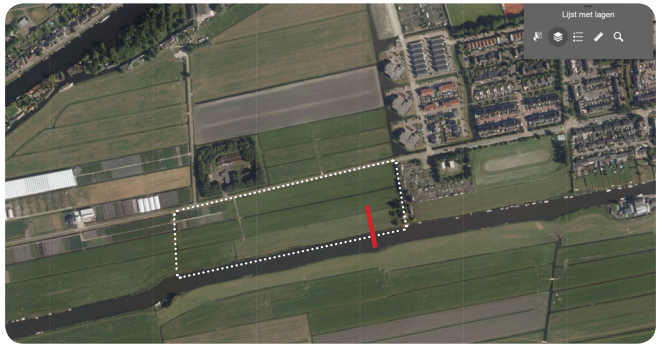


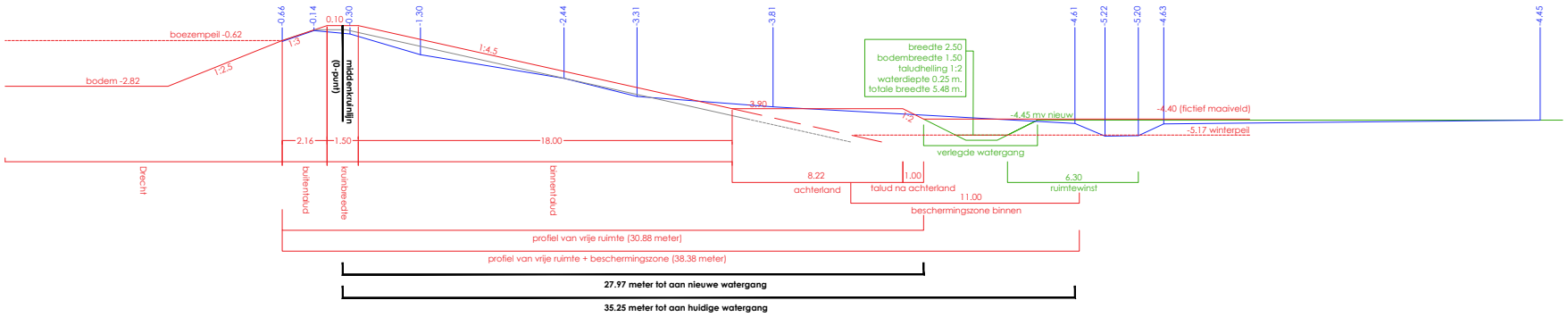


Legenda

- Leggerprofiel
- Profiel van vrije ruimte
- Huidige inmeting
- Ontwerpvoorstel

PROFIEL INRICHTINGVOORSTEL VERLEGGEN WATERGANG NABIJ MOLEN
MAATVOERING VANUIT MIDDENKRUINLIJN

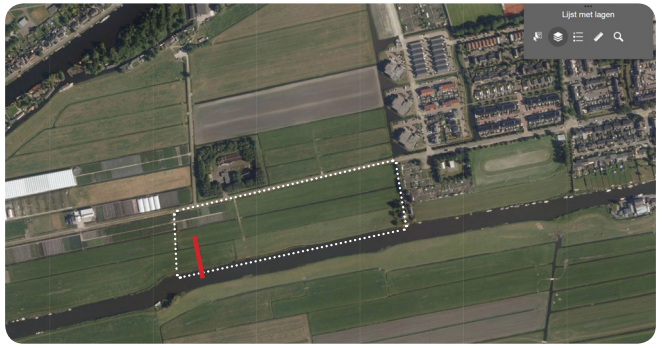


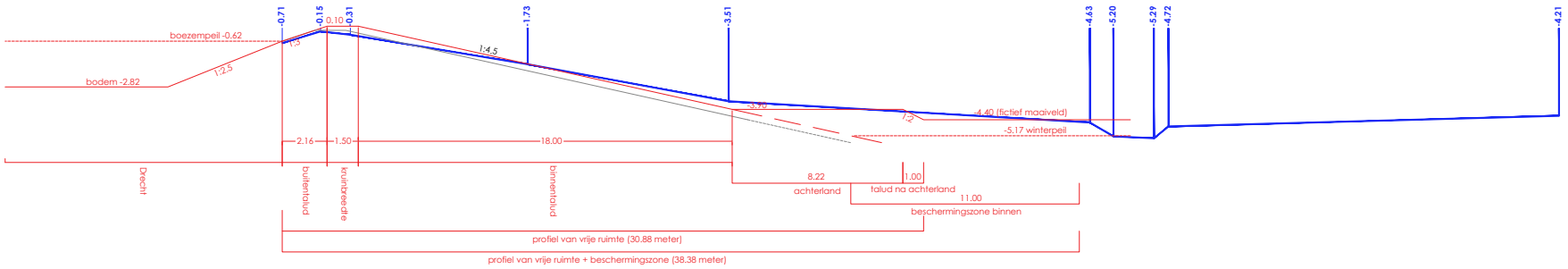


Legenda

- Leggerprofiel
- Profiel van vrije ruimte
- Huidige inmeting
- Ontwerpvoorstel
- Middenkruinlijn (maatvoering)

PROFIEL INMETING ZIJWEG KERKLAAN

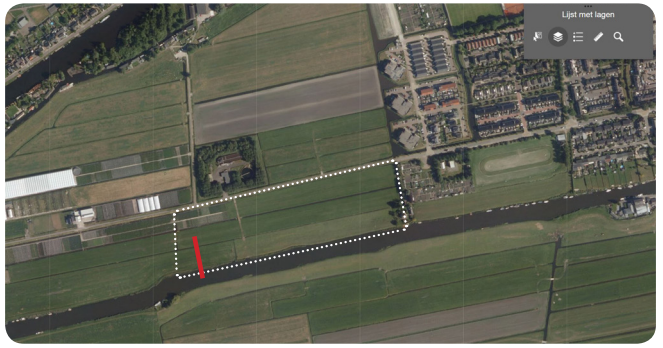


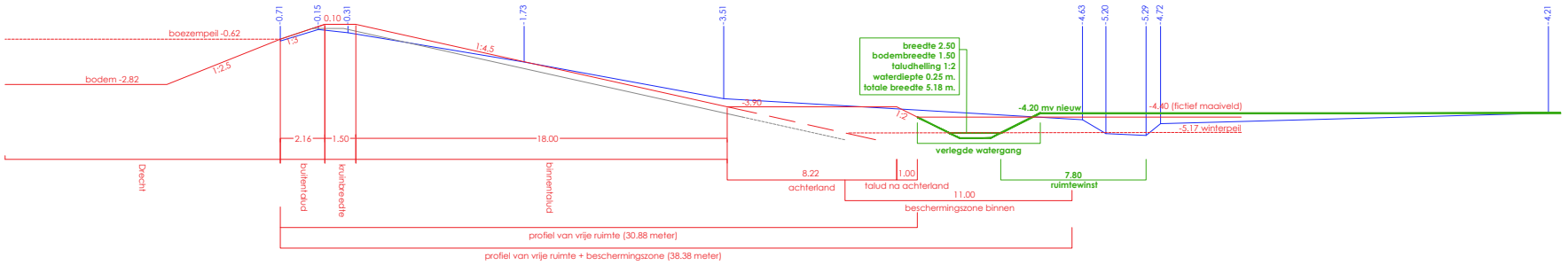


Legenda

- Leggerprofiel
- Profiel van vrije ruimte
- Huidige inmeting

PROFIEL INRICHTINGVOORSTEL NABIJ ZIJWEG KERKLAAN

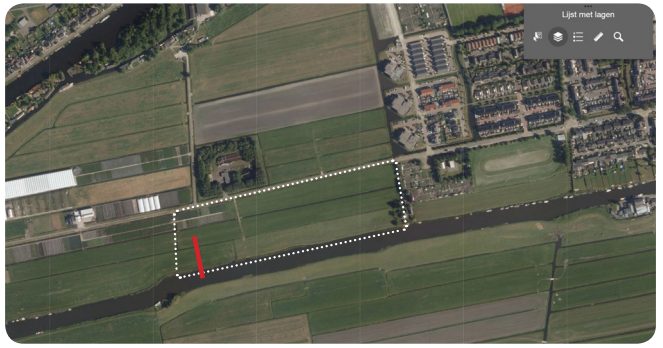


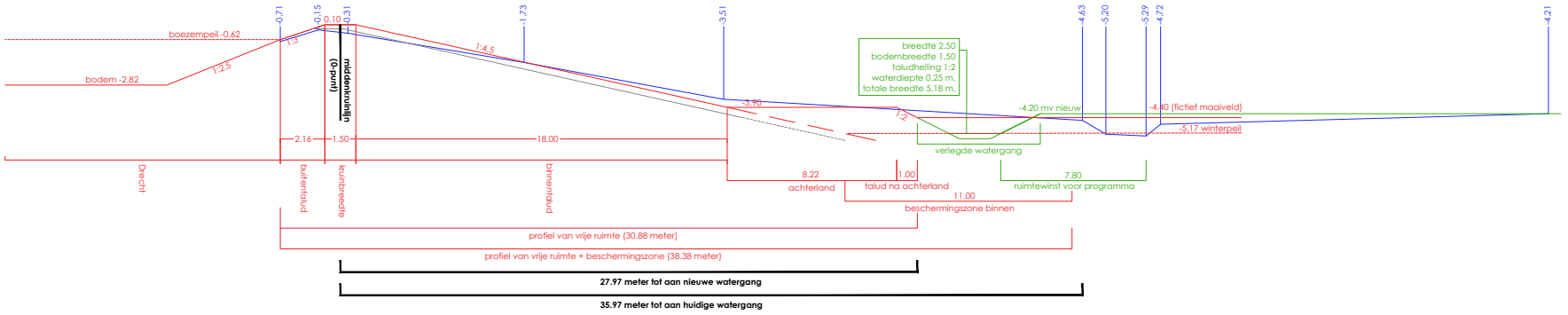


Legenda

- Leggerprofiel
- Profiel van vrije ruimte
- Huidige inmeting
- Ontwerpvoorstel

PROFIEL INRICHTINGVOORSTEL NABIJ ZIJWEG KERKLAAN
MAATVOERING VANUIT MIDDENKRUINLIJN





Legenda

- Leggerprofiel
- Profiel van vrije ruimte
- Huidige inmeting
- Ontwerpvoorstel
- Middenkruinlijn (maatvoering)

Bijlage 15: Verduurzaming accommodaties



Clubgebouw Scouting '63. Gebouwd in 1995, niet geïsoleerd.



De complexen van de Volkstuindersvereniging Leimuiden

Verduurzamingsopgave Maatschappelijk Vastgoed & Sportaccommodaties

De huidige Sportaccommodatie van IJsclub Nut & Vermaak en het maatschappelijk vastgoed van Scouting '63 liggen niet in lijn met het overheidsbeleid Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed. Hier ligt een forse opgave voor de landelijke en regionale overheden. In 2030 moet 49% CO2 reductie gerealiseerd zijn via sportaccommodaties in Nederland, conform beleid van NOCNSF. In 2050 moeten alle sportaccomodaties CO2-arm zijn (95% reductie t.o.v. 1990).

TU Delft heeft in 2013 becijferd dat gemeenten 180 miljoen euro kunnen bezuinigen op de totale huisvestingskosten van het gemeentelijk vastgoed, inclusief sportaccommodaties[1]. Dit door efficiënter met de exploitatiemiddelen gas, water, licht en onderhoud om te gaan. Met de huidige prijzen van energie zou dit bedrag toenemen. De kansen op verduurzaming en kostenbesparing worden meegenomen in de uitplaatsing van de verenigingen in Leimuiden, rekening houdende met het stappenplan van de RvO voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed[2]. Zo wordt onder andere gekeken naar de beschikbare subsidies van de RvO voor de verduurzaming van sportaccomodaties en/of maatschappelijk vastgoed.



Clubgebouw IJsclub Nut & Vermaak. Gebouwd in 1992, niet geïsoleerd

Nut & Vermaak Leimuiden

[1] https://www.rvo.nl/sites/default/files/2015/08/Duurzame%20sportaccommodaties.pdf
[2] https://www.rvo.nl/onderwerpen/verduurzaming-utiliteitsbouw/maatschappelijk-vastgoed/tools-aan-de-slag