

Raadsvoorstel

Zaaknummer 1724917

Onderwerp:

Gebiedsvisie Leerdam en omgeving

Vergaderdatum raad: 5 februari 2026

Geheim: Nee
Steller: Michel van der Gun
Portefeuillehouder: Wethouder Van Montfoort

Beslispunten

1. De 'Gebiedsvisie Leerdam en omgeving' vast te stellen;
2. Het college opdracht te geven om het deelgebied de 'DAK-locatie' stedenbouwkundig verder uit te werken;
3. Hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de 'DAK-locatie' van €275.000,- en deze te dekken uit de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG).

Inleiding

Vanuit de Uitvoeringsagenda Wonen (UAW) wordt gewerkt aan de versnelling van woningbouw. Een actie die hieruit voortkomt betreft het opstellen van gebiedsvisies voor de stedelijke kernen Meerkerk, Vianen en Leerdam. Deze gebiedsvisies zijn integrale ruimtelijke visies die met behulp van participatie worden opgesteld en hebben als doel de grootschalige, gebiedsgerichte woonopgaven richting de toekomst in beeld te brengen. Dit in samenhang met o.a. de bijbehorende voorzieningen, werklandschappen en duurzame bereikbaarheid, met een doorkijk naar het jaar 2040. De gebiedsvisies zijn daarbij een nadere concretisering van de Omgevingsvisie Vijfheerenlanden. Het proces van de gebiedsvisie Leerdam en omgeving is in januari 2025 opgestart, om tot een gebiedsvisie te komen wordt gewerkt in vier fasen:

1. Plan van aanpak: een aanzet beschreven van de omvang van de visie;
2. Nota van Uitgangspunten: de ruimtelijke thema's zijn na een eerste participatieronde en gebieds- en beleidsanalyse opgesteld en aangescherpt. Uit deze thema's zijn uitgangspunten voortgekomen, deze bieden een richtinggevend kader en leidraad voor de uitwerking van de gebiedsvisie Leerdam en omgeving. Uw raad stelde de Nota van Uitgangspunten geamendeerd vast op 3 juli 2025, wat heeft geleid tot 13 uitgangspunten;
3. Scenariostudie: de uitgangspunten en opgaven worden in verschillende toekomstscenario's uitgewerkt. Hiervoor is onder andere een brede participatie ingericht (zie bijlage 1: Participatieverslag), met o.a. het brede toekomstgesprek dat op 14 oktober 2025 heeft plaatsgevonden;
4. Gebiedsvisie: een integrale ruimtelijke visie waarin de verschillende ruimtelijke thema's die spelen in Leerdam en omgeving en in samenhang worden uitgewerkt (besluitmoment raadsvergadering 5 februari 2026).

Alle fasen zijn doorlopen, wat heeft geleid tot de voorliggende gebiedsvisie.

Beoogd effect

De gebiedsvisie geeft richting aan de ruimtelijke thema's die in Leerdam en omgeving spelen, en

brengt de grootschalige woonopgaven voor de (nabije) toekomst in beeld. Dit integrale kader draagt bij aan een vitale en gezonde leefomgeving voor inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden.

Argumenten

1.1 De gebiedsvisie Leerdam en omgeving geeft het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Leerdam staat voor een aantal grote opgaven: nieuwe ontwikkelingen op het gebied van demografie, klimaatverandering, sociale samenhang, woningbouw, economie en mobiliteit vragen om scherpe keuzes voor toekomstige ontwikkelingen. Het is van belang om deze opgaven in samenhang te beschouwen en de versterking van de bestaande kwaliteiten van Leerdam en omgeving vormen hierbij een belangrijk vertrekpunt. Een uitgebreide beleidsinventarisatie en -analyse van deze opgaven en kwaliteiten hebben geleid tot 13 uitgangspunten. Deze zijn geamendeerd vastgesteld in de raadsvergadering van 3 juli 2025 als Nota van Uitgangspunten. Alle uitgangspunten worden nog eens nader toegelicht in hoofdstuk 3 van de gebiedsvisie.

De uitgangspunten hebben de basis gevormd voor de uitwerking van de gebiedsvisie, vervolgens zijn deze vertaald naar vier verhaallijnen, namelijk;

- Groene stad aan de Linge;
- Diverse werk- en ambachtsstad;
- Inclusieve woonstad;
- Verbonden stad in de luwte.

Elke verhaallijn geeft een beschrijving van een aantal unieke kwaliteiten van de stad, deze vormen het vertrekpunt waar de visie op voortbouwt. Vervolgens is er per verhaallijn beschreven wat de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkeling is. Deze vier verhaallijnen vormen één totale visiekaart (Leerdam in 2040 – totaal kaart), die alle gewenste ontwikkelingen in samenhang laat zien.

De visie geeft hiermee een kader waarlangs toekomstige ontwikkelingen kunnen worden gestuurd. Dat geldt zowel voor de uitwerking van de kansrijke ontwikkellocaties (DAK-locatie en Zuidwal), als voor toekomstige initiatieven en transformaties die uit particulier initiatief voortkomen.

1.2 Voor de gebiedsvisie is een uitgebreide participatie doorlopen.

De participatie voor de gebiedsvisie is in twee fasen ingericht. De eerste fase (Nota van Uitgangspunten) heeft geleid tot 13 uitgangspunten, de NvU is op 3 juli 2025 door uw raad vastgesteld. Vervolgens hebben er in de tweede fase meerdere participatieactiviteiten plaatsgevonden, waaronder specifieke aandacht voor jongeren conform aangenomen motie. Dit heeft geleid tot het eindproduct: een gebiedsvisie.

In de participatieparagraaf van het raadsvoorstel wordt verder toegelicht op welke momenten en met welk doel de participatieactiviteiten hebben plaatsgevonden. Het participatieverslag is als bijlage 1 te vinden bij het raadsvoorstel. In de participatie is opgehaald welke kansen en unieke kwaliteiten per verhaallijn van de inwoner, ondernemer of belanghebbende van Leerdam aansprak.

1.3 De ruimte voor woningbouw draagt bij aan zowel de lokale behoefte als de gebiedsgerichte opgave van Vijfheerenlanden.

Om aan de doelstelling van deze collegeperiode te voldoen wordt naast het bouwen van circa 2.000 woningen tot en met 2026 ook planruimte gezocht voor de bouw van een aanvullende 3.000 woningen, die gerealiseerd kunnen worden in de periode tot 2040.



Een belangrijk deel van deze plancapaciteit is al in beeld zoals ook uit de bouwmonitor (zomer 2025) blijkt: reeds 1.550 woningen zijn gerealiseerd in 2022 t/m 2024 en er is sprake van een bekende capaciteit voor ruim 4.900 woningen vanaf 2025 op locaties die al in beeld zijn.

In de visie is planruimte voor ca. 1.800 woningen (bruto) in Leerdam ingepast (vanaf 2025), netto is de uitbreiding minder groot vanwege herstructureringslocaties als Leerdam-West, de Ambonese/Molukse wijk en het Eiland. Daarmee vormt Leerdam een belangrijke kern binnen de totale woonopgave. De planlocaties voor Leerdam zijn al opgenomen in de plancapaciteit en in voorbereiding op realisatie. Met de gebiedsvisie wordt zo verder uitwerking gegeven aan het bouwen voor de woonbehoefte van Leerdam zelf en wordt ook duidelijk hoe een bijdrage geleverd kan worden aan de woonbehoefte van heel Vijfheerenlanden. De gebiedsvisie brengt geen nieuwe grootschalige locaties naar voren die nog opgestart dienen te worden.

1.4 De aangenomen motie is verwerkt in gebiedsvisie Leerdam en omgeving.

De diverse aandachtspunten uit de motie (M2 MFA Tiendweg en aanzicht Leerdam in uitgangspunten gebiedsvisie) die aangenomen is bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten op 3 juli 2025 zijn verwerkt in de gebiedsvisie, deze zijn terug te vinden in de verschillende verhaallijnen en uiteindelijk in de totaalkaart. Tenslotte is er aandacht voor de stedenbouwkundige aanzichten, deze kunnen desgewenst worden opgepakt bij de verdere uitwerking van de projecten. Hiermee is uitvoering gegeven aan de motie.

2.1 Met een stedenbouwkundige uitwerking voor het deelgebied 'de DAK-locatie' kan het vervolgotraject worden ingezet.

In navolging op eerdere besluitvorming (3 juli 2025; Toekomstperspectief MFA Tiendweg) waarbij besloten is voor nieuwbouw met een bredere blik op de directe omgeving en aanvullende functies, is in de gebiedsvisie een eerste aanzet gemaakt. Er is aandacht geweest voor ontmoetingsplekken van de verschillende doelgroepen en vergroening conform aangenomen motie. In de stedenbouwkundige uitwerking van deelgebied 'de DAK-locatie' kan de verdere haalbaarheid en uitwerking worden onderzocht.

3.1 Met een voorbereidingskrediet kan de stedenbouwkundige uitwerking worden gerealiseerd voor het deelgebied 'de DAK-locatie'.

Wanneer er een voorbereidingskrediet beschikbaar wordt gesteld kan er projectmatig gewerkt worden aan de vervolgstappen binnen het deelgebied 'de DAK-locatie'. Het voorbereidingskrediet dekt de te maken uren van de projectgroep en de benodigde onderzoeken om de haalbaarheid in kaart te brengen.

3.2 Er is nog voldoende ruimte in de ARG.

Voor dit soort project wordt zoals gebruikelijk het voorschot betaald uit de ARG. Dit geld wordt zoals gezegd terugverdiend uit de grondverkoop van het perceel.

Risicoparagraaf

1.1 Participatie stelt niet iedere inwoner tevreden.

Met de doorlopen participatie is in verschillende fasen veel informatie opgehaald. Deze informatie is verwerkt tot een integraal kader waarvoor een breed draagvlak is. Toch kan het zijn dat inwoners, ondernemers of andere belanghebbenden daar anders over denken, zeker gezien het soms abstracte karakter van een visie. Bij de uitvoering van de voorgestelde ontwikkellocaties is specifieke aandacht nodig om de belanghebbenden nogmaals te betrekken.



3.1 *De mogelijkheid bestaat dat er geen (financieel) haalbaar plan gerealiseerd kan worden.* In de komende fase zal nog veel uitgezocht moeten worden op het gebied van de haalbaarheid, namelijk;

- De financiële haalbaarheid dient onderzocht te worden;
- Ruimtelijke en milieukundige zaken dienen uitgezocht te worden;
- Er dient overeenstemming gezocht te worden met de grondeigenaren over de ontwikkeling.

Als blijkt dat er geen haalbaar plan mogelijk is, zal het voorbereidingskrediet niet via de ontwikkeling verhaald kunnen worden.

Gevolgen voor mensen met een beperking

In het visietraject zijn de belangen van inwoners met een beperking integraal meegenomen. De visie zet in op het creëren van een leefomgeving waarin iedereen zich vrij kan bewegen, waar spelen en ontmoeten toegankelijk is voor iedereen, ook voor inwoners met een beperking. Tenslotte wordt er een toegankelijke versie van het eindproduct gepubliceerd op de projectpagina van de gemeentelijke website.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

De gebiedsvisie Leerdam en omgeving valt binnen de in de begroting gestelde budgetten van de Uitvoeringsagenda Woningbouw (UAW). De vaststelling van de gebiedsvisie geeft geen directe financiële consequenties.

Er wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd van € 275.000 voor de haalbaarheidsfase waarin een stedenbouwkundig plan, ontwikkelstrategie en financiële doorrekening worden opgesteld. Voorgesteld wordt dit krediet ten laste te brengen van de Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG), omdat op dit moment nog geen zekerheid bestaat over de financiële haalbaarheid en het starten van een grondexploitatie niet aan de orde is. Indien de ontwikkeling haalbaar blijkt en gronden worden uitgegeven en/of afspraken worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten, kunnen deze voorbereidende plankosten worden meegenomen en teruggestort in de ARG.

Indien de ontwikkeling niet haalbaar blijkt, kunnen deze kosten niet worden verhaald en blijven zij ten laste van de ARG.

Uw raad besluit op dit moment uitsluitend over het voorbereidingskrediet en de dekking uit de ARG. Besluitvorming over daadwerkelijke realisatie en de dekking van de totale investering volgt op een later moment.

Participatieparagraaf

Gedurende het visietraject is een uitgebreide participatie doorlopen, deze zijn onder te verdelen in onderstaande twee stappen:

Doorlopen participatie voor de Nota van Uitgangspunten:

- Klankbordgroep Sessie - 10 april 2025;
- In gesprek met ouders bij de zwemles - 6 mei 2025;
- Les met jongeren op Het Heerenlanden - 9 mei 2025;
- Ondernemersbijeenkomst - 14 mei 2025;
- Digitale enquête 1 - 14 april t/m 11 mei 2025.



Doorlopen participatie om te komen tot de gebiedsvisie:

- Klankbordgroepsessie – 16 september 2025;
- Ondernemersbijeenkomst – 16 september 2025;
- In gesprek met ouders bij de supermarkt – 23 september 2025;
- Les met jongeren op De Joost – 22 september 2025;
- Breed Toekomstgesprek Leerdam en omgeving – 14 oktober 2025;
- Digitale enquête 2 - 18 september t/m 19 oktober 2025;
- Klankbordgroepsessie - 25 november 2025.

Het uitgebreide participatieverslag is bijgevoegd als bijlage 1.

Duurzaamheidsparagraaf

De gebiedsvisie draagt bij aan duurzame keuzes voor de fysieke leefomgeving.

Communicatieparagraaf

Via de projectpagina op de gemeentewebsite zal de gebiedsvisie met bijlage (participatieverslag) toegankelijk worden aangeboden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

W.J. (Judith) de Jonge

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen

Bijlage 1 – Participatieverslag

Bijlage 2 - Gebiedsvisie Leerdam en omgeving

