

Leiden, Ladder voor duurzame verstedelijking combinatiegebouw binnenzwembad en ijshal De Vliet

Gemeente Leiden



Leiden, Ladder voor duurzame verstedelijking combinatiegebouw binnenzwembad en ijshal De Vliet

Gemeente Leiden

Rapportnummer:	P01443_4
Datum:	24 januari 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer R. van Deutekom
Projectteam BRO:	Robin van Lieshout, Daniëlle Bouwmans
Trefwoorden:	Ladder voor duurzame verstedelijking, sport, zwembad, ijshal, horeca, multifunctionaliteit
Bron foto kافت:	BRO
Beknopte inhoud:	In de onderhavige rapportage wordt het beoogde combinatiegebouw binnenzwembad en ijshal De Vliet getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt geconcludeerd dat het planinitiatief voorziet in een behoefte en dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. AANLEIDING EN CONCLUSIES	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Conclusies: Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2. ANALYSE AANBOD EN VRAAG	8
2.1 Aanbodanalyse	8
2.2 Consumentendraagvlak	10
3. TRENDS, ONTWIKKELINGEN, PLANNEN EN BELEID	11
3.1 Trends en ontwikkelingen	11
3.2 Plannen en initiatieven	13
3.3 Beleidskader	13
4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE EFFECTEN	16
4.1 Analyse effecten zwembad	16
4.2 Analyse effecten ijshal	16
4.3 Analyse effecten overige functies	17
4.4 Conclusies	18

1. AANLEIDING EN CONCLUSIES

1.1 Inleiding

Aanleiding

De Sportnota 2013-2018¹ heeft als belangrijkste doelstelling dat meer Leidenaren gaan sporten en bewegen. Om dit doel te bereiken heeft de gemeente Leiden een aantal ambities geformuleerd:

- Leiden zorgt voor voldoende en kwalitatieve goede sportvoorzieningen;
- Leiden ondersteunt haar verenigingen zodat ze sterk zijn en naast hun sportfunctie ook een maatschappelijke functie vervullen;
- Leiden stimuleert dat alle inwoners meer sporten en bewegen.

Zwemmen en schaatsen maken een belangrijk onderdeel uit op weg naar de realisatie van bovenstaande ambities. De gemeente Leiden heeft daarom plannen voor de realisatie van een combinatiegebouw met binnenzwembad en ijshal op sportpark De Vliet, nabij buitenzwembad De Vliet. Uitgangspunt is om de functies binnenzwembad en ijshal in één project te combineren en verder te ontwikkelen, zodat optimaal van synergievoordelen kan worden geprofiteerd waaronder besparing op exploitatiekosten en uitwisseling van energie. Het nieuwe combinatiegebouw vervangt het Vijf Meibad en de huidige ijshal aan de Vondellaan te Leiden (nu niet in eigendom van de gemeente) en zorgt tevens voor een uitbreiding van het kwalitatieve en kwantitatieve aanbod aan ijsoppervlak en zwemwater, teneinde de ambities uit de Sportnota te kunnen realiseren. De ontwikkeling is derhalve een verplaatsing en uitbreiding van een bestaand binnenzwembad (Vijf Meibad) en een bestaande ijshal (Schaats-hal Leiden). Het resultaat is een multifunctioneel, modern en toekomstbestendig combinatiegebouw wat beschouwd kan worden als uitvoering van de gemeentelijke Sportnota 2013-2018.

Bij de beoogde ontwikkeling van het combinatiegebouw binnenzwembad en ijshal De Vliet is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro) is verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1 van het Bro. Bij het doorlopen van de Ladder is het van belang dat aangetoond wordt dat er een behoefte wordt ingevuld door het initiatief en er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Planinitiatief

Het gewenste programma (tabel 1.1) voor het nieuwe combinatiegebouw kan op hoofdlijnen worden verdeeld in drie onderdelen: 1) ijshal, 2) binnenzwembad en 3) middenstuk en plint met ondersteunende functies. Bovendien is in het combinatiegebouw ruimte voor verenigingsbesturen. Het schetsontwerp (figuur 1.1) geeft inzicht in hoe de verschillende ruimten en functies ingepast worden. Aan de ene zijde van het gebouw op de begane grond bevindt zich de zwemzaal en aan de andere zijde het

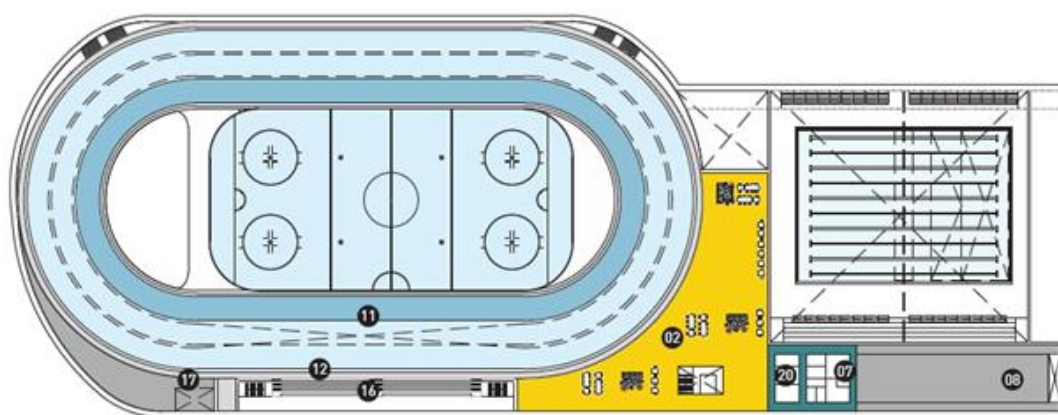
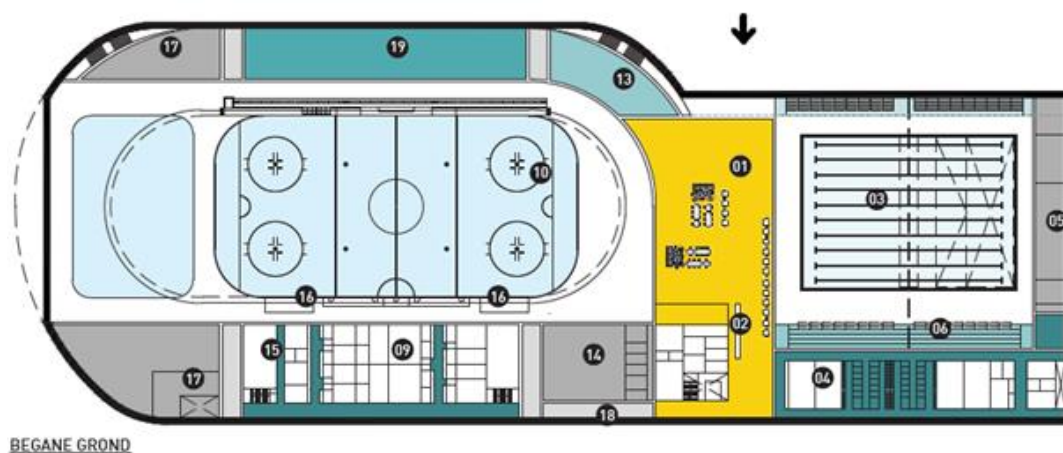
¹ Gemeente Leiden, Sportnota 2013-2018: Verleiden tot bewegen.

binnenterrein van de ijshal. Dit binnenterrein is geschikt voor onder andere shorttrack, kunstschaatsen en ijshockey. Op de eerste verdieping van het gebouw ligt de 250 meter lange ijsbaan voor langebaanschaatsers.

Tabel 1.1: Invulling programma combinatiegebouw binnenzwembad en ijshal De Vliet

Onderdeel	Programma	Bijzonderheden
IJshal	Langebaan: 250 meter schaatsbaan van 11 meter breed. De ijsbaan is energieneutraal, all-electric met 100% CO2 reductie.	Geschikt voor langebaanschaatsen, schaatsles en recreatief gebruik.
	IJshockey 60 x 30 meter	Geschikt voor ijshockey, shorttrack, kunstrijden, schaatsles en recreatief gebruik.
	Krabbelbaan 20 x 45 meter	Geschikt voor curling, schaatsles en recreatief gebruik.
Zwembad	Binnenzwembad 35 x 25 meter	Geschikt voor waterpolo, kortebaant zwemmen (25 meter), instructiezwemmen, doelgroepzwemmen, recreatiezwemmen, onderwaterhockey en synchroonzwemmen.
	Renovatie 50-meter buitenbad, instructie- en peuterbad, behoud van de ligweide.	-
Middenstuk en overig	Entreehal, hal met garderobe en toiletten, verkeersruimte trappen en liften, receptie/balie met back-office en personeelsruimten.	-
	Ondersteunende horeca	Inclusief bar, keuken en berging.
	Winkel voor verkoop schaats- en zwemuitrusting, verhuur schaatsen	Oomssport in de huidige ijshal verhuist mee naar het nieuwe combinatiegebouw.
	Instructie-, vergader en multifunctionele ruimten.	-
	Resterende ruimten van circa 400 m ² onder de 250 meter schaatsbaan (verenigingsleven in de plint)	Inhuizing van de Hengelaarsbon (140 m ²). Voor de overige ruimte is nog geen gebruiker gecontracteerd.

Figuur 1.1: Schetsontwerp binnenzwembad en ijshal De Vliet



- | | | |
|---------------|---------------------|-----------------------------|
| 01. entreehal | 08. techniek | 15. personeel |
| 02. horeca | 09. kleedzone | 16. jury |
| 03. zwemzaal | 10. binnenterrein | 17. techniek |
| 04. kleedzone | 11. ijsbaan | 18. verkeersruimte |
| 05. berging | 12. tribune | 19. verhuurbare ruimte |
| 06. tribune | 13. verhuur/verkoop | 20. multifunctionele ruimte |
| 07. personeel | 14. berging | |

Aanpak onderzoek

In dit rapport wordt het planinitiatief van het combinatiegebouw binnenzwembad en ijshal De Vliet getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij wordt primair ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de aanvaardbaarheid van de effecten van het initiatief voor het

woon-, leef- en ondernemersklimaat. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: *Voorziet het initiatief van het combinatiegebouw binnenzwembad en ijsshal De Vliet aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?*

Leeswijzer

In de volgende paragraaf wordt bij wijze van conclusie de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit deze conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de volgende hoofdstukken met in hoofdstuk 2 een analyse naar aanbod en vraag binnen het verzorgingsgebied en in hoofdstuk 3 een overzicht van relevante trends, ontwikkelingen, plannen en beleid. Tot slot worden in hoofdstuk 4 de ruimtelijk-functionele effecten beschreven met specifiek aandacht voor achterblijvende locaties (effecten van leegstand).

1.2 Conclusies: Ladder voor duurzame verstedelijking

Kwantitatieve behoefte

- In de gemeente Leiden zijn twee binnenzwembaden en één buitenzwembad aanwezig. De binnenzwembaden verzorgen ieder hun eigen gebied, namelijk het noorden (zwembad Het Zijl) en het zuiden van de gemeente (het Vijf Meibad). In vergelijking met het Nederlands gemiddelde per 10.000 inwoners is het zwembadenaanbod in de gemeente Leiden relatief beperkt: 0,2 per 10.000 inwoners (Leiden) tegenover 0,4 per 10.000 inwoners (landelijk)². Ook voor de Leidse regio ligt het aanbod onder het landelijk gemiddelde: 0,3 per 10.000 inwoners. Dit geeft een indicatie voor marktruimte in de zwembadbranche in de gemeente Leiden, zeker als ervan uit wordt gegaan dat Leiden een centrale plaats is in de Leidse regio. Het planinitiatief geeft hier invulling aan door in te zetten op een uitbreiding van het aanbod aan zwemwater.
- In de Leidse regio is één ijsshal gevestigd aan de Vondellaan in Leiden. Deze ijsshal heeft een regionale verzorgingsfunctie aangezien in de rest van de Leidse regio geen kunstijsbanen aanwezig zijn. In de gemeenten Zoetermeer, Haarlem en Den Haag zijn wel concurrerende ijsbanen aanwezig. Er wordt echter aangenomen dat een groot deel van de inwoners uit Leiden en de Leidse regio ervoor kiest om te schaatsen in Leiden, met name vanwege de afstand. In totaal maken 20 hardrijdverenigingen, 1 kunstrijdvereniging, 1 shorttrackvereniging en 1 ijshockeyvereniging gebruik van de huidige ijsshal in Leiden.
- Uit onderzoek van Sportstad Leiden blijkt dat sportverenigingen in de stad behoefte hebben aan betere accommodaties en verenigingsruimtes. Het planinitiatief voorziet in deze behoefte door een vernieuwde sportaccommodatie (voor schaats- en zwemverenigingen) te realiseren inclusief multifunctionele ruimten waar verenigingen vergaderingen en instructie kunnen geven. Op dit moment heeft de hengelaarsvereniging concrete plannen om binnen het plangebied te verhuizen naar een nieuwe plek in het beoogde combinatiegebouw. De dartsvereniging verplaatst vanuit het plangebied naar een andere locatie in de stad. Ook Hondenschool Lady verhuist naar een locatie buiten het bestemmingsplangebied, maar op het sportpark.

² Bron: Locatus, juni 2018.

- Het consumentendraagvlak in zowel de gemeente Leiden als de Leidse regio ontwikkelt zich positief, wat een positieve invloed heeft op het bestedingspotentieel. Een toename van het aantal inwoners is eveneens een indicatie van een toename van de kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

- Zowel het Vijf Meibad als Schaatsshal Leiden zijn verouderd en daarmee onvoldoende toekomstbestendig. Om aan de huidige en toekomstige behoefte van de gemeente Leiden en de Leidse regio te kunnen blijven voldoen, moeten beiden accommodaties een kwalitatieve kwaliteitsimpuls krijgen. Het planinitiatief voorziet hierin door in te zetten op een kwalitatieve verbetering van het aanbod aan zwemwater en ijsoppervlak. Een verplaatsing en uitbreiding van Schaatsshal Leiden en het Vijf Meibad in combinatie met een opwaardering van het buitenzwembad De Vliet leidt tot de nodige kwaliteitsverbetering van de afzonderlijke accommodaties en het plangebied als geheel.
- Uit huidige trends en ontwikkelingen blijkt dat de eigen gemeente populair is voor het ondernemen van vrijetijdsactiviteiten buitenshuis. Vooral sportactiviteiten en verenigingsactiviteiten (o.a. zwemmen en schaatsen) vinden dichtbij huis plaats. Bovendien blijkt dat leisure steeds meer met andere functies zoals detailhandel en horeca wordt gemixt. Een multifunctionele concentratie zorgt voor de nodige aantrekkingskracht, beleving, kwaliteit en bekendheid om voldoende toekomstbestendig te zijn.
- In algemene zijn blijkt dat Nederlanders steeds meer vrije tijd hebben. Dit betekent in de praktijk een toename van sport en leisure activiteiten. De realisatie van het combinatiegebouw met onder andere een moderne ijsbaan en een modern zwembad zal hierop inspelen.
- Het planinitiatief speelt in op bovenstaande trends en ontwikkelingen via het realiseren van een multifunctioneel combinatiegebouw. Door zwemmen en schaatsen op één locatie aan te bieden, onderscheidt het combinatiegebouw zich van concurrerende accommodaties en worden zowel het zwembad als de ijshal toekomstbestendig. Zo blijft het zwem- en schaatsaanbod in de gemeente Leiden aantrekkelijk voor de eigen bevolking en voor inwoners uit omliggende gemeenten. Bovendien sluit het initiatief aan bij de ambitie van de gemeente Leiden om te zorgen voor voldoende, toegankelijke en multifunctionele sportvoorzieningen.
- Het initiatief speelt verder in op integrale beleidsambities op alle overheidsniveaus en trends en ontwikkelingen. Dit betreft zowel de ambitie en trend om meer te bewegen, gezonder te leven en energie neutraal te opereren.
- In afstemming met de KNZB is bepaald dat een topsportaccommodatie met regionale aantrekkingskracht voor zowel waterpolo als kortebaanzwemmen een goede weergave geeft van de sportambities van Leiden en de verenigingen, als ook van Leiden als zwemstad op nationaal niveau. Verplaatsing en uitbreiding van een binnenzwembad is hiervoor noodzakelijk. In de huidige situatie heeft zwemvereniging ZVL-1886 dispensatie van de KNZB om in het Vijf Meibad haar wedstrijden te spelen, omdat het Vijf Meibad formeel niet aan de wedstrijdeisen voldoet. De KNZB heeft aangegeven deze dispensatie te verlenen met het oog op de aanstaande nieuwbouw.
- In afstemming met de KNSB, District Sassenheim en Stichting IJshal is bepaald dat een sportaccommodatie voor de ijssporten langebaanschaatsen, ijshockey, shorttrack, kunstschaatsen en curling een goede weergave geeft van de sportambities van Leiden en de verenigingen, als ook van Leiden als schaatsstad op regionaal en nationaal niveau. Verplaatsing en uitbreiding van de ijshal is hiervoor noodzakelijk.

Ruimtelijk-functionele effecten

- Voor het bepalen van de ruimtelijk-functionele effecten is specifiek aandacht voor achterblijvende locaties (effecten van leegstand). Onderdeel van het planinitiatief is een verplaatsing van het Vijf Meibad naar sportpark De Vliet. Dit betekent dat het achterblijvende pand aan de Boshuizerlaan leeg komt te staan. Het pand ligt in een verstedelijkingspotentie gebied, wat het een goede locatie maakt voor woningbouw. De gemeente Leiden ziet dit dan ook als een geschikte locatie voor eventuele woningbouwontwikkelingen/transformatie in de toekomst. Dit maakt dat er geen negatieve effecten op de leegstand te verwachten zijn wanneer het zwembad verplaatst wordt naar sportpark De Vliet, aangezien het achterblijvende gebied op termijn kan worden getransformeerd naar een woningbouwlocatie.
- Het is nog onduidelijk wat er gebeurt met de achterblijvende locatie van de schaatshal aan de Vondellaan. De huidige schaatshal ligt eveneens in een verstedelijkingspotentie gebied, wat het een goede locatie voor woningbouw maakt. Overigens is het niet de verwachting dat het vrijkomen van het pand negatieve effecten heeft. De schaatshal is namelijk solitair gelegen, met in de directe omgeving twee autodealers en één tankstation. Ook zonder de aanwezigheid van de schaatshal zullen deze ondernemingen kunnen blijven functioneren. Bovendien verhuist Oomssport bij een eventuele verplaatsing van de ijshal mee naar de nieuwe locatie op sportpark De Vliet. Al met al betekent dit dat het vrijkomen van het pand van Schaatshal Leiden niet zal leiden tot onaanvaardbare effecten.

Conclusies

Er wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van het combinatiegebouw binnenzwembad en ijshal De Vliet voorziet in een behoefte, dat de eventuele effecten op het woon-, leef- en ondernemers-klimaat aanvaardbaar zijn en dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

2. ANALYSE AANBOD EN VRAAG

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste aanbod- en vraagaspecten geanalyseerd in de gemeente Leiden, waarbij wordt gekeken naar zwembaden, ijsbanen, schaatswinkels, sportvoorzieningen en verenigingsleven. De aanbodcijfers zijn gebaseerd op Locatus Online³ en aanvullende onderzoeken. Vraagcijfers zijn primair gebaseerd op de database van de gemeente Leiden: Leiden in Cijfers.

2.1 Aanbodanalyse

De volgende tabel geeft het aanbod in zwembaden en ijsbanen weer in de gemeente Leiden en de Leidse regio afgezet tegenover het landelijk gemiddelde. De Leidse regio bestaat uit de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude.

Tabel 2.1: Aanbod gemeente Leiden afgezet tegenover landelijk gemiddelde

Branche	Gemeente Leiden		Leidse regio		Nederland
	Aantal	Aantal per 10.000 inwoners	Aantal	Aantal per 10.000 inwoners	Aantal per 10.000 inwoners
Zwembad	3	0,2	7	0,3	0,4
Kunstijsbaan	1	0,1	1	0,0	0,0

Zwembad

De gemeente Leiden telt twee binnenzwembaden: De Zijl aan de Paramaribostraat en het Vijf Meibad aan de Boshuizerlaan. Beide zwembaden liggen binnen de bebouwde kom. De Zijl heeft met name een verzorgingsfunctie voor het noorden van de gemeente, terwijl het Vijf Meibad het zuiden van de gemeente voorziet. Met name het Vijf Meibad heeft beperkte gebruiksmogelijkheden en renovatie is voor dit bad niet aan de orde. Daarnaast beschikt de gemeente Leiden over openluchtwembad De Vliet, geopend van eind april tot begin september. In vergelijking met het Nederlands gemiddelde (0,4 zwembaden per 10.000 inwoners) blijkt dat het zwembadenaanbod in de gemeente Leiden met 0,2 zwembaden per 10.000 inwoners relatief beperkt is (tabel 2.1). Dit is een indicatie voor marktruimte binnen de zwembadbranche in de gemeente Leiden, zeker als ervan uit wordt gegaan dat Leiden een centrale plaats is in de Leidse regio.

In de Leidse regio zijn nog drie binnenzwembaden aanwezig namelijk zwembad Poelmeer in de gemeente Oegstgeest, zwembad de Does in de gemeente Leiderdorp en zwembad Het Wedde in de gemeente Voorschoten. Daarnaast is een buitenzwembad aanwezig in de gemeente Zoeterwoude, namelijk zwembad Haasbroek. Het aanbod voor de hele Leidse regio ligt per 10.000 inwoners onder het landelijk gemiddelde: 0,3 per 10.000 inwoners tegenover 0,4 per 10.000 inwoners (landelijk). Ook op regionaal niveau betekent dit dat er een indicatie bestaat voor marktruimte in de zwembadbranche.

³ Peildatum Locatus: juni 2018

Vanwege de afstand is het niet de verwachting dat zwembaden buiten de Leidse regio (o.a. in Haarlem, Zoetermeer en Den Haag) concurreren met het aanbod in Leiden.

Kunstijsbaan

De huidige ijshal in Leiden betreft Schaatshal Leiden aan de Vondellaan 41. De schaatshal ligt buiten het centrum van Leiden, binnen de bebouwde kom nabij bedrijventerrein Vondellaan. In de schaatshal is Oomssport (70 m² wvo) gevestigd, een sportspecialzaak in schaats-, skate- en skeeleruitrusting. Bij een eventuele verplaatsing van de schaatshal verhuist deze sportzaak mee. Daarnaast is in de schaatshal ondersteunende horeca aanwezig. Dit is tevens het uitgangspunt voor het beoogde combinatiegebouw.

Het aantal ijsbanen per 10.000 inwoners ligt in de gemeente Leiden hoger dan het landelijk gemiddelde: 0,1 ijsbanen per 10.000 inwoners ten opzichte van 0,0 ijsbanen per 10.000 inwoners. Vanwege het beperkte aanbod aan ijsbanen in Nederland zullen gemeenten met een ijshal altijd bovengemiddeld scoren, zo ook de gemeente Leiden. In de Leidse regio zijn verder geen kunstijsbanen aanwezig. Wanneer de ijshal wordt afgezet tegenover het aantal inwoners in de hele Leidse regio, ligt het aanbod wel rond het landelijk gemiddelde. Dit is een indicatie dat Schaatshal Leiden een verzorgingsfunctie heeft voor inwoners en verenigingen uit de hele Leidse regio en omgeving. In totaal maken 20 hardrijdverenigingen, 1 kunstrijdvereniging, 1 shorttrackvereniging en 1 ijshockeyvereniging gebruik van de huidige ijshal. Buiten de Leidse regio zijn concurrerende ijsbanen aanwezig in de gemeenten Zoetermeer (Silverdome), Haarlem (IJsbaan Haarlem) en Den Haag (De Uithof). In lijn met eerder onderzoek⁴ wordt aangenomen dat inwoners uit de gemeente Leiden primair schaatsen in Leiden zelf. Daarnaast trekt de ijshal inwoners uit de Leidse regio en (deels) uit buurgemeenten van de Leidse regio aan. Aangezien afstand en concurrentiepositie hier een grote(re) rol spelen, is de verwachting dat inwoners uit deze laatst genoemde gemeenten ook in Zoetermeer, Haarlem en/of Den Haag zullen schaatsen.

Sportvoorzieningen en verenigingsleven

Volgens de meest recente cijfers van CBS⁵ telt Nederland circa 28.000 sportverenigingen. Uit de Landelijke Verenigingsmonitor 2016 blijkt dat de meeste sportverenigingen in Nederland het idee hebben dat ze met de huidige accommodatie de komende jaren nog vooruit kunnen. Met name de verenigingen zonder eigen accommodatie (binnensporten) kunnen niet altijd op het gewenste moment over de sportvoorzieningen beschikken die met hun behoefte overeenkomt.

In 2016 is in opdracht van Sportstad Leiden een onderzoek gehouden onder de Leidse sportverenigingen⁶. Hieruit blijkt dat 35% van de verenigingen onvoldoende capaciteit heeft om ledengroei aan te kunnen, omdat de accommodatie niet genoeg ruimte biedt. Daarnaast blijkt dat de helft van de verenigingen (49%) vindt dat de voorzieningen (kleedkamers, sanitair, opslagruimte, afsluitbare ruimte, e.d.) niet geheel aansluiten bij de behoefte van de vereniging en 45% van de verenigingen vindt dat de

⁴ Grontmij (2016). Nieuwbouw IJsbaan Leiden. Businesscase.

⁵ CBS Statline (2018). Sportclubs.

⁶ Sportstad Leiden, Sportverenigingsmonitor 2016

kwaliteit van de zalen/velden/zwembaden niet aansluit bij de door sport gestelde eisen. Al met al geven de resultaten een indicatie van de behoefte van Leidse verenigingen aan betere accommodaties en meer verenigingsruimte. Het planinitiatief voorziet in deze behoefte door een vernieuwde sportaccommodatie (voor schaats- en zwemverenigingen) te realiseren inclusief ondergeschikte horeca en multifunctionele ruimten waar verenigingen hun bestuurs- en commissievergaderingen kunnen houden. Op dit moment heeft de hengelaarsvereniging concrete plannen om binnen het plangebied te verhuizen naar een nieuwe plek in het beoogde combinatiegebouw. De dartsvereniging verplaatst vanuit het plangebied naar een nieuwe locatie elders in de stad. Ook Hondenschool Lady verhuist naar een locatie buiten het bestemmingsplangebied, maar op het sportpark.

2.2 Consumentendraagvlak

In tabel 2.2 is het aantal inwoners in de gemeente Leiden en de bevolkingsprognose weergegeven. Deze cijfers zijn gebaseerd op Leiden in Cijfers, CBS en de bevolkingsprognose van Primos. Uit de tabel blijkt dat alle gemeenten in de Leidse regio de komende jaren te maken krijgen met bevolkingsgroei. De toename is relatief het sterkst in de gemeente Zoeterwoude (+14,2%), gevolgd door de gemeente Leiden (+10,0%). Voor de Leidse regio wordt gezamenlijk een toename van circa 16.404 inwoners verwacht, een groei van 7,8%. Het consumentendraagvlak in zowel de gemeente Leiden als de Leidse regio ontwikkelt zich dus positief, wat een positieve invloed heeft op het bestedingspotentieel.

Tabel 2.2: Bevolkingsprognose gemeente Leiden en regio

	2018	2020	2025	2030	Ontwikkeling 2030 t.o.v. 2018	Ontwikkeling 2030 t.o.v. 2018 (%)
Gemeente Leiden	124.417	128.000	133.000	136.900	12.483	10,0%
Gemeente Leiderdorp	27.197	27.101	27.094	27.380	183	0,7%
Gemeente Oegstgeest	23.887	24.080	24.625	25.049	1.162	4,9%
Gemeente Voorschoten	25.453	25.830	26.353	26.831	1.378	5,4%
Gemeente Zoeterwoude	8.430	8.664	9.106	9.628	1.198	14,2%
Leidse Regio	209.384	213.675	220.178	225.788	16.404	7,8%

3. TRENDS, ONTWIKKELINGEN, PLANNEN EN BELEID

3.1 Trends en ontwikkelingen

Sport als leisure-activiteit

- De Nederlander heeft gemiddeld steeds meer vrije tijd. Deze tijd wordt zeer divers ingevuld, waarbij ook sport een nadrukkelijke rol speelt. De mate waarin men aan sport (als activiteit) doet is al jaren stabiel, maar bij sommige onderdelen is een beperkte toename waar te nemen⁷.
- In het verlengde van het bovenstaande neemt de sportparticipatie in traditionele verenigingen en als vrijwilliger af. Er ontstaat een sportbehoefte die meer gericht is op flexibele vormen van sport, vooral in ongeorganiseerd of anders georganiseerd verband. Kortweg wil men die sport beoefenen waar men op dat moment behoefte aan heeft op het tijdstip en de plaats waar men dat zelf wil, zonder gebonden te zijn aan vaste structuren of vrijwilligerstaken.
- De eigen gemeente is populair voor het ondernemen van vrijetijdsactiviteiten buitenshuis, de helft van alle 3,5 miljard vrijetijdsactiviteiten vindt plaats in de woongemeente. Vooral sportactiviteiten en verenigingsactiviteiten vinden dichtbij huis plaats⁸.
- Jongeren doen over het algemeen meer aan sport dan ouderen. Ook blijkt dat hoger opgeleiden meer sporten dan lager opgeleiden. Over het algemeen kan sport ook worden beschouwd als onderdeel van een bewuste en gezonde levensstijl.

Toekomstbestendige sportaccommodaties

- De vraag naar kwalitatieve hoogwaardige sportaccommodaties blijft hoog en sluit goed aan op beleidskaders ten aanzien van gezond leven, meer bewegen en een duurzame levensstijl. In algemene zin is een beleidsomslag waar te nemen: van kwantiteit naar kwaliteit.
- Het NOC*NSF heeft in haar Handboek voor Sportaccommodaties richtlijnen opgenomen waaraan toekomstbestendige sportaccommodaties moeten voldoen. Voor veel sportaccommodaties ligt een opgave om te moderniseren conform moderne maatstaven voor moderne accommodaties.
- Steeds vaker wordt het initiatief genomen om duurzaam te bouwen of te verbouwen en zo te besparen op de energie- en onderhoudslasten⁹. In een publicatie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2015) worden vele voorbeelden gegeven, van LED-verlichting tot zonnepanelen, warmteterugwinning en minder gewasbeschermingsmiddelen.
- De belangrijkste aandachtspunten zijn het (beperken van het) gebruik van stroomeenheden (energie, water), duurzaam bouwen en het milieuvriendelijk beheren van buitensportaccommodaties¹⁰. De grootste milieubelasting door sport lijkt te worden veroorzaakt door het energiegebruik.

⁷ PBL (2014), Rapportage Sport.

⁸ CBS (2018). Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd.

⁹ Monitor lokaal sportbeleid 2016

¹⁰ Sportaccommodaties in Nederland: Kaarten en kengetallen 2016

Behoeftte aan (binnen)sportaccommodaties

- Er bestaan grote (regionale) verschillen in de behoefte naar verschillende sportaccommodaties. Gemeenten met een grote bevolkingsgroei en instroom bij de onderste leeftijdsgroepen zien een toename in de accommodatiebehoefte, terwijl gebieden waar de krimp en vergrijzing hoogtij voert een omgekeerd beeld zien¹¹. In algemene zin blijft de behoefte naar sportvelden en sport in de openbare ruimte hoog.
- Veel sportaccommodaties zullen in de toekomst van publiek naar privaat gaan, vanwege de commercialisering van het vrijetijdsaanbod. De fitnessbranche en ook yogascholen zijn hiervan een goed voorbeeld: zij openden in de laatste decennia een recordaantal accommodaties. Door de toename van de ongeorganiseerde sport is er minder behoefte aan sportaccommodaties en komt de openbare ruimte steeds meer in beeld als locatie voor sport, bewegen en actieve vormen van recreatie. In de toekomst moet rekening gehouden worden met een verschuiving van het soort accommodaties en de locaties.

Aanbodontwikkelingen

- Om aan de eisen van hedendaagse consumenten te voldoen is in veel gevallen meer ruimte benodigd. Leisure-zaken worden daarom groter. Deze schaalvergroting kan enerzijds verbonden worden aan de omzeteisen, maar heeft daarnaast ook een relatie met de gewenste multifunctionaliteit. Horeca beperkt zich niet alleen tot het serveren van drinken of eten, maar de bedrijven organiseren steeds vaker culturele, recreatieve en leisure-activiteiten en hiervoor is steeds meer ruimte benodigd.
- Leisure wordt steeds meer met andere functies (detailhandel en horeca) gemixt om meer beleevingswaarde te creëren en vernieuwende concepten te realiseren. Een multifunctionele concentratie zorgt voor de benodigde aantrekkingskracht, beleving, kwaliteit en bekendheid met het gebied om goed te kunnen blijven functioneren en toekomstbestendig te zijn.
- Door het toenemende aanbod en de diversiteit in de leisurebranche moeten ondernemingen zich onderscheiden om klanten aan zich te binden en aantrekkelijk te blijven voor herhaalbezoek. Dit kan door nieuwe ervaringen of belevenissen te bieden.
- Daarnaast heeft ook het bundelen van activiteiten en samenwerken een positief effect op de zichtbaarheid en aantallen bezoekers. Delen is het nieuwe hebben: een voorbeeld is samenwerking tussen verenigingen bij het gebruik van sportaccommodaties, maar ook met andere organisaties zoals scholen en naschoolse kinderopvang.
- De individualisering aan de vraagzijde van de sportmarkt betekent mogelijk aanpassingen aan de aanbodzijde en in de investeringen van gemeenten in sportaccommodaties en in sportvoorzieningen in de openbare ruimte¹².

Relatie trends en ontwikkelingen met planinitiatief

Het planinitiatief van het combinatiegebouw binnenzwembad en ijsshal De Vliet speelt in op een aantal actuele trends en ontwikkelingen:

- Sport en beweging is een belangrijke beleidsmatige ambitie op alle overheidsniveaus. Hierbij horen toekomstbestendige en moderne accommodaties. Het initiatief speelt hierop in.

¹¹ Vraag en aanbod van sportaccommodaties 2017

¹² Mulier Instituut (2017). Ontwikkeling sportdeelname naar sporttakken. Factsheet 2017/14.

- Het planinitiatief zet in op het bundelen van activiteiten op één locatie, namelijk zwemmen en schaatsen. De verwachting is dat dit een positief effect heeft op de bezoekersaantallen en de bekendheid van zowel de ijshal als het binnenzwembad. Door zwemmen en schaatsen op één locatie aan te bieden, onderscheidt het combinatiegebouw zich van concurrerende accommodaties en worden zowel het zwembad als de ijshal toekomstbestendig.
- Een van de belangrijkste trends in de leisurebranche is het combineren van leisure met andere functies, zoals detailhandel en horeca. Het planinitiatief sluit hierop aan door in het combinatiegebouw aanvullend ruimte te reserveren voor horeca en een winkel in schaatsartikelen. Daarnaast worden multifunctionele ruimten gerealiseerd waar verschillende verenigingen gebruik van kunnen maken. Dit komt de aantrekkingskracht en beleving van het combinatiegebouw ten goede.
- Klimaat en energieneutraal bouwen speelt in op beleidsambities op verschillende overheidsniveaus. Door onder andere een 100% CO2-neutrale ijsbaan te realiseren en het zwembad 'van het gas af te halen' wordt ook op deze ambities ingespeeld. Daarnaast vindt energie-uitwisseling tussen ijshal en zwembad plaats: de warmte die de ijshal over heeft wordt door het zwembad gebruikt voor de opwarming van het badwater.

3.2 Plannen en initiatieven

Naast het onderhavige planinitiatief spelen er in de Leidse regio geen andere relevante initiatieven ten aanzien van ijshallen of zwembaden. In Zoeterwoude is zwembad Haasbroek in april 2018 gerenoveerd. Ook in Voorschoten is recent zwembad Het Wedde gerenoveerd. Als gevolg van gemeentelijke bezuinigingsmaatregelen om de financiële positie van de gemeente te verbeteren, is de gemeente Voorschoten voornemens zwembad Het Wedde per 2020 te sluiten. Dit betekent dat Voorschoten in de toekomst niet meer over een eigen zwembad beschikt. Sportpark De Vliet in Leiden ligt op circa 1 kilometer van de grens met Voorschoten.

3.3 Beleidskader

Gemeente Leiden: Sportnota 'Verleiden tot bewegen' (2013-2018)

- De gemeente Leiden streeft ernaar dat 75% van alle Leidenaren aan de Norm Gezond Bewegen voldoet. Om dit te realiseren wordt ingezet op drie doelen: 1) zorgen voor voldoende, goede en toegankelijke sportvoorzieningen, 2) sportverenigingen ondersteunen om naast hun sportfunctie nog meer van maatschappelijke waarde te zijn en 3) inwoners stimuleren om meer te sporten en bewegen.
- De ambitie om te zorgen voor voldoende, goede en toegankelijke sportvoorzieningen richt zich voor de binnensporten op de realisatie van een binnenzwembad, sporthal en ijshal.
- In de nieuwe Sportnota 2019-2022 (conceptfase) is ruimte voor breedte- en topsport. De nadruk komt te liggen op de verbinding met het stimuleren van een gezonde leefstijl. Sporten en bewegen geven niet alleen plezier en ontspanning en dragen bij aan sociale cohesie, maar spelen ook een belangrijke rol in het sociaal domein. Sport en bewegen zijn essentieel voor inwoners van een gezonde stad.

- Om sport voor iedereen toegankelijk te maken, zorgt de gemeente dat de sportinfrastructuur op orde is door te streven naar multifunctionele en duurzame sportaccommodaties. Door sportparken zo veel mogelijk multifunctioneel te maken, kunnen niet alleen verenigingen, maar ook andere sportaanbieders, scholen en individuele sporters (buurtbewoners) er terecht. Bovendien is dit een manier om met de steeds schaarser wordende ruimte in Nederland om te gaan.

Beleid KNZB TOPzwemmen Nederland 2014-2016

- De KNZB heeft in haar topsportbeleid een duidelijke hiërarchie gecreëerd tussen de verschillende sportfaciliteiten in Nederland. De zwemsportaccommodaties in Amsterdam, Eindhoven en Heerlen zijn aangewezen als nationale trainingscentra voor de seniorenselectie. Daarnaast zijn diverse regionale talentencentra aangewezen voor de ontwikkeling van talenten in de verschillende topsportdisciplines binnen de zwemsport.
- Leiden is aangewezen als Waterpolo Opleiding Centrum voor de regio West. Dit betekent dat de afmetingen van een nieuw zwembad moeten voldoen aan de eisen voor waterpolo, voor (inter)nationale competitie- en bekerwedstrijden.

Strategische plan 'De KNSB op weg naar 2020'

- Voor de schaatsdisciplines is de beschikking over goed ijs een basisvoorwaarde. In Nederland is er echter een groot tekort aan rustige topsporturen op de banen en laat de kwaliteit van het ijs regelmatig te wensen over.
- Een belangrijk thema voor verenigingen en leden is dat zij over het algemeen geen eigen accommodatie hebben en kunstijsbanen vaak niet in de directe omgeving liggen. De beschikbaarheid en uitbreiding van schaatsvoorzieningen en accommodaties staat onder druk. Er is daarom een proactief beleid omtrent accommodaties nodig waarbij wordt ingespeeld op laatste innovaties en duurzaamheid.
- Voor 2020 wordt ingezet op een landelijk dekkend aanbod van ijsbanen, inline-skatebanen en combibanen en worden er in de winter standaard tijdelijke ijsbanen neergelegd in stadscentra en op dorpspleinen. Het ijs wordt zo naar de mensen toegebracht.

Relatie beleid met planinitiatief

- De gemeente Leiden streeft naar het bieden van voldoende, goede en toegankelijke sportvoorzieningen. Daarnaast ondersteunt de gemeente sportverenigingen om naast hun sportfunctie nog meer van maatschappelijke waarde te zijn. Het planinitiatief geeft invulling aan beide sportambities via het realiseren van een modern en toekomstbestendig binnenzwembad en ijshal, en daarnaast multifunctionele ruimten te bouwen waar verschillende verenigingen gebruik van kunnen maken.
- Om sport voor iedereen toegankelijker te maken, streeft de gemeente naar het op orde brengen van de sportinfrastructuur via multifunctionele en duurzame sportaccommodaties. Het planinitiatief voorziet in deze behoefte door een combinatiegebouw te realiseren met leisure, detailhandel en horeca in één (multifunctionaliteit) en uit te gaan van een energieneutraal, all-electric ijsbaan met 100% CO2 reductie en een 100% CO2-neutraal zwembad 'van het gas af' (duurzaamheid).
- In afstemming met de KNZB is bepaald dat een topsportaccommodatie met regionale aantrekkingskracht voor zowel waterpolo als kortebaanzwemmen een goede weergave geeft van de

sportambities van Leiden en de verenigingen, als ook van Leiden als zwemstad op nationaal niveau. Verplaatsing en uitbreiding van een binnenzwembad is hiervoor noodzakelijk. Het planinitiatief voldoet bovendien aan de zwembadeisen voor waterpolo.

- In afstemming met de KNSB, District Sassenheim en Stichting IJshal is bepaald dat een sportaccommodatie voor de ijssporten langebaanschaatsen, ijshockey, shorttrack, kunstschaatsen en curling een goede weergave geeft van de sportambities van Leiden en de verenigingen, als ook van Leiden als schaatsstad op regionaal en nationaal niveau. Verplaatsing en uitbreiding van de ijshal is hiervoor noodzakelijk. Het planinitiatief van combinatiegebouw De Vliet geeft hier invulling aan.

4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE EFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-functionele effecten van het planinitiatief combinatiegebouw binnenzwembad en ijshal De Vliet beschreven, met specifiek aandacht voor achterblijvende locaties (effecten van leegstand).

4.1 Analyse effecten zwembad

De uitbreiding en verplaatsing van het zwembad zal naar verwachting geen onaanvaardbare effecten hebben op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

- Het huidige zwembad is verouderd en daarom niet voldoende toekomstbestendig. Het planinitiatief realiseert een nieuw, modern zwembad dat aantrekkelijk is voor zowel recreatieve bezoekers als sporters en sportverenigingen. Het planinitiatief heeft zo een positief effect op de consumentenverzorging in de sportbranche in de gemeente Leiden.
- Het planinitiatief realiseert een combinatiegebouw waarin het zwembad een gebouw deelt met de ijshal. Ook dit levert positieve effecten op. Zo is de verwachting dat de zichtbaarheid en bekendheid van het gehele complex wordt verbeterd, de bezoekersaantallen omhoog gaan en synergievoordelen worden behaald waaronder besparing op exploitatiekosten en uitwisseling van energie.
- Onderdeel van het planinitiatief is een verplaatsing van het Vijf Meibad naar sportpark De Vliet. Dit betekent dat het achterblijvende pand aan de Boshuizerlaan leeg komt te staan. De gemeente Leiden ziet dit als een geschikte locatie voor eventuele woningbouwontwikkelingen in de toekomst aangezien het leegkomende pand in een verstedelijkingspotentie gebied ligt. Dit betekent dat het gebied in de toekomst getransformeerd kan worden tot woningbouwlocatie. Dit maakt dat er geen negatieve effecten op de leegstand te verwachten zijn wanneer het zwembad verplaatst wordt.
- Het is niet de verwachting dat er aanbod verdwijnt als gevolg van de ontwikkeling. Er komt immers geen nieuwe concurrent (zwembad) bij, het aanbod in de gemeente Leiden blijft bestaan uit twee binnenbaden en één buitenbad. Bovendien is het aanbod in zwembaden in de gemeente Leiden en de Leidse regio relatief beperkt. Ook na uitbreiding van het zwembad is de verwachting dat alle zwembaden in de gemeente kunnen blijven functioneren. Er zijn dan ook geen negatieve effecten op het ondernemersklimaat te verwachten zijn.
- Het planinitiatief kan logischerwijs niet worden gehuisvest op een andere locatie aangezien de kracht van het initiatief ligt in het huisvesten van het nieuwe zwembad nabij buitenzwembad De Vliet in de gemeente Leiden. Het bundelen van activiteiten en het streven naar multifunctionaliteit (ondersteunende horeca en multifunctionele ruimten voor verenigingsbesturen) is bovendien in lijn met de huidige trends en ontwikkelingen in de leisurebranche.

4.2 Analyse effecten ijshal

De uitbreiding en verplaatsing van de ijshal zal naar verwachting geen onaanvaardbare effecten hebben op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

- De huidige ijshal is verouderd. De bouw van een nieuwe ijshal brengt op de lange termijn de meeste positieve effecten met zich mee aangezien een nieuwe ijshal zal voldoen aan de eisen van de tijd, maar ook aan de toekomstige eisen (toekomstbestendigheid). De ijshal is een duurzame investering en de verwachting is dat de ijshal in combinatie met het zwembad synergievoordelen zal opleveren. Bovendien is een nieuwe moderne ijshal aantrekkelijk voor zowel recreatieve bezoekers als sport/schaatsverenigingen. Via een kwantitatieve en kwalitatieve uitbreiding van de schaatshal kan de ijshal in de gemeente Leiden haar regionale verzorgingsfunctie behouden en versterken.
- Het planinitiatief zet in op een multifunctioneel combinatiegebouw waar een binnenzwembad, ijshal, ondersteunende horeca en ruimten voor verenigingsbesturen worden gecombineerd. Dit sluit aan bij de huidige trends en ontwikkelingen. Een multifunctionele concentratie zorgt voor de benodigde aantrekkingskracht, beleving, kwaliteit en bekendheid met het gebied om goed te kunnen blijven functioneren en toekomstbestendig te zijn.
- Het is nog onduidelijk wat er gebeurt met de achterblijvende locatie van de schaatshal aan de Vondellaan. De huidige schaatshal ligt in een verstedelijkingspotentie gebied, wat het een goede locatie voor woningbouw maakt. Overigens is het niet de verwachting dat het vrijkomen van het pand negatieve effecten heeft op de detailhandels-, horeca- en leisurestructuur van de gemeente Leiden. De schaatshal is namelijk solitair gelegen, met in de directe omgeving twee autodealers en één tankstation. Ook zonder de aanwezigheid van de schaatshal zullen deze ondernemingen kunnen blijven functioneren. Bovendien verhuist de winkel in de schaatshal bij de beoogde verplaatsing van de ijshal mee naar de nieuwe locatie. Al met al betekent dit dat het vrijkomen van het pand van de schaatshal geen nadelige effecten heeft op de ruimtelijke structuur.
- Het is niet de verwachting dat er aanbod verdwijnt als gevolg van de ontwikkeling rond de ijshal. Er komt immers geen nieuwe concurrent bij, het aanbod in de gemeente Leiden en omgeving blijft bestaan uit één ijshal. Dit betekent dat er geen negatieve effecten op het ondernemersklimaat te verwachten zijn.
- De kracht van het planinitiatief ligt in de multifunctionaliteit van de ontwikkeling en het combineren van de ijshal met het binnenzwembad en het bestaande buitenzwembad De Vliet. Dit maakt een andere locatie voor het initiatief niet geschikt.

4.3 Analyse effecten overige functies

De realisatie van overige ondersteunende functies zal naar verwachting geen onaanvaardbare effecten hebben op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

- De schaats- en zwemwinkel betreft een verplaatser en geen nieuwvestiging. Deze winkel heeft een nadrukkelijke ondersteunende functie voor het combinatiegebouw en zal naast verkoop van gerelateerde artikelen ook service verlenen. Op basis hiervan zal geen sprake zijn van onaanvaardbare effecten op andere winkels.
- De horeca heeft eveneens een ondersteunende functie. Bezoekers aan de ijsbaan of schaatsbaan zullen dit combineren met het bezoek aan de horeca. Dit speelt in op gemak, comfort en beleving. Op basis hiervan is het niet de verwachting dat er onaanvaardbare effecten ontstaan op andere horeca-aanbieders.

- Meerdere verenigingen maken gebruik van de sportfaciliteiten. Voor ondersteuning van deze verenigingen worden multifunctionele ruimten voor vergaderingen en instructie gerealiseerd. Over het gebruik van deze ruimten worden afspraken gemaakt. Meerdere verenigingen maken hierdoor gebruik van dezelfde multifunctionele ruimten, waardoor de bezetting van deze ruimten omhoog gaat. Hiermee wordt duurzaam ruimtegebruik bereikt.

4.4 Conclusies

Het planinitiatief van combinatiegebouw binnenzwembad en ijshal De Vliet speelt in op de behoefte van de gemeente Leiden en de Leidse regio aan een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van de zwembaden en ijshal. Daarnaast is de verwachting dat er geen onaanvaardbare effecten optreden op de leegstand. Het initiatief is passend binnen het beleid van de gemeente Leiden om voldoende, toegankelijke en multifunctionele sportvoorzieningen te realiseren. Er wordt daarom geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte, dat de eventuele effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat aanvaardbaar zijn en dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.