

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: RV 19.0058

B en W-besluit d.d.: 14-5-2019

B en W-besluit nr.: 19.0231



Naam programma:

08 Cultuur, sport en recreatie

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Binnenzwembad-IJshal De Vliet

Aanleiding:

Naar aanleiding van het doorlopen van de zienswijzenfase, dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenzwembad en IJshal De Vliet.

Doel:

Het doel is te komen tot een vastgesteld juridisch-planologisch kader voor de realisatie van het binnenzwembad in combinatie met een ijshal en de daarbij behorende voorzieningen op sportpark De Vliet aan de Voorschoterweg te Leiden.

Kader:

Wet ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1, lid 1 Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Gemeentelijke besluitvorming

Uw raad heeft op 20 december 2012 de sportnota 'Verleiden tot bewegen' vastgesteld. In de sportnota is bijzondere aandacht besteed aan de knelpunten rond sportaccommodaties. De gemeentelijke sportaccommodaties verkeren over het algemeen in redelijk staat van onderhoud, maar zijn veelal oud en verouderd. Dit speelt vooral bij sporthallen en de zwembaden. Specifiek is het Vijf Meibad benoemd om te worden vervangen. Op 10 september 2015 heeft uw raad het Kaderbesluit Combibad De Vliet vastgesteld (RV 15.0081) en op 15 februari 2018 het Uitvoeringsbesluit Combibad De Vliet (RV 17.0119).

Bij de behandeling van genoemde sportnota is het amendement (A/12.0118/1) 'Gaan voor de schaatssport!' aangenomen. Hierin stelt uw raad extra geld beschikbaar voor de renovatie van de huidige schaatshal aan de Vondellaan in Leiden. Gezien het feit dat de huidige hal niet in gemeentelijk eigendom is, renovatie geen oplossing biedt voor functionele probleempunten en nieuwbouw van een schaatshal binnen de financiële kaders viel, is een businesscase voor nieuwbouw opgesteld. Uw raad heeft op 5 juli 2016 deze businesscase vastgesteld en opdracht

verstrekt om een kaderbesluit voor de nieuwbouw van een ijshal aan de Voorschoterweg voor te bereiden (RV 16.0042). Op 15 februari 2018 heeft uw raad het Kaderbesluit IJshal (RV 17.0120) vastgesteld. Op 24 januari 2019 is het Uitvoeringsbesluit IJshal De Vliet Leiden (RV 18.0120) vastgesteld.

Overwegingen:

Juridisch-planologische hoofdpunten

De positionering van het combinatiegebouw is tot stand gekomen na zorgvuldige afweging van meerdere belangen en is door middel van diverse raadsbesluiten tot stand gekomen. In het bestemmingsplan is één groot bouwvlak (met voldoende flexibiliteit) opgenomen, waar het combinatiegebouw gerealiseerd kan worden. Daarbij wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 13 meter, exclusief ondergeschikte bouwdelen zoals technische ruimtes etc. De situering van het bouwvlak is zodanig gekozen, dat er voldoende afstand is bewaard tot aangrenzende bomenrijen en de beschermingszone van de waterkering. Planologisch gezien wordt rekening gehouden met een route voor calamiteitenverkeer en incidenteel onderhoud achter het gebouw langs. Daarnaast is er een regeling opgenomen voor een brug uitsluitend voor calamiteitenverkeer, die aansluit op de Herman Kleibrinkstraat. Naast de nieuwe watergang door plangebied, die zal worden gegraven voor de noodzakelijke watercompensatie, is een zone binnen de bestemming Groen aangewezen met de aanduiding 'water', waar aanvullende watercompensatie plaats dient te vinden. In de regels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Door het zo te bestemmen, is er in die zone voldoende flexibiliteit om tot een goede inrichting te komen. Tenslotte zijn vanwege de parkeereis (op basis van het huidige beleid) een deel van de benodigde parkeerplaatsen voorsnog geprojecteerd ter plaatse van het hoofdveld van Leidsche Boys. Het realiseren van parkeerplaatsen ten behoeve van sportvoorzieningen is op grond van het vigerende bestemmingsplan Delftse Jaagpad al toegestaan en maakt daarom geen deel uit van onderhavig plangebied. Mocht in de toekomst het parkeerbeleid wijzigen, dan kan daar flexibel op worden ingespeeld.

Duurzaamheid

Voor alle aspecten rondom duurzaamheid, wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 2.3.4. van de plantoelichting.

Procedurele aspecten

Voorgeschiedenis

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Combibad De Vliet (dat alleen voorzag in een gebouw met een binnenzwembad) heeft inspraak plaatsgevonden van vrijdag 16 september 2016 tot en met donderdag 27 oktober 2016. In totaal zijn 9 inspraakreacties en 3 vooroverlegreacties ontvangen. De reacties zagen met name op de bouwhoogte, de contouren van het plangebied, verkeer en parkeren en de uitgevoerde onderzoeken. Alle reacties zijn samengevat en voorzien van een reactie in de Nota Inspraak en vooroverleg, die op 12 juli 2018 door het college van B en W is vastgesteld. Op 12 juli 2018 is door het college tevens besloten om de procedure van het bestemmingsplan Combibad De Vliet te beëindigen en een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden voor zowel het Combibad als de IJshal De Vliet, gebaseerd op integrale onderzoeken de actuele bestuurlijke besluitvorming ter zake. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin.

Zienswijzefase

Het ontwerp bestemmingsplan Binnenzwembad en IJshal De Vliet heeft ter inzage gelegen van vrijdag 15 februari 2019 tot en met donderdag 28 maart 2019. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtelijke wijzigingen

In de fase tussen ontwerp en vaststelling is een aantal ambtelijke wijzigingen wenselijk gebleken van ondergeschikte c.q. technische aard. Deze wijzigingen zien op de tekst in de toelichting over het aspect bodem, alsmede op een tweetal planregels met betrekking tot zitplaatsen in het gebouw en watercompensatie. Korthedshalve wordt verder verwezen naar bijlage 3 bij onderhavig raadsvoorstel.

Besluit om geen exploitatieplan vast te stellen

Korthedshalve wordt verwezen naar de alinea 'grondexploitatiewet' bij het onderdeel Financiën.

Financiën:

Grondexploitatiewet

Het bestemmingsplan ziet op de realisatie van een combinatiegebouw met een binnenzwembad en een ijshal en de daarbij behorende voorzieningen. Een dergelijk bouwwerk valt onder de categorieën genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en valt daardoor onder de Grondexploitatiewet. In beginsel dient er daarom een exploitatieplan opgesteld te worden. Dit kan in onderhavig geval achterwege blijven, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente is immers eigenaar van de gronden en de opstallen. De exploitatie van het zwembad wordt uitgevoerd door het Team Sportaccommodaties, eveneens onderdeel van de gemeente Leiden. De ijshal wordt geëxploiteerd door Stichting IJshal, die de accommodatie huurt van de gemeente. Het huurbedrag dat Stichting IJshal aan de gemeente betaald is afgestemd op wat de exploitatie van de ijshal kan dragen.

Planschade

Het is evident dat het bestemmingsplan Binnenzwembad en IJshal De Vliet zal leiden tot een verandering in het planologisch regime. Voor de realisatie van een binnenzwembad en een ijshal zijn door een ter zake deskundig bureau risicoanalyses uitgevoerd. Het project houdt rekening met de resultaten van deze risicoanalyses en zal de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Inspraak/participatie:

Zoals eerder aangegeven is in het verleden het voorontwerp bestemmingsplan Combibad De Vliet voor inspraak vrijgegeven. Na behandeling van de inspraakreacties is die procedure beëindigd en is onderhavig bestemmingsplan opgesteld, waarin uitgegaan wordt van een integrale ontwikkeling met de ijshal. Volgend uit het participatieplan, dat op 12 juli 2018 door het college van B en W is vastgesteld, zijn ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan geen (nieuwe) inspraakmogelijkheden geboden. De participatie met betrekking tot het project zelf loopt door conform het gestelde in het participatieplan.

Evaluatie:

Niet van toepassing

Bijgevoegde informatie:

1. Bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00149-0301, genaamd 'bestemmingsplan Binnenzwembad en IJshal De Vliet'; gedateerd op juni 2019, bestaande uit een toelichting, regels, bijlage bij de regels en een verbeelding.

2. Bijlagenbundel Binnenzwembad en IJshal De Vliet, gedateerd op juni 2019, met daarin de bijlagen bij de toelichting.

3. Ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan Binnenzwembad en IJshal De Vliet, d.d. juni 2019

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 19.0058 van 2019), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT

1. In te stemmen met de Ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan Binnenzwembad en IJshal De Vliet, d.d. juni 2019;
2. Het bestemmingsplan Binnenzwembad en IJshal De Vliet te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, te weten:

Toelichting

1	Vervangen van de tekst onder het kopje Onderzoeksresultaten, paragraaf 4.4.2, door: <i>'In het oostelijke deel van het plangebied zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Het gaat hierbij om bodemonderzoeken uitgevoerd door Adverbo met de kenmerken 160188-DM (bijlage 14), 60200-DM (bijlage 15) en 18.10.1370.0518 (bijlage 16). De bodemonderzoeken geven inzicht in de bodemsituatie van de huidige sportvelden. Uit de resultaten blijkt dat de sportvelden voorzien van een grasveld niet tot licht verontreinigd zijn. De bodem van het sportveld dat voorzien is van kunstgras is daarentegen sterk verontreinigd met zink (zie bijlage 16). Het gaat hierbij om een verontreiniging die samenhangt met het kunstgrasveld. De kunstgrasmat met de direct eronder gelegen verontreinigde bodem is inmiddels verwijderd. Het betrof een zogenaamde "nieuwe" verontreiniging (ontstaan na 1987) die is aangepakt onder het Activiteitenbesluit. Echter zijn tijdens het onderzoek in 2016 in diverse dieper gelegen bodemlagen van sportvelden (vanaf 0,5 tot ruim 1 m-mv) bodemvreemde materialen aangetroffen. Vanwege aangescherpte jurisprudentie (zie ECLI:NL:RVS:2016:3064) is dit aanleiding om hiernaar nog asbestonderzoek uit te voeren ter plaatse van de sportvelden. Van de omliggende her in te richten terreindelen, waar voornamelijk groene functies, waterpartijen en verkeersfuncties worden gerealiseerd, zijn slechts gedeeltelijk bodemonderzoeken bekend. Aanvullend bodemonderzoek en mogelijk asbestonderzoek wordt uitgevoerd zodra het inrichtingsplan voor de betreffende gronden bekend is.'</i> Met dien verstande dat het onderzoek zoals genoemd in bijlage 16 (d.d. 13 september 2018) het onderzoek met de oudere datum vervangt als bijlage bij de plantoelichting.
---	---

2	Vervangen van de tekst onder het kopje Conclusie, paragraaf 4.4.2, door: <i>'Voor de uitvoering van het plan zijn er milieutechnisch geen belemmeringen. De kunstgrasmat met direct eronder gelegen verontreinigde bodem is inmiddels verwijderd. Als gevolg van de resultaten van de bodemonderzoeken dient rekening gehouden te worden met mogelijke financiële consequenties als gevolg van de aanvullende bodemonderzoeken en de nog uit te voeren asbest onderzoeken. Het project houdt hier rekening mee.</i> <i>Indien er grond wordt afgevoerd of toegepast op de locatie, dient dit plaats te vinden conform de van overheidswege gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.'</i>
3	Vervangen van de tekst in paragraaf 6.2.3. door: <i>'Het ontwerp bestemmingsplan Binnenzwembad en IJshal De Vliet heeft ter inzage gelegen van vrijdag 15 februari 2019 tot en met donderdag 28 maart 2019. Er zijn <u>geen</u> zienswijzen ingediend. De ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen in bijlage 26'.</i>

Regels

1	Toevoeging nieuwe zinsnede tussen de woorden 'zitplaatsen en 'voor', in de 1^e zin in artikel 4.3.3 van de planregels, luidend: <i>'die gelijktijdig gebruikt mogen worden'</i>
2	Nieuwe formulering van artikel 12.3, lid 2 van de planregels, dat als volgt zal luiden: <i>'de watercompenserende maatregelen uiterlijk na oplevering van het combinatiegebouw gerealiseerd zijn'</i>

3. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Binnenzwembad en IJshal De Vliet;
4. Het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00149-0301, getiteld 'bestemmingsplan Binnenzwembad en IJshal De Vliet', gewijzigd digitaal vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan Binnenzwembad en IJshal De Vliet gewijzigd analoog vast te stellen;
6. Het bestand o_NL.IMRO.0546.BP00149-0301.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan Binnenzwembad en IJshal De Vliet.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 20 juni 2019,

de Griffier,

de Voorzitter,