

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 20.0055

B en W-besluit d.d.: 26-5-2020

B en W-besluit nr.: 20.0246



Naam programma:

08 Cultuur, sport en recreatie

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Indoor Sportcentrum'

Aanleiding:

Het realiseren van voldoende en kwalitatief goede sportaccomodaties vormt één van de belangrijkste ambities uit de Sportnota 2013 - 2018 'Verleiden tot bewegen' vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2012. Deze ambitie richt zich in Leiden op de realisatie van onder meer een nieuwe topsporthal. Op 15 februari 2018 heeft de gemeenteraad het Kaderbesluit Indoor Sportcentrum (Topsporthal) vastgesteld en op 19 september 2019 het Uitvoeringsbesluit Indoor Sportcentrum (ISC).

Het nieuwe Indoor Sportcentrum (ISC) aan de Telderskade dient ter vervanging van de huidige Vijf Meilhal en de huidige 3 Oktoberhal. Het zal worden gebruikt als topsportaccommodatie voor ZZ Leiden basketbal (topsport) en als gymnastiekhuisvesting voor het nieuwe Leonardo College (school voor voortgezet onderwijs), MBO Rijnland en Leidse sportverenigingen die hun sport op topniveau beoefenen (breedtesport). Het nieuwe Indoor Sportcentrum zal bestaan uit twee hallen: een topsporthal en een breedtesporthal. Tevens wordt voorzien in (multifunctionele) ruimtes ten behoeve van verenigingen en/of onderwijs, een fysiotherapiepraktijk en ondersteunende horeca gelegenheid.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 29 november 2019 tot en met donderdag 9 januari 2020 ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn er 4 zienswijzen ingediend. Nu ligt het bestemmingsplan voor om vastgesteld te worden.

Doel:

Doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de gewenste nieuwbouw van het Indoor Sportcentrum op de planlocatie aan de Telderskade.

Kader:

Wet ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1 Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één 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.

Bestemmingsplan Leiden Zuidwest (RB 17.0026)

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zuidwest' vastgesteld op 15 juni 2017 en onherroepelijk sinds 18 april 2018. Op de locatie geldt al de bestemming 'Sport' ten behoeve van het huidige sportveld. Bebouwing met de omvang, hoogte en beoogde functie van het Indoor Sportcentrum kan echter niet worden gerealiseerd. Vandaar dat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.

Kaders uitwerking Indoor Sportcentrum

Sportnota 2013-2018 Verleiden tot bewegen (RB 12.0118)

Quick Scan Locatie onderzoek Topsporthal (RB 16.0028)

Afweging Sportaccommodaties Leiden (RB 17.0056)

Kaderbesluit Indoor Sportcentrum (Topsporthal) (RB 17.0115)

Voortgangsbesluit Indoor Sportcentrum (RB 19.0011)

Uitvoeringsbesluit Indoor Sportcentrum (RB 19.0087)

Beeldkwaliteitsplan Indoor Sportcentrum (RB 19.0086)

Overwegingen:

Planbeschrijving

De locatie, situering en maatvoering voor het beoogde Indoor Sportcentrum vloeien voort uit de verschillende raadsbesluiten, zoals hierboven benoemd. Het bestemmingsplan maakt een topsporthal met een vaste capaciteit van 2.000 toeschouwers (incidenteel maximaal 2.435) en een breedtesporthal met een capaciteit van 200 toeschouwers mogelijk, met de bijbehorende nevenruimten en voorzieningen. Verder worden ondersteunende horeca en een fysiotherapiepraktijk mogelijk gemaakt.

Parkeren

Ten behoeve van het parkeren zal net als in de huidige situatie (Vijf Meihal) gebruik worden gemaakt van bestaande openbare parkeerplaatsen. Voor de toevoeging van de breedtesporthal worden er 60 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de noord- en oostzijde van het gebouw gerealiseerd.

Door het bijplaatsen van losse zitjes en stapplaatsen kan bij topwedstrijden de capaciteit van de topsporthal worden vergroot naar 2.435 toeschouwers. Bij het Voortgangsbesluit is aangegeven dat voor deze incidentele momenten (bv. play-off wedstrijden van ZZ Leiden) het noodzakelijk is om voor deze momenten met aanvullende maatregelen het parkeren op een verantwoorde wijze te regelen. Hierover zullen met de stichting Eredivisiebasketbal Leiden (SEBL) nadere afspraken worden uitgewerkt en vastgelegd. In principe is daarmee voldoende geborgd dat de verhoging van het toeschouwersaantal alleen plaatsvindt wanneer er maatregelen met betrekking tot parkeren worden getroffen. De gemeente Leiden is als eigenaar van het ISC namelijk in staat om (privaatrechtelijk) voorwaarden te verbinden aan het gebruik van de topsporthal en daarmee aan het al dan niet toestaan van meer dan 2000 toeschouwers.

Desondanks is naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat de incidentele verhoging naar maximaal 2.435 toeschouwers alleen is toegestaan als dit niet leidt tot een verhoging van de parkeervraag binnen een straal van 500 meter van het plangebied. Wanneer de huurder van de topsporthal dit niet kan aantonen, dan kan geen toepassing worden gegeven aan de mogelijkheid uit het bestemmingsplan.

Fietsparkeren

Bij evenementen in het Indoor Sportcentrum (zoals wedstrijden van ZZ Leiden) zijn de fietsparkeerplekken in het nieuwe Leonardo College, aan de overkant van de Telderskade, beschikbaar voor bezoekers van de topsporthal.

Bereikbaarheid

Ten aanzien van bereikbaarheid is er een sprake van een samenhang tussen de realisatie van het Leonardo College en het Indoor Sportcentrum aan weerszijden van de Telderskade. Voor beide gemeentelijke projecten wordt separaat een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Wat betreft bereikbaarheid worden deze projecten echter gezamenlijk beschouwd.

Het bestemmingsplan Leonardo College is reeds door de raad vastgesteld. Er is een verkeersstudie uitgevoerd voor de Telderskade en het kruispunt Churchillaan-Telderskade. Onderzocht is hoe al het verkeer tot en met 2030 verkeersveilig en voldoende snel afgewikkeld kan worden, rekening houdend met de ontwikkeling van het Leonardo College en het Indoor Sportcentrum. Geconcludeerd wordt dat met een beperkte aanpassing van de kruising Churchillaan-Telderskade de doorstroming voldoende is, zowel in de huidige situatie als met de geplande ontwikkelingen van Leonardo College en Indoor Sportcentrum

Duurzaamheid

Energietransitie

Voor het project is gekozen voor de hoogste ambitie: niveau 3: Excellent niveau plus, geheel gasloos en energie leverend. Deze ambitie is uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp (VO). In dit VO wordt de warmtevoorziening binnen het sportcentrum verzorgd door lucht-water warmtepompen met een totaal vermogen van 390 kW. Het gehele dakoppervlak wordt gebruikt voor PV panelen en zo wordt er meer energie opgewekt dan het gebouw nodig heeft. Het gebouw wordt dan energieleverend.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Langs de randen van het plangebied is in de bestaande situatie een flink aantal bomen aanwezig. Wanneer er bomen gekapt dienen te worden (om bijvoorbeeld de ontsluiting mogelijk te maken), zullen deze gecompenseerd dienen te worden. Het ontwerp voor de buitenruimte is nog in voorbereiding. Het kaderbesluit openbare ruimte Indoor Sportcentrum zal na het zomerreces van 2020 aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Circulair bouwen

De input met betrekking tot mogelijkheden voor circulair bouwen (maar ook verduurzaming en klimaatneutraal bouwen) worden meegenomen in de aanbesteding voor de realisatie van het Indoor Sportcentrum, zodat optimaal gebruik kan worden gemaakt van de kennis en innovatiekracht van de markt.

Financiën:

Grondexploitatie

Het bestemmingsplan ziet op de nieuwbouw van een Indoor Sportcentrum met 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. De exploitatie wordt uitgevoerd door het Team Sportaccommodaties, eveneens onderdeel van de gemeente Leiden.

Economische uitvoerbaarheid

Met het Uitvoeringsbesluit Indoor Sportcentrum (RB 19.0087) heeft de gemeenteraad investeringskredieten vastgesteld voor de realisatie van het Indoor Sportcentrum.

Inspraak/participatie:

In de periode na vaststelling van het Kaderbesluit door de gemeenteraad (februari 2018) hebben meerdere trajecten en vormen van inspraak en participatie plaatsgevonden, waarin partijen frequent zijn geïnformeerd en geraadpleegd bij de projectvoortgang, waaronder:

- Adviesgroep met daarin een vertegenwoordiging van de gebruikers of aparte afstemming met gebruikers;
- Klankbordgroep met daarin een afvaardiging van omwonenden;
- Een 'projectenmarkt' op 30 oktober 2018, waarbij vanuit het project Indoor Sportcentrum een informatiestand is bemand;
- FC Boshuizen: onderzoek en afstemming aanpassingsmaatregelen Sportpark Boshuizerkade.

Ook zijn verschillende themabijeenkomsten georganiseerd voor toekomstige gebruikers en omwonenden, waaronder:

- voorlopig ontwerp: twee sessies met de architect over de stedenbouwkundige inpassing en het voorlopig ontwerp (sessie voor toekomstige gebruikers en omwonenden);
- sportvloeren en inventaris: een sessie met een extern deskundige over de keuze van de sportvloeren en de sportinventaris (sessie voor toekomstige gebruikers).

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 29 november 2019 tot en met donderdag 9 januari 2020 ter inzage gelegen.

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Indoor Sportcentrum' is op 10 december 2019 een inloopavond georganiseerd in Topaz Zuydtwijck. Vertegenwoordigers van de gemeente waren daarbij aanwezig om zowel het project als de ruimtelijke procedure toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden.

Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zien op de volgende thema's: Maximum aantal bezoekers, stikstof, water, verkeer en parkeren en geluidshinder. In een aantal gevallen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassingen. Ook zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen aan de orde. Korte tijdshalve wordt naar de Zienswijzennota verwezen.

Evaluatie:

Niet van toepassing

Bijgevoegde informatie:

1. Bestemmingsplan 'Indoor Sportcentrum' (bestaande uit Verbeelding, Regels en Toelichting met bijlagen);
2. Zienswijzennota 'Indoor Sportcentrum';
3. [VERTROUWELIJK] NAW-gegevens indieners zienswijze

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 20.0055 van 2020), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de Zienswijzennota 'Indoor Sportcentrum';
2. Het bestemmingsplan 'Indoor Sportcentrum' te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan volgens de Staat van wijzigingen zoals opgenomen in de Zienswijzennota 'Indoor Sportcentrum';
3. Ten behoeve van dit bestemmingsplan 'Indoor Sportcentrum' geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Indoor Sportcentrum' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00152-0301 gewijzigd digitaal vast te stellen;
5. De ondergrond o_NL.IMRO.0546.BP00152-0301.dwg van het bestemmingsplan 'Indoor Sportcentrum' vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

de Voorzitter,