

RAADSVOORSTEL

Rv. nr. : RV 24.0026

B en W-besluit d.d. : 26-03-2024/26-03-2024

B en W-besluit nr. : 25

Naam Programma:

06 Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp omgevingsvergunning en afgifte ontwerp verklaring van geen bedenkingen LBSP, Sport- en tentamencentrum.

Aanleiding:

Een nieuw sport- en tentamencentrum aan het Goliuspad op de locatie van het huidige voetbalveld is onderdeel van de transformatie van het Gorlaeusgebied. De nieuwbouw is nodig, omdat in het huidige universitaire sport- en tentamencentrum geen ruimte is om de groei van het aantal studenten te kunnen opvangen. Daarnaast is het huidige gebouw verouderd en voldoet het niet langer aan de eisen voor onder andere duurzaamheid. De nieuwbouw zal bestaan uit maximaal twee bouwlagen met daarin ruimte voor sport, werk en horeca. De sportzalen zullen ook gebruikt worden om tentamens in af te nemen. Met de nieuwbouw is het mogelijk om sport en tentamens efficiënter te combineren, het sportaanbod te verruimen en een modern en toekomstbestendig sport- en tentamencentrum te realiseren.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'LBSP - Gorlaeus', aangezien ter plaatse geen bouwvlak is opgenomen en onderwijsfuncties niet zijn toegestaan binnen de sportbestemming. Om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken dient de uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning te worden doorlopen.

Doel:

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor deze ruimtelijke ontwikkeling dient een uitgebreide procedure doorlopen te worden (artikel 2.12/1a onder 3 Wabo). Voor deze procedure dient een ruimtelijke onderbouwing geschreven te worden met motivering van een goede ruimtelijke ordening, vanwege afwijken bestemmingsplan. Verlenen van de omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) gelet op het feit dat het plan mogelijk zienswijzen kan krijgen gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbesluit en ontwerp vvgb (lid 3 vvgb lijst).

Het college heeft het ontwerpbesluit vrijgegeven en verzoekt de gemeenteraad het ontwerp vvgb vrij te geven voor ter visie legging. Het ontwerp vvgb zal samen met het ontwerpbesluit, inclusief ruimtelijke onderbouwing ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken, waarin belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om – indien wenselijk – een zienswijze op dit plan in te dienen.

Kader:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- VVGB-lijst;
- Bestemmingsplan Leiden Bio Science Park - Gorlaeus.

Overwegingen:

Inleiding

Het Leiden Bio Science Park is al vele jaren in ontwikkeling. De ambitie is om het gebied van bedrijventerrein door te ontwikkelen tot een toekomstbestendig innovatiedistrict. Een gemengd gebied, met vooruitstrevende

bedrijven, onderzoeks- en kennisinstellingen, start-ups en andere bedrijven die zich voornamelijk richten op Life Science en Health, maar waar ook woningen en voorzieningen aanwezig zijn. Het samenbrengen van kennis en mensen, het stimuleren van verblijven en ontmoeten en het investeren in een aantrekkelijke openbare ruimte vormen belangrijke pijlers.

Het Gorlaeusgebied is een van de deelgebieden waar de ambities tot uitdrukking komen. Een nieuw sport- en tentamencentrum aan het Goliuspad op de locatie van het huidige voetbalveld is onderdeel van de transformatie van het Gorlaeusgebied. De nieuwe locatie zal op de huidige locatie van het voetbalveld komen te liggen en wordt aan drie zijden omsloten door een watergang. Ten westen liggen het campusplein en het Gorlaeusgebouw. Ten noorden bevinden zich meerdere sportvelden van de Universiteit Leiden. Ten oosten bevindt zich het gebouw van Astellas.

Duurzaamheid

Bij voorliggend initiatief is op verschillende wijzen aandacht voor duurzaamheid. Bij de ruimtelijke onderbouwing is een aparte notitie inzake duurzaamheid en een rapportage over natuurinclusief bouwen opgenomen.

Het sport en tentamencentrum voldoet aan de Paris Proof norm 2050 en is volledig fossiel vrij. Verder voldoet het aan de vrijwillige renovatiestandaard en daarmee de energieprestatie eindnorm 2050.

Het gebouw is flexibel en toekomstgericht. Dat kan worden bewerkstelligd door een heldere simpele gebouwopzet te realiseren. Een duidelijke simpele ordening van functies in zone's is hier de uitkomst van. De draagstructuur van het gebouw bestaat zoveel mogelijk uit kolommen en liggers (skelet) en vloeren. Het is een vrij indeelbaar casco. Het inbouwpakket is veel vaker aan verandering onderhevig en moet als losse laag binnen dit skelet beschouwd worden.

Klimaatadaptatie

De ontwikkeling krijgt een groene uitstraling door een toename van openbaar groen langs de watergang en op het terras en op het plein. Ook zal een groot deel van de gevels groen worden ingericht. Dit verhoogt de leefbaarheid en de mogelijkheden om te ontspannen en ontmoeten, terwijl de kansen op hittestress afnemen.

Zowel op het groene dak als op het terrein wordt er waterberging gecreëerd. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting in de Hemelwaterverordening om voor het verharde oppervlak in het gebouw 60 liter per vierkante meter aan neerslag op te vangen, te infiltreren en vertraagd af te voeren. Daarnaast wordt er ingezet op drinkwaterbesparing door maatregelen op te nemen in de planvorming die het waterverbruik beperken.

Energie

Het sport- en tentamencentrum (SeTC) dient te voldoen aan de BENG-regelgeving 2021, verdeeld in bouwkundige schil op ENG-niveau en de technische installaties op BENG-niveau.

Het gebouw wordt voorzien van warmte en koude door middel van de Warmte en Koudeopslag (WKO) van de universiteit. Aangezien deze WKO al meerdere gebouwen voorziet van energie wordt in dit gebouw uitgegaan dat deze voldoet aan de verordening bodemenergiesystemen Leiden. Voor het gebouw en de verschillende functies is een optimaal installatieconcept en energiesysteem ontworpen om het energieverbruik te beperken.

Circulariteit

In dit project wordt hoog ingezet met betrekking tot circulariteit. Er wordt ingezet op flexibiliteit, efficiënt materiaalgebruik en duurzaam materiaalgebruik. Bijvoorbeeld in het hergebruik van materialen zoals

beton en gerecycled staal in de constructie en het toepassen van hernieuwbare/biobased materialen in de onderbouw. Er zal in het interieur gezocht worden naar hergebruik van bestaande bouwmaterialen. Van de bomen die in het LBSP eerder zijn gekapt zijn houten latten gezaagd en gedroogd en deze worden in het interieur van de sporthal verwerkt.

Puntensysteem natuurinclusief bouwen

Het puntensysteem natuurinclusief bouwen vraagt om maatregelen te nemen op basis van een ecologisch advies en geeft een ambitieniveau afhankelijk van de projectgrootte voor het gevraagde aantal te behalen punten. Bij de realisatie van de ontwikkeling wordt aan het minimale aantal punten voor het gebouw en het verblijf voldaan en is nagedacht over hoe dit goed in te passen in het ontwerp.

Tweede groene ring

De locatie van het nieuwe sportcentrum maakt onderdeel uit van de tweede groene ring die onderdeel uitmaakt van het beoogde groen-blauwe raamwerk van Leiden. De ringen en spaken bestaan onder andere uit royale voetgangers- en fietsroutes met een groene (vaak met water gecombineerde) inrichting, uitstraling en belevingswaarde. Er wordt bij de inrichting van de verschillende delen van het raamwerk rekening gehouden met de lokale identiteit van de plek in de stad. In voorliggende situatie wordt de bestaande watergang rondom het sportpark verder uitgebreid. Het sport- en tentamencentrum wordt zo geplaatst dat er enige afstand tot de watergang overblijft. Op deze manier blijft er voldoende ruimte vrij voor een robuuste groenstructuur rondom het sportpark. Zo ontstaat een parkachtige setting met zowel de nieuwbouw als de sportvelden waarin kan worden ontspannen. Er wordt aandacht besteed aan een grote aaneengesloten ruimte die biodivers is ingericht, een hoge verblijfskwaliteit heeft en waar plek is om te ontmoeten en recreëren.

Gezondheid

De kernwaarden voor een gezonde leefomgeving van de GGD GHOR Nederland geven handvatten voor een gezonde leefomgeving. In het kader van de kernwaarde gezond gewicht is sporten een essentieel onderdeel van bewegen en is het goed om te zorgen voor voldoende plek om te sporten en ook sporten en bewegen te stimuleren. Met de realisatie van het nieuwe en grotere sportcentrum wordt er gezorgd voor meer ruimte om te sporten. Het nieuwe sportcentrum staat straks midden in het LBSP park, krijgt een open karakter en met het ontwerp van het nieuwe sportpark is het gebied straks vrij toegankelijk. De medewerkers in het Leiden Bio Science Park kunnen dan tijdens de lunch door het park lopen. Tevens zullen er op het lage dak van het sportcentrum vaste fitness apparaten worden neergezet die vrij toegankelijk zijn. In het nieuwe gebouw zal er meer ruimte zijn en het sportcentrum wil daarom ook meer gaan organiseren voor de bedrijven in het Leiden Bio Science Park. Op deze manier draagt het nieuwe sportcentrum bij aan de kernwaarden voor een gezonde leefomgeving.

Besluitvorming inzake milieueffectrapportage

Op basis van art 7.19, lid 1 Wet milieubeheer dient, voorafgaand aan de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan (lid 2) een (vormvrij) m.e.r. beoordelingsbesluit te worden genomen. Dit besluit is in mandaat genomen door de Omgevingsdienst West - Holland (kenmerk D2024-028789, d.d.15 2024).

Procedure

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Er ligt namelijk geen bouwvlak in het besluitgebied en de onderwijsfunctie is niet toegestaan. De aanvraag is nog voor 1 januari 2024 ingediend, waardoor met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning wordt verleend voor het juridisch - planologisch toestaan van de ontwikkeling van het beoogde sport- en tentamencentrum.

Financiën:

Dit besluit voor het ter inzage leggen van de ontwerp vergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen zal niet leiden tot financiële consequenties. Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van bepaalde bouwplannen te worden verhaald. Wettelijk gezien dient hiervoor een exploitatieplan opgesteld te worden. De Wro biedt de mogelijkheid hiervan af te zien, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval wordt het kostenverhaal verzekerd door het afsluiten van een Anterieure Overeenkomst met de initiatiefnemer van dit project. Het opstellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is derhalve niet nodig.

Inspraak/Participatie:

Het vastgoedbedrijf van de universiteit Leiden heeft in samenspraak met de gemeente Leiden een informatie- en participatietraject opgezet. Er is een tweetal inloopavonden georganiseerd voor de omgeving. Hiervoor zijn naast de omgeving ook de verenigingen uitgenodigd. Ten slotte zijn ook de bedrijven naast het sportcentrum uitgenodigd. De eerste inloopavond vond plaats op 6 juli 2023 in het bestaande sportcentrum en de tweede inloopavond vond plaats op 14 september in de sportkantine bij de sportvelden. De inloopavonden zijn rustig verlopen.

Op de informatie avond van 6 juli 2023 is er een opkomst geweest van 5 personen: een echtpaar uit de omgeving, twee vertegenwoordigers van de studenten hockey vereniging en een vertegenwoordiger van het universitaire duurzaamheidsnetwerk LUGO. De interesse ging uit naar de inrichting van het gebouw, de inrichting van de velden en de openbare ruimte eromheen en de duurzaamheidsaspecten.

Ook de tweede informatie avond is zeer rustig verlopen. Behalve twee toevallige voorbijgangers, beide sportende studenten die aanwezig waren op de locatie, waren er geen bezoekers. De bezoekende sporters waren vooral in zijn algemeenheid nieuwsgierig naar de ontwerptekeningen van het nieuwe gebouw.

De meeste vragen tijdens de participatie avonden gingen over het park. De bezoekers waren vooral benieuwd of de wegen rondom het nieuwe sportcentrum openbaar blijven en of ze daar nog steeds de hond uit kunnen laten. In de nieuwe situatie zal dit nog steeds het geval zijn. Daar zullen in het plan ook prullenbakken voor worden opgenomen. Daarnaast is er gevraagd of het kunstgras van het huidige hockeyveld sneller vervangen kan worden dan pas op het moment dat het veld verplaatst is. Dit zal overlegd worden met de vereniging.

Evaluatie:

N v t

Bijgevoegde informatie:

1. Ruimtelijke onderbouwing LBSP, Sport- en tentamencentrum;
2. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB) LBSP, Sport- en tentamencentrum;
3. Ontwerpomgevingsvergunning LBSP, Sport- en tentamencentrum;
4. Bijlagen LBSP, Sport- en tentamencentrum.

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 24.0026 van 26 maart 2024), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

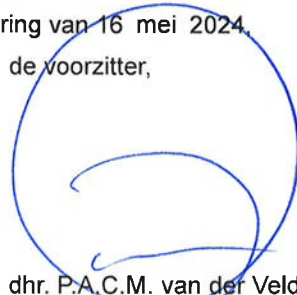
1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor het indienen van zienswijzen ten behoeve van de realisatie van het bouwplan 'LBSP, Sport- en tentamencentrum met het kenmerk NL.IMRO.0546.OV00155-0201.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 16 mei 2024,
de plaatsvervangend griffier,



mw. A.M. Slink

de voorzitter,



dhr. P.A.C.M. van der Velden

