

Raadsvoorstel

Rijswijk



Datum besluit B&W 26 september 2017
 Forumverg. d.d. (datum)
 Agendapunt nr. (nummer)
 Portefeuillehouder(s) R. van Hemert - Economie, Sport en Verkeer & Vervoer
 R.A.J. van der Meij - Stadsontwikkeling, Stadsbeheer en
 Grondzaken
 Redacteur T. Koolstra
 Doorkiesnummer (070) 326 10 45
 Afdeling Sport & Maatschappelijk Vastgoed(beheer)
 Corsanummer 17.097818

Aan de Raad,

1. Onderwerp
 Vaststelling stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van een sportcomplex op de voormalige Stanislaslocatie.
2. Voorstel
 De stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van een sportcomplex op de voormalige Stanislaslocatie vast te stellen.
3. Inleiding
 1. Aanleiding
 Naar aanleiding van de toezegging in de raadsinformatiebrief 16.112276 van 14 februari 2017 over een nieuw te realiseren binnensportcomplex op de voormalige Stanislaslocatie, bieden wij u hierbij ter vaststelling de 'Stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van het sportcomplex op de voormalige Stanislaslocatie' aan. Deze visie is als bijlage toegevoegd.

Het proces tot de totstandkoming van de visie en de (vervolg-)stappen worden in de vertrouwelijke toelichting 17.097346 van de opgave Sport & Maatschappelijk Vastgoed(beheer) van 19 september 2017 omschreven. Deze toelichting hebben wij op 26 september 2017 vastgesteld. Deze toelichting ligt voor de raad ter inzage bij de griffier. Wij hebben op de toelichting met kenmerk 17.097346 op grond van artikel 55 lid 1 Gemeentewet jo. artikel 10 lid 2 sub g Wob geheimhouding opgelegd ten aanzien van hoofdstuk 6 en paragraaf 7.2.

2. Kern informatie
 De centrale ligging van de Stanislaslocatie en de vrije beschikbaarheid van de kavel hebben ertoe geleid dat nader onderzocht is of de realisatie van een nieuw binnensportcomplex, ter vervanging van de Marimbahal, de Van Zweedenzaal en de voormalige gymzaal aan de P. van Vlietlaan, eventueel in de toekomst in combinatie met een programma wonen en zo mogelijk met ondersteunende voorzieningen op het gebied sport, leisure, gezondheid en recreatie haalbaar is. Met input van de diverse ambtelijke disciplines en architect VenhoevenCS heeft dit geleid tot de stedenbouwkundige visie.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Bij de beoordeling van het programma voor de Stanislaslocatie is het integraal afwegingskader van de Toekomstvisie Plaspoelpolder meegenomen. Daarnaast leent de ligging aan de rand van de Plaspoelpolder, op de hoek van de Burgemeester Elsenlaan en de Sir Winston Churchilllaan zich ook voor een kwalitatief (en hoger) accent.



LPG-vulpunt

Met BP Nederland is ambtelijk overeenstemming bereikt over de opheffing van het LPG-vulpunt, gelegen aan de Burgemeester Elsenlaan. De overeenkomst is nog niet bekrachtigd, om geen verplichting aan te gaan zonder besluit over de stedenbouwkundige visie. Zodra de stedenbouwkundige visie door de raad wordt vastgesteld, zal de overeenkomst ondertekend gaan worden.

PvE sportcomplex

Het PvE voor het nieuwe sportcomplex is opgesteld in overleg met de toekomstige gebruikers en daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd. Het nieuwe sportcomplex:

- Vervangt de Marimbahal, de Van Zweedenzaal en de voormalige gymzaal aan de P.van Vlietlaan;
- wordt gesitueerd op de voormalige locatie van het Stanislas College;
- beschikt over zowel tribunes, verenigingsruimten als een horecavoorziening;
- is bestemd voor zowel bewegingsonderwijs als verenigings- en overige sportbeoefening;
- wordt onder andere gebruikt door zowel de volleybalvereniging Inter Rijswijk, de basketbalvereniging Lokomotief als de badmintonvereniging BC Randstad als gevolg van het collegebesluit (herindeling van de seizoensplanning binnensportaccommodaties) van april 2015;
- biedt de kleinere verenigingen, die nu ook al gebruik maken van de twee sporthallen, ook een mogelijkheid het nieuwe sportcomplex te gebruiken;
- dient te zijn voorzien van meerdere ophijsbare scheidingswanden zodat de sportvloer kan worden gecompartmenteerd in meerdere gelijke delen ten behoeve van het bewegingsonderwijs;
- dient houten sportvloeren te hebben met de netto afmetingen van 52 x 28 (1.456 m²) met een vrije speelhoogte van 9 meter en 40 x 32 (1.280 m²) met een vrije speelhoogte van 7 meter;
- kent de wens om een kleinere zaal van 15 x 12 meter (180 m²) met een vrije hoogte van 3 meter te realiseren om de kleinere verenigingen te faciliteren.

Reeds in de Nota sport en bewegen 2017 wordt het nieuw te bouwen multifunctionele sportcomplex ter vervanging van de bestaande hallen genoemd, waarbij het eigendom, beheer en gebruik nader zal worden geconcretiseerd.

Visie

In de stedenbouwkundige analyse is gekeken naar de potentie van de locatie in een brede context. Daarbij is de bereikbaarheid, toegankelijkheid op verschillende niveaus van mobiliteit en het voorzieningenniveau in de omgeving bekeken.

De kansen voor herontwikkeling van de locatie zijn:

- Hoogbouw die ruim boven de boomtoppen uitsteekt in de lijn van de hoogbouwvisie langs één van de stadsassen en ter versterking van de herkenbaarheid Plaspoelpolder. Door positie aan het kruispunt is de toename van schaduw of vermindering van lichttoetreding op nabije percelen nihil;
- Doorzichten en doorsteken creëren om wandvorming te voorkomen en de (fysieke) verbinding met de omgeving versterken;
- (Gebruiks-)kwaliteit van de openbare ruimte en het groen rondom en op het perceel versterken.



De ruimtelijke analyse laat zien dat de kavel van de Stanislaslocatie geschikt is voor de ontwikkeling van het sportcomplex en eventueel in de toekomst aangevuld met woningen en overige functies. De locatie heeft een prominente plek in de Plaspoelpolder en bevindt zich in de 'etalagestrook'. De volgende aspecten zijn van belang voor een succesvolle ontwikkeling:

- Integraal plan;
- Zicht op sportfunctie;
- Langzaam verkeersverbindingen over de kavel die de Plaspoelpolder verbinden met de omliggende wijken;
- Groene inpassing perceel versterken;
- Een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte met groen op het perceel;

Na uitvoering van de modellenstudie is gebleken dat een scenario met de sporthallen naast elkaar op maaiveld in de zuidoostzijde van het terrein het meest kansrijk is. In de "Stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van het sportcomplex op de voormalige Stanislaslocatie" is het model te zien van het sportcomplex op de kavel dat in de studie verder is uitgewerkt. Dit model heeft als voordelen dat het goed gefaseerd kan worden, de constructie eenvoudig is en bezoekers en sporters zich weinig verticaal hoeven te verplaatsen in het gebouw. De ruimte die aan de noordwestzijde van de kavel overblijft kan in eerste instantie worden gebruikt voor het parkeerterrein van het sportcomplex en later worden ontwikkeld met woningen en overige functies.

3. Beoogd effect

De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het vaststellen van de stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van het sportcomplex op de voormalige Stanislaslocatie, zodat de realisatie van het sportcomplex voorbereid kan worden, middels de bestemmingsplan- en aanbestedingsprocedure en in het 4^e kwartaal van 2018 gestart kan worden met de bouw van het sportcomplex.

4. Argumenten

De Marimbahal is bijna 50 jaar oud, bouwkundig sterk verouderd en bovendien voldoet de hal niet meer aan de sporttechnische eisen van deze tijd. De in 1976 gebouwde Van Zweedenzaal is dit jaar 41 jaar oud. De sportvloer is sporttechnisch gezien te klein volgens de huidige sportnormen. Hoofdgebruiker Basketbalvereniging Lokomotief deelt de zaal in het gebruik met BC Randstad (badminton). Lokomotief speelt al enige tijd in deze zaal met dispensatie van de Basketbalbond.

5. Kanttekeningen

Parkeren op eigen terrein is niet volledig mogelijk. In mei 2016 is in de Plaspoelpolder een parkeeronderzoek uitgevoerd om vast te stellen of er in de Plaspoelpolder parkeergelegenheid is op momenten dat het op de Stanislaslocatie voorziene sportcomplex de pieken voor parkeren heeft (in het weekend). Ook is er op doordeweekse avonden geteld, omdat er dan vanuit omliggende bedrijven en voorzieningen in het gebied geparkeerd wordt. De parkeerdruk is op de onderzochte momenten relatief laag. Dit is in de regel tussen de 30% en 40%. In het geval een sportcomplex op de Stanislaslocatie wordt gerealiseerd, houdt dit in dat maximaal 34% [62 plaatsen] van de openbare parkeercapaciteit in de omgeving aan de ontwikkeling kan worden toegerekend. Dit betekent dat voor het sportcomplex 86 parkeerplaatsen op de kavel gerealiseerd worden.

Verder is er op de kavel geen ruimte meer als het sportcomplex en het parkeerterrein gerealiseerd zijn, waardoor de ontwikkeling van woningbouw pas kan plaats vinden als de bestaande garage aan de De Bruyn Kopsstraat/Handelskade beschikbaar is voor het bezoekersparkeren van het sportcomplex. Op dat moment kan het parkeerterrein op de kavel worden opgeheven en kan er op die plek een parkeergarage gerealiseerd worden voor de woningen en overige functies.



6. Financiën

De financiële consequenties zijn opgenomen in het investeringsplan 2018-2021 onder het project Nieuw Sportcomplex Burgemeester Elsenlaan.

7. Communicatie

Voor de ontwikkeling van het sportcomplex zal een participatietraject gestart worden op basis van de inspraakverordening. De toekomstige gebruikers, omwonenden en andere belanghebbenden zullen uitgenodigd worden voor een bijeenkomst in november 2017. Tijdens deze bijeenkomst wordt een presentatie gegeven over de ontwikkeling waar de belanghebbenden hun mening over kunnen geven. De informatie, die tijdens deze bijeenkomst verzameld wordt, zal worden verwerkt in het inspraakverslag. De mogelijk toekomstige ontwikkeling op deze locatie van overige functies en wonen vormt geen onderdeel van de vast te stellen visie en zullen niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Om die reden zal deze inspraak geen betrekking hebben op de eventueel in de toekomst denkbare vervolgonwikkeling met wonen en overige functies.

8. Vervolg

Zodra de raad een besluit heeft genomen en de stedenbouwkundige visie heeft vastgesteld, zullen naast het participatietraject de volgende activiteiten gestart gaan worden:

- Bestemmingsplanprocedure;
- Aanbestedingsprocedure voorbereiden.

Op dit moment staat de start van de bouw van het sportcomplex gepland in oktober 2018.

9. Bijlagen

Stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van het sportcomplex op de voormalige Stanislaslocatie

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

drs. M. Middendorp MPC

de burgemeester,

drs. J. Bezuijen



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 oktober 2017
Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders
d.d. 26 september 2017, nr.

BESLUIT:

De stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van het sportcomplex op de voormalige Stanislaslocatie vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 24 oktober 2017

de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

drs. M.J. Bezuijen



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 oktober 2017
Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders
d.d. 26 september 2017, nr. 17 035

BESLUIT:

De stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van het sportcomplex op de voormalige Stanislaslocatie vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 24 oktober 2017

de griffier,

A blue ink signature consisting of several loops and a long horizontal stroke.

J.A. Massaar, bpa

de voorzitter,

A blue ink signature with a large circular loop at the beginning and a long horizontal stroke extending to the right.

drs. M.J. Bezuijen