RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 21.0061

B en W-besluit d.d.: 25-05-2021
B en W-besluit nr.: 21.0279

Naam programma:
06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:
Start projecten Vlietzone-Midden, Sportpark De Mors, Gemeentewerf en Duurzaamheidsplein

Aanleiding:
In de Woonvisie Leiden 2020-2030 (RV 19.0104) staat de opgave om tot 1 januari 2030 in totaal 8.180 woningen en 2.700 studenteneenheden toe te voegen aan de Leidse woningvoorraad. De Lammenschansdriehoek speelt een belangrijke rol in die opgave: hier is in de Woonvisie en in de Omgevingsvisie een aanzienlijk deel van de broodnodige woningen geprojecteerd. In de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek (RV 19.0040) staan de ruimtelijke en programmatische kaders voor die gebiedsontwikkeling.

Alhoewel het noordelijke deel van het gebied sinds 2013 voortvarend wordt herontwikkeld, geldt voor de transformatie van het zuidelijke deel – ook bekend als de 'Lammenschansstrip' – dat hier alleen woningen in combinatie met voorzieningen en werkplekken kunnen worden bestemd als gelijktijdig de aanwezige bedrijfsbestemmingen in hogere milieucategorieën worden wegbestemd. Woningbouw en zware bedrijvigheid zijn op basis van milieuwetgeving niet zonder meer combineerbaar. Volgens de Omgevingsverordening Zuid-Holland zal die weg te bestemmen planologische bedrijfsruimte in hogere milieucategorieën elders in de omgeving moeten worden gecompenseerd.

Bedrijventerrein Vlietzone-Midden
In de Ruimtelijke Strategie Bedrijventerreinen 2020-2030 (RV 20.0080) is het gebied Vlietzone-Midden, gelegen tussen de nieuwe ijshal en de rioolwaterzuivering aan de Voorschoterweg, aangewezen als locatie waar die compensatie kan worden gerealiseerd door de aanleg van een klein bedrijventerrein. Op dat bedrijventerrein is vervolgens ruimte voor bedrijfsactiviteiten van buiten de Lammenschansdriehoek, want alhoewel veel kavels in Lammenschans een bedrijfsbestemming met hoge milieucategorie hebben, zit er slechts één bedrijf dat daadwerkelijk die bestemming gebruikt: aannemersbedrijf Gebr. Schouls BV aan de Kanaalweg.

Omdat er na het zomerreces geleidelijk nieuwe bestemmingsplannen voor de kavels in de Lammenschansstrip aan uw raad zullen worden aangeboden, moet de gemeente nu ook werk maken van het realiseren van de benodigde planologische compensatie. Daarom wil het college op korte termijn een project starten in de zogeheten 'definitiefase' van het Leids Planproces, met het doel het gebied Vlietzone-Midden te herontwikkelen tot een klein bedrijventerrein, conform de Ruimtelijke Strategie Bedrijventerreinen 2020-2030. Deze fase van planvorming moet in Q1 2023 leiden tot de aanbieding van een Kaderbesluit aan uw raad.

Normaal gesproken beslist het college over de start van nieuwe projecten die invulling geven aan vastgesteld beleid en is het Kaderbesluit het eerste moment dat uw raad over een project besluit. In dit geval wil het college u echter nu al deelgenoot maken van de besluitvorming omdat het project relaties heeft met een relatief groot aantal andere opgaven in de stad. Daarom leidt dit project ook tot de noodzaak een drietal andere projecten te starten. Het college vindt het van belang dat u al in dit relatief vroege stadium van planvorming bekend bent met de samenhang tussen deze projecten en van de relatief grote impact op de inrichting van onze stad die deze projecten samen hebben.

Sportpark De Mors

Terwijl met de realisatie van een bedrijventerrein in de Vlietzone invulling wordt gegeven aan een compensatieopgave voor bedrijvenareaal, zodat één van de belangrijkste woningbouwontwikkelingen in de regio voortvarend kan worden voortgezet, creëert het project op haar beurt ook weer een nieuwe compensatieopgave. Op basis van de motie *m2 sportareaal blijft minstens gelijk* (M 17.0062/1), waarvan de strekking inmiddels is overgenomen in het Beleidskader sport & gezondheid 2019-2023 'Samen maken we de stad gezond en actief' (RV 19.0093), zal het sportareaal in het plangebied elders in de stad moeten worden teruggebracht.

In het plangebied 'Vlietzone-Midden' liggen twee voetbalvelden, waarvan er momenteel nog één in gebruik is, namelijk door rugbyclub DIOK. Afgelopen najaar nam uw raad de motie *Behoud voldoende rugbycapaciteit* (M 20.0096/30) aan, waarin u het college opriep ervoor zorg te dragen dat RC DIOK over voldoende veldcapaciteit kan blijven beschikken totdat een definitieve oplossing is gevonden in sportpark De Mors, waar DIOK haar thuisbasis heeft.

Het college wil gehoor geven aan deze beide moties door nu ook een tweede project te starten in de definitiefase, dat is gericht op de herinrichting van sportpark De Mors. Dat project is er onder andere op gericht om de Steenwisselplaats, een opslagvoorziening van cluster Beheer, te ontmantelen en het terrein bij sportpark De Mors te trekken. Dit geeft in planologische zin invulling aan ongeveer de helft van de compensatieopgave voor sportareaal als gevolg van de herontwikkeling van Vlietzone-Midden.

Aan alleen de herbestemming van de Steenwisselplaats tot een sportgebied heeft RC DIOK echter niet veel. De langwerpige vorm van het kavel staat het niet toe hier een extra rugbyveld toe te voegen. Het project Sportpark De Mors is daarom ook gericht op een gedeeltelijke herinrichting van het bestaande sportpark. Met die herinrichting kan de rugbycapaciteit op het sportpark worden uitgebreid, maar er kunnen daarnaast ook extra voorzieningen voor de ongeorganiseerde sport worden toegevoegd. Met die voorzieningen worden omwonenden, geheel conform de ambities uit het Contourenplan Buitensportaccommodaties (RV 17.0062), in staat gesteld meer te bewegen en te sporten, ook als zij geen lid (willen) zijn van een voetbal- of rugbyvereniging.

Resterende compensatieopgave voor sport

Het college zag de voorgestelde herinrichting van het Roomburgerpark, naast bovenstaande compensatie op De Mors, als antwoord op de resterende compensatieopgave voor sportareaal vanuit het project Vlietzone-Midden. Nu uit het referendum is gebleken dat er onvoldoende maatschappelijk draagvlak bestaat voor dit project zal de resterende compensatieopgave voor sport anders moeten worden opgelost. In kwantitatieve zin zijn er overigens, buiten de reeds in de sport- en gezondheidsnota opgenomen wens tot uitbreiding van veldcapaciteit voor de rugby- en hockeysport, geen knelpunten. Het beleidsdoel van meer ruimte voor de rugbysport wordt

gerealiseerd in het te starten project Sportpark De Mors. Nu de uitbreiding voor de hockeysport niet op de huidige locatie van sportpark Roomburgerpark kan worden gerealiseerd dient de gemeenteraad nieuwe kaders te stellen voor de richting van een oplossing voor dit knelpunt. Wij komen nog voor de zomer met dit verzoek aan de gemeenteraad om richting te geven.

De beste manier om invulling te geven aan de resterende compensatieopgave is wat het college betreft de opsplitsing hiervan in kleinere openbare sportvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een calesthenicspark (naar voorbeeld van de recent aangelegde voorziening op het Bètaplein), een skatepark, een openbare klimwand of een bootcampparcours. Niet alleen zijn die beter inpasbaar in nieuwe gebiedsontwikkelingen, zoals Westerpoort, Telderskade e.o. en De Zwijger, ze voorzien ook in ruimte voor groeiende sporten. Bij de gebiedsontwikkeling Wernink is mogelijk ruimte voor extra watersportgerelateerde voorzieningen, waarbij naast een plek voor roeiverenigingen ook een verhuurpunt voor stand-up peddelen (SUP), kanoën en kajakken kan worden ingepast. Met uw instemming gaat het college het komende jaar op zoek naar ruimte voor vier van dergelijke voorzieningen. Realisatie daarvan zal vervolgens onderdeel moeten worden van de betreffende lopende gebiedsontwikkelingen.

De Leidse Sport Federatie (LSF) roept in haar advies over deze compensatievraag op om veel aandacht te besteden aan het ontwerp van deze openbare sportvoorzieningen, zodat die optimaal uitnodigen om te sporten en conflicten tussen de ongeorganiseerde sporter, spelende kinderen, recreanten en hondenbezitters voorkomen worden. Het college neemt dat advies graag ter harte en zal de LSF bij het uitwerken van de ontwerpen van de verschillende voorzieningen betrekken.

Programmering Vlietzone-Midden

Een nieuw bedrijventerrein in de Vlietzone biedt een unieke kans om een tweetal andere beleidsambities te bedienen, die beiden een relatie hebben met het cluster Beheer van de gemeente Leiden.

De twee huidige hoofdwerven van het cluster, aan de Admiraal Banckertweg (uit 1986) en aan de Kenauweg (uit 1976), zijn op leeftijd, functioneel verouderd en toe aan forse onderhouds- en verduurzamingsinvesteringen. Met de nieuwbouw van één vervangende, nieuwe gemeentewerf in Vlietzone-Midden kunnen aanzienlijk betere duurzaamheidsprestaties worden behaald tegen lagere kosten dan wanneer de twee bestaande werven een grondige renovatie zouden krijgen. Uit de uitgevoerde 'Verkenning Modernisering huisvesting Beheer' blijkt dan ook dat de kosten voor de realisatie van een nieuwe werf volledig gedekt kunnen worden uit de bestaande budgetten voor het instandhouden van de huidige werven.

Een groot bijkomend voordeel is dat met het samengaan van de bestaande werven in de Vlietzone een prettigere en meer toekomstbestendige werkomgeving kan worden geboden aan de medewerkers van cluster Beheer. Tot slot geldt dat Beheer met een nieuwe werf veel efficiënter van de schaarse Leidse grond gebruik kan gaan maken. Als gevolg van de verhuizing zou het cluster van ruim 30.100m^2 nu (namelijk 9.900m^2 aan de Kenauweg + 13.200m^2 aan de Admiraal Banckertweg + 7.000m^2 van de Steenwisselplaats) terug gaan naar ca. 16.500m^2 straks (11.000m^2 werf in Vlietzone-Midden + 3.000m^2 openbaar parkeerterrein in de Vlietzone + 2.500m^2 opslag bij de Kenauweg).

Door de verhuizing van cluster Beheer naar de Vlietzone komen de bestaande werven aan de Kenauweg en Admiraal Banckertweg vrij, hetgeen de mogelijkheid biedt om aan de Kenauweg

het beoogde nieuwe Duurzaamheidsplein te realiseren en een opslagvoorziening voor bestratingsmaterialen ter vervanging van de huidige Steenwisselplaats. Dat Duurzaamheidsplein is nodig om de scheidingsdoelen in het Afval beleidskader 2018-2022 te behalen en voor de bouw ervan is reeds geld gereserveerd bij Kaderbrief 2019. De beheerlocatie aan de Admiraal Banckertweg kan worden verkocht ten behoeve van de vestiging van andere bedrijven. Op die manier komt er stadsbreed ook daadwerkelijk de 2,5 hectare extra bedrijfsruimte beschikbaar die nodig is ter compensatie van de weg te bestemmen planologische bedrijfsruimte in de Lammenschansdriehoek.

Naast de start van de projecten 'Bedrijventerrein Vlietzone-Midden' en 'Sportpark De Mors' in de definitiefase, wil het college daarom ook graag starten met de projecten 'Gemeentewerf' en 'Duurzaamheidsplein'. Ook voor de start van deze projecten vraagt het college om uw instemming.

Eén samenhangende ruimtelijke strategie
Met dit voorstel wil het college ook benadrukken dat voor deze vier projecten afzonderlijke planvormingstrajecten gaan lopen, ondanks het gegeven dat ze onderdeel zijn van een samenhangende ruimtelijke strategie. Deze vier projecten zullen de komende jaren alle vier op verschillende momenten raadsvoorstellen gaan opleveren, waaronder kaderbesluiten, bestemmingsplannen en uitvoeringsbesluiten. Die voorstellen zullen gelet op de verschillende portefeuilles waar de projecten onder vallen (economie, sport, beheer, circulaire economie) zeer waarschijnlijk in verschillende raadscommissies worden behandeld. Het college hecht er waarde aan dat u nu en bij de behandeling van die verschillende raadsvoorstellen de komende jaren op de hoogte bent van de relatie tussen de betreffende voorstellen en de andere drie projecten, op het gebied van volgordelijkheid, planning en programma. Meer daarover leest u in de paragraaf 'Planning' onder het kopje 'Overwegingen'.

Doel:
Het doel van dit voorstel is meervoudig, namelijk:

1. een voortvarende verdere ontwikkeling van de Lammenschansdriehoek tot een gemengd, stedelijk woon- en werkgebied, door te voorzien in de noodzakelijke compensatie van weg te bestemmen planologische bedrijfsruimte in hoge milieucategorieën;
2. het bieden van een structurele oplossing voor de capaciteitsvraag van de rugbysport en daarmee voldoening van de motie Behoud voldoende rugbycapaciteit (M 20.0096/20);
3. het toevoegen van sportvoorzieningen voor de ongeorganiseerde sport aan sportpark De Mors, conform de ambitie uit het Contourenplan Buitensportaccommodaties, om het gebruik van het sportpark te verbreden en meer buurtbewoners in staat te stellen in de buurt te sporten;
4. het ruimtelijk accommoderen van het nieuwe Duurzaamheidsplein, waarvoor wel al middelen zijn gereserveerd, maar nog geen passende locatie was gevonden;
5. het verduurzamen en toekomstbestendig maken van het vastgoed van cluster Beheer en het samenbrengen van de verschillende beheeractiviteiten onder één dak.

Kaders:

1. Verstedelijkingsnotitie Leiden 2040 (RV 18.0093)
2. Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek, actualisatie 2019 (RV 19.0040)
3. Ruimtelijke strategie Bedrijventerreinen 2020-2030, Economie 071 (RV 20.0080)
4. Contourenplan Buitensportaccommodaties (RV 17.0062)

5. Motie *m2 sportareaal blijft minstens gelijk* (M 17.0062/1)
6. Motie *Behoud voldoende rugbycapaciteit* (M 20.0096/20)
7. Beleidskader sport & gezondheid 2019-2023 'Samen maken we de stad gezond en actief' (RV 19.0093)
8. Afval beleidskader 2018-2022 (RV 17.0118)

Overwegingen:

Bedrijventerrein Vlietzone-Midden
Zoals toegelicht in de aanleiding is het doel van het project Bedrijventerrein Vlietzone-Midden primair te voldoen aan de compensatieverplichting voor bedrijvenareaal dat de Lammenschansstrip wordt wegbestemd, en daarmee de instandhouding van ruimte voor bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2. Hieronder vallen onder andere aannemingsbedrijven, autoschadeherstelbedrijven, logistieke bedrijven en lichte industrie. Ten behoeve van dit doel zal in Vlietzone-Midden een stuk grond van 25.000m^2 (2,5 ha) een bedrijfsbestemming moeten krijgen, waarvan ca. 20.000m^2 bestaat uit bouwrijpe bedrijfskavels en ca. 5000m^2 uit parkeerterrein. Daarmee is het gebied dat bestaat uit de twee aanwezige voetbalvelden en het Jeugddorp zo goed als volledig benut.

Dat ca. 5.000m^2 tellende parkeerterrein, goed voor ruim 100 parkeerplaatsen, krijgt weliswaar een bedrijvenbestemming en is primair noodzakelijk om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van de aanwezige bedrijfsruimte, maar dit parkeerterrein zal een openbaar karakter moeten krijgen om ook een rol te kunnen vervullen voor de naastgelegen nieuwe ijshal. Het project IJshal-Combibad De Vliet heeft op de piekmomenten, namelijk wanneer er doordeweeks 's avonds en in het weekend 's middags in zowel de ijshal als het binnenbad gelijktijdig topsportwedstrijden zijn, ca. 100 extra parkeerplaatsen nodig bovenop de plekken die op het voorterrein van het complex worden gerealiseerd. Het project wilde in die plekken voorzien door een overloopterrein te realiseren op één van de twee voetbalvelden in Vlietzone-Midden. Die functie zal het parkeerterrein van het nieuwe bedrijventerrein moeten overnemen. Dit valt goed op te lossen met optimaal dubbelgebruik, omdat de bedrijven doordeweeks overdag actief zijn.

Het project Bedrijventerrein Vlietzone-Midden geeft aanleiding te overwegen of en in welke mate het aanbieden van alternatieve locaties voor de verenigingen in het Jeugddorp gewenst is, want het is waarschijnlijk dat veel (en mogelijk zelfs alle) verenigingsgebouwen plaats zullen moeten maken om het bovengenoemde bedrijvenareaal te kunnen realiseren. Op het Jeugddorp zijn zeven kleine en twee grotere gebouwen aanwezig, die door een dertiental verschillende verenigingen worden gebruikt. Dit zijn de Harley Davidson Club Voorschoten, motorvriendenvereniging Blackcaps, motorclub Pegasus, de Leidse Postduiven Club, de Kynologenvereniging Rijnland, hondenschool Dogstart, hondenschool Kringgroep Sleutelstad, LCKV Jeugdvakanties, hardlopersvereniging Leiden Roadrunners Club en de naamgever van het cluster: Stichting Jeugddorp. De gemeente, die eigenaar is van de grond en van het grootste deel van de opstallen, heeft voor geen van deze verenigingen een wettelijke verplichting ze te huisvesten. Dat neemt niet weg dat de verenigingen in meer of meerdere mate van maatschappelijk belang zijn, bijvoorbeeld op het gebied van jeugd (LCKV en Stichting Jeugddorp) en sport (de Roadrunners). Het is wat het college betreft onderdeel van het project te onderzoeken of, hoe en waar deze verenigingen aan alternatieve huisvesting kunnen worden geholpen. Bijvoorbeeld elders in de Vlietzone, in sportpark De Mors, in de Kikkerpolder of op andere plekken in de stad.

Van de ca. 20.000m² bouwrijpe bedrijfsgrond resteert na realisatie van een vervangende gemeentewerf ca. 8.500m². Deze grond kan worden uitgegeven aan nader te bepalen bedrijven, die vallen onder de bedrijfsbestemming. De verwachting is dat het animo daarvoor groot zal zijn.

Sportpark De Mors

De huidige inrichting van sportpark De Mors maakt het helaas onmogelijk extra velden toe te voegen na herbestemming van de Steenwisselplaats en de sloop van de 3 Oktoberhal, zonder daarbij ook minimaal een deel van de bestaande clubgebouwen te moeten slopen, sloten en fietspaden te moeten verleggen en veel bomen te kappen. Voor de kosten van een dergelijke grootschalige herinrichting (naar verwachting ruimschoots meer dan 10 miljoen euro) ziet het college in de begroting geen ruimte. De aanpak voor sportpark De Mors is wat het college betreft dan ook gebaseerd op een gefaseerde herinrichting op basis van het langetermijnperspectief uit het Ontwikkelperspectief De Mors, waarbij nu door middel van no-regret maatregelen een eerste stap wordt gezet naar een wijksportpark met voldoende capaciteit voor alle aanwezige verenigingen. In volgende bestuursperiodes kan vervolgens een volgende fase tot uitvoering komen.

Als onderdeel van die eerste stap wil het college graag de Steenwisselplaats bij het sportpark trekken ter invulling van een deel van de compensatieopgave voor sport, die wordt veroorzaakt door de herontwikkeling van Vlietzone-Midden tot een klein bedrijventerrein. Zo ontstaan de contouren van een groter sportpark. Daarnaast is het doel een oplossing te bieden voor het capaciteitsgebrek van RC DIOK en te voldoen aan de motie *Behoud voldoende rugbycapaciteit* (M 20.0096/20), zonder dat daarbij de voetbalcapaciteit onder druk komt te staan. En tot slot voegt het college graag voorzieningen aan het sportpark toe voor de ongeorganiseerde sport.

Uit een uitgevoerde ruimtelijke quickscan blijkt dat deze doelen het beste kunnen worden bereikt door één van de bestaande natuurgras voetbalvelden te vergroten tot een rugbyveld met het formaat 'Rugby Nederland minimaal'. Dat zijn de afmetingen die het huidige hoofdveld van DIOK nu ook heeft. Dat nieuwe rugbyveld zou dan primair in gebruik moeten worden gegeven aan de rugbyclub. Daarnaast kan het huidige hoofdveld van DIOK worden vergroot tot het formaat 'Rugby Nederland maximaal' of zelfs 'World Rugby maximaal'. Daarmee gaat het veld voldoen aan de eisen van de Europese rugbybond voor het spelen van internationale wedstrijden en kunnen bijvoorbeeld ook officiële landenwedstrijden beter worden gefaciliteerd.

Het bovenstaande gaat ten koste van een voetbalveld. Om dit verlies te compenseren is het nodig een ander natuurgras voetbalveld te vervangen met een kunstgras voetbalveld, dat intensiever bespeeld kan worden. Daarnaast wil het college met de verenigingen en de KNVB komen tot een meer over de beide weekenddagen verdeeld speelrooster. Onder die condities blijft ondanks het omvormen van een voetbalveld naar een rugbyveld ruimschoots voldoende capaciteit voor de voetbalverenigingen over.

Deze gedeeltelijke herinrichting kan plaatsvinden, zo blijkt uit de quickscan, zonder de clubgebouwen, sloten en fietspaden op sportpark De Mors te hoeven verplaatsen en zonder significante aantallen bomen te hoeven kappen. Daarnaast blijft in de verschillende onderzochte inrichtingsvarianten ca. 6.000m² ruimte verspreid over het park over voor de toevoeging van bijvoorbeeld een skatepark, een steeplechaseparcours voor hardlopers, een calesthenicspark of andere nog nader te bepalen voorzieningen voor de ongeorganiseerde sporter. Én hier is mogelijk plek voor de huisvesting van één of meerdere verenigingen uit het Jeugddorp, waarvan

er een paar actief zijn binnen het domein van 'sport en spel' en dus zouden kunnen passen bij het profiel van een wijksportpark. Stichting Jeugddorp is daar een voorbeeld van.

De uitgevoerde inrichtingsvarianten zijn globaal geraamd op kosten, waarbij ook de nog niet in de begroting gereserveerde kosten voor de sloop van de 3 Oktoberhal (na oplevering van het nieuwe Indoor Sportcentrum aan de Telderskade) en de structurele en hoogwaardige vervanging van de tijdelijke kleedkamers van DIOK en DoCoS zijn betrokken. Onder de paragraaf Financiën is toegelicht hoe het college met de geraamde kosten van € 3,41 miljoen wil omgaan.

Het college gaat uit van de sloop van de 3 Oktoberhal, zoals eerder besloten bij de besluitvorming van het Indoor Sportcentrum (ISC). Na de oplevering van het nieuwe Indoor Sportcentrum (ISC) aan de Telderskade verliest de 3 Oktoberhal haar functie, daar is rekening mee gehouden in de exploitatiebegroting van Sport. . Uit de bovengenoemde ruimtelijke quickscan blijkt evenwel dat de omvorming van een voetbalveld tot een rugbyveld, de vergroting van het bestaande hoofdveld van DIOK én de vervanging van een ander voetbalveld met een kunstgrasveld ook inpasbaar is als de 3 Oktoberhal zou blijven staan. Dat zou dan wel ten koste gaan van ca. 3.000m^2 ruimte voor voorzieningen voor de ongeorganiseerde sport. Hoe dan ook is er bij een eventueel gebruik van de 3 Oktoberhal na oplevering van het ISC dan eerst een exploitatietekort op te lossen. Mochten zich tijdens de definitiefase van het project Sportpark De Mors onverwachts nieuwe gebruikers aandienen voor wie geen ruimte is in het nieuwe ISC en welke bereid zijn het exploitatietekort voor haar rekening te nemen, dan zou het uitgangspunt om de 3 Oktoberhal te slopen dus nog kunnen worden herzien.

Duurzaamheidsplein en Gemeentewerf

De ambitie tot het bouwen van een zogeheten Duurzaamheidsplein, dat bestaat uit een tweede milieustraat, een upcyclecentrum gericht op het herbruikbaar maken van ingeleverd afval en een kleine kringloopwinkel, komt voort uit het Afval beleidskader 2018-2022 (17.0118). Dit project vormt één van de belangrijkste pijlers in het gemeentelijke beleid op het gebied van circulariteit. De middelen voor de realisatie van het Duurzaamheidsplein zijn gereserveerd bij vaststelling van de Kaderbrief 2019, maar aan een geschikte locatie ontbrak het vooralsnog. Die is nu gevonden: de plek van de huidige gemeentewerf aan de Kenauweg. Van belang was dat de nieuwe locatie aan de westkant van de stad ligt, omdat de bestaande milieustraat op De Waard al de oostelijke helft van Leiden bedient. De plek is bovendien goed bereikbaar en heeft al de juiste bestemming.

De bouw zal wel moeten wachten tot de locatie haar huidige functie verliest, en dat is het geval wanneer de vervangende, nieuwe gemeentewerf opent in Vlietzone-Midden. Die nieuwe werf wordt dan de gezamenlijke thuisbasis van alle beheerteams die dagelijks bezig zijn met het beheren en onderhouden van de openbare ruimte. Het belangrijkste argument voor een nieuwe werf is dat die zich laat bouwen met een kleinere investering dan dat de renovatie van beide bestaande werven kost, en daarbij worden bovendien hogere duurzaamheidsprestaties gerealiseerd.

Planning

De vier projecten (Sportpark De Mors, Bedrijventerrein Vlietzone-Midden, Realisatie Gemeentewerf en Duurzaamheidsplein) hebben een relatie vanwege hun onderlinge volgordelijkheid. Helemaal aan het begin van de uitvoering van deze projecten staat het project Sportpark De Mors, of in ieder geval een deel daarvan. Immers zal eerst in een oplossing voor rugbyclub DIOK moeten worden voorzien, voordat de vereniging het gebruik van een veld in Vlietzone-Midden kan beëindigen. Dat is ook waar uw motie *Behoud voldoende rugbycapaciteit*

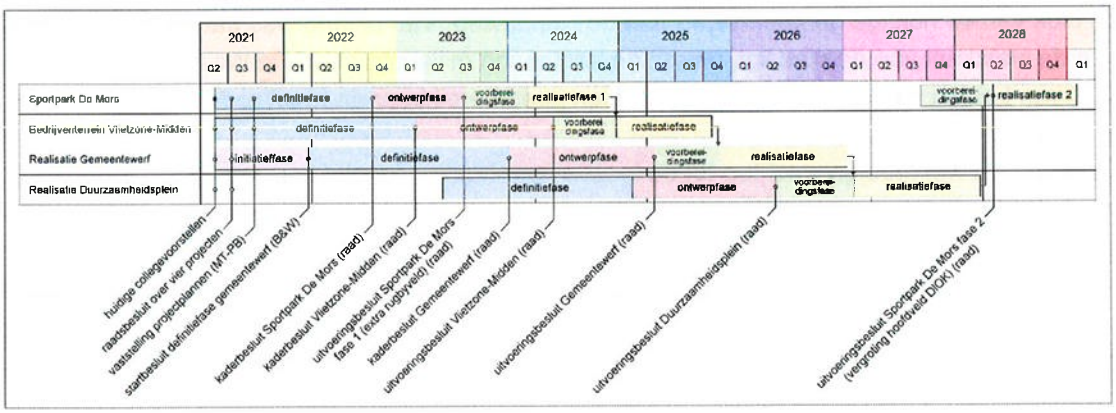
toe oproept. Dit project wordt ondergebracht in de portefeuille Sport en in programma 8 (Cultuur, sport en recreatie).

Tijdens de planvorming voor sportpark De Mors moet ook worden gekeken naar oplossingen voor de verenigingen in het Jeugddorp. Pas daarna kan worden gestart met de realisatie van een nieuw bedrijventerrein in Vlietzone-Midden, dat zal vallen onder de portefeuille Economie en onder programma 6 (Stedelijke ontwikkeling). Dit project is afgerond zodra de bedrijfskavels bouwrijp zijn opgeleverd, het parkeerterrein gereed is en een adequate verkeerstoegang tot de Vlietzone is gerealiseerd bij de Voorschoterweg. Het college gaat er vooralsnog vanuit dat hier een ongelijkvloerse oplossing nodig is ter hoogte van de regionale hoofdfietsroute langs de Voorschoterweg.

Vervolgens kan het project 'Gemeentewerf' tot uitvoering komen op een deel van de bouwrijp aan cluster Beheer geleverde bedrijfsgrond. Het ligt voor de hand dit project onder het programma Omgevingskwaliteit (programma 5) te laten vallen en het bestuurlijk opdrachtgeverschap aan de portefeuille Duurzaamheid, Mobiliteit en Beheer Openbare Ruimte te koppelen. Gelijktijdig kan door derden worden gestart met de bebouwing van de overige nieuwe bedrijfskavels in de Vlietzone. Het college verwacht dat het animo hiervoor groot zal zijn.

Als laatste aan de buurt is de realisatie van het Duurzaamheidsplein aan de Kenauweg, met daarnaast een nieuwe opslagvoorziening voor cluster Beheer, ter vervanging van de Steenwisselplaats. Mogelijk dat de huidige Steenwisselplaats al eerder vrij kan komen. Het college wil onderzoeken of er een tijdelijke plek kan worden gevonden voor de opslag van bestratingsmaterialen, en als dat niet mogelijk blijkt, of de Steenwisselplaats op kortere termijn al deels vrij kan komen van gebruik. In dat geval kan de uitbreiding van het hoofdveld van DIOK al tijdens de eerste uitvoeringsfase voor Sportpark De Mors ter hand worden genomen. De realisatie van het nieuwe Duurzaamheidsplein zal vallen onder de portefeuille Economie en onder het programma Economie, waar ook het beleidsterrein 'Circulaire economie' onderdeel van is.

Eén en ander is inzichtelijk gemaakt in de onderstaande indicatieve planning.



Financiën:

Bedrijventerrein Vlietzone-Midden

Het grootste deel van de geraamde kosten voor het project Bedrijventerrein Vlietzone-Midden houden verband met de veronderstelde noodzaak een ongelijkvloerse oplossing te realiseren bij de entree van de Vlietzone, waar in- en uitrit op het kruispunt Voorschoterweg / Churchilllaan de regionale hoofdfietsroute langs de Voorschoterweg kruist. Een dergelijke oplossing is voor de

nieuwe ijshal en het binnenzwembad niet nodig, maar een nieuw bedrijventerrein genereert in vergelijking tot het sportcomplex relatief veel vrachtverkeer. In het vooronderzoek is het gelijkvloers kruisen van een groot aantal fietsers en vrachtwagens als potentieel verkeersonveilig geoormerkt. Uit de definitiefase van het project Bedrijventerrein Vlietzone-Midden moet blijken of er inderdaad fietstunneltjes nodig zijn, of dat er een goedkopere en toch voldoende veilige oplossing beschikbaar is.

Mocht een ongelijkvloerse oplossing nodig blijken, dan kent het project een tekort op de grondexploitatie van ca. € 7,4 miljoen. Vanwege de relatie van dit project met de verdere woningbouwontwikkeling van de Lammenschansdriehoek was een deel van deze kosten toerekenbaar aan Lammenschans. Het college heeft dit deel van de kosten – waar BZK maximaal 50% van dekt – vorig jaar juli opgevoerd in de subsidieaanvraag in het kader van de Regeling Woningbouwimpuls. Van de gehonoreerde subsidie van ruim € 6,8 miljoen is € 1,7 miljoen bestemd voor Vlietzone-Midden. Met het resterende deel van het tekort op het project Bedrijventerrein Vlietzone-Midden (€ 5,7 miljoen) houdt het college al rekening in het Financieel Perspectief Duurzame Stad (FPDS, onderdeel Verstedelijking). Deze middelen hoeven daarom niet te worden betrokken bij de Kaderbrief 2022-2025.

Bij de aanbieding van het Kaderbesluit, aan het einde van de definitiefase van het project, ontvangt u een voorstel voor de daadwerkelijke reservering van deze middelen uit het FPDS in de begroting.

Sportpark De Mors

Voor de herinrichting van sportpark De Mors is reeds € 500.000 gereserveerd bij vaststelling van het Contourenplan Buitensportaccommodaties. Daarnaast kan € 500.000 beschikbaar worden gesteld uit de reserve Grondexploitaties. Het college vindt dat gerechtvaardigd omdat een deel van de noodzaak om sportpark De Mors te herinrichten voortkomt uit een verstedelijkingsproject, namelijk Vlietzone-Midden. Het college wil de resterende kosten, namelijk € 2,41 miljoen, door uw raad laten betrekken bij de behandeling van de Kaderbrief 2022-2025. Wanneer u bij Kaderbrief instemt met de reservering van deze middelen voor sportpark De Mors zijn de totale geraamde projectkosten van € 3,41 miljoen al aan de voorkant gedekt.

Gemeentewerf

Ambtelijk is een vooronderzoek uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid van een nieuwe gemeentewerf. Uit dit onderzoek blijkt dat de kosten van een nieuwe werf gedekt kunnen worden uit budgetten voor vervanging en onderhoud van de huidige locaties en uit de verwachte besparing op energiekosten. De positieve uitkomsten van het vooronderzoek vormen voldoende basis voor het starten van een project voor het realiseren van een nieuwe gemeentewerf, waarbij kosten en dekking verder uitgewerkt worden en bij Kaderbesluit aan u zullen worden voorgelegd voor besluitvorming.

Duurzaamheidsplein

Voor de realisatie van het Duurzaamheidsplein geldt dat bij Kaderbrief 2019 al € 3 miljoen is gereserveerd. Deze middelen zijn onderdeel van het FPDS, onderdeel Circulair. De verwachting is dat dit toereikend zal zijn.

Inspraak/participatie:
De start van de vier projecten in de definitiefase markeert ook de start van het participatieproces met betrekking tot elk project, al zullen gesprekken met omwonenden en belanghebbenden gelet op de fasering en projectenplanning niet bij elk van de vier projecten even snel worden opgepakt. Bij Sportpark De Mors en Bedrijventerrein Vlietzone-Midden, die als eerste in de planning zitten, zal respectievelijk kort na het zomerreces en in dit najaar worden begonnen met de participatie.

Het project Bedrijventerrein Vlietzone-Midden zal een nieuw bestemmingsplan moeten opleveren voor het gebied, waarin al rekening wordt gehouden met de komst van een nieuwe gemeentewerf. Wensen, zorgen en aandachtspunten van belanghebbenden die zijn gericht op de nieuwe gemeentewerf zullen daarom al in het project Bedrijventerrein Vlietzone-Midden moeten worden meegenomen.

De start van het participatietraject met betrekking tot het Duurzaamheidsplein kan nog zeker twee jaar op zich laten wachten aangezien dit project pas als laatste in de reeks tot uitvoering zal komen. Overigens past deze functie in het vigerende bestemmingsplan. Het college stelt daarom voor het gesprek met omwonenden te zijner tijd vooral op de uitwerking te richten, zoals de afwikkeling van het verkeer van en naar het Duurzaamheidsplein.

Evaluatie:
n.v.t.

Bijgevoegde informatie
1. Advies compensatie sportareaal van de Leidse Sport Federatie, d.d. 3 mei 2021

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 21.0061 van 2021), mede gezien het advies van de commissie Werk en Middelen,

BESLUIT

1. In te stemmen met de start van de definitiefase van de volgende vier projecten:
   a. Bedrijventerrein Vlietzone-Midden;
   b. Sportpark De Mors;
   c. Gemeentewerf;
   d. Duurzaamheidsplein;

   en deze vier projecten te beschouwen als onderdeel van een samenhangende ruimtelijke strategie om te komen tot een efficiënter en duurzamer ruimtegebruik in Leiden en invulling te geven aan de volgende beleidsambities:
   I. compensatie van bedrijventerreinenareaal conform de Ruimtelijke Strategie Bedrijventerreinen 2020-2030 van Economie071, waarbij weg te bestemmen bedrijfsruimte in de Lammenschansstrip wordt gecompenseerd in Vlietzone-Midden;
   II. invulling van de uit I. voortkomende compensatieopgave voor sportareaal en gelijktijdig van de ambities uit het Contourenplan Buitensportaccommodaties, het Beleidskader sport & gezondheid 2019-2023 én de motie Behoud voldoende Rugbycapaciteit (M 20.0096/20), door de Steenwisselplaats te betrekken bij sportpark De Mors en het sportpark gedeeltelijk te herinrichten met als gevolg vergroting van de rugbycapaciteit en de toevoeging van sportvoorzieningen voor de ongeorganiseerde sport;
   III. vervanging van de gemeentelijke beheerwerven door realisatie van een nieuwe gemeentewerf in Vlietzone-Midden, waarmee grotere duurzaamheidsprestaties tegen een lagere investering kunnen worden bereikt ten opzichte van de noodzakelijke renovatie en verduurzaming van de huidige werven;
   IV. het ruimtelijk accommoderen van een nieuw Duurzaamheidsplein, om te kunnen voldoen aan de scheidingsdoelen en de ambities op het gebied van circulair materiaalgebruik uit het Afval beleidskader 2018-2022.

2. Het College de opdracht te geven om te zoeken naar vier locaties in de stad voor de realisatie van een openbaar toegankelijke sportvoorziening voor de ongeorganiseerde sporter, ter compensatie van één van de voetbalvelden in Vlietzone-Midden, en de raad voor het zomerreces van 2022 te informeren over de realisatie van deze vier locaties.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 16 september 2021,

de Griffier,

Dhr. G.F.C. van Leiden

de Voorzitter,

drs. H.J.J. Lenferink