

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Tom de Kleer		Opgesteld door: Jan Willem van der Linde, Marie Monique van der Salm (ROG Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed)
Besluitvormende vergadering: 17 oktober 2024	Registratienummer collegebesluit: 274664	Raadsnummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststellen stedenbouwkundig kader voor het nieuwe zwembad		
Samenvatting: Een van de eerste stappen om te komen tot de ontwikkeling van een nieuw zwembad in Nieuwkoop is het opstellen van ruimtelijke kaders. Het stedenbouwkundig kader voorziet in de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een nieuw sportcentrum in Nieuwkoop. Het complex bestaat uit een binnenzwembad en biedt daarnaast ruimte voor een uitbreiding op termijn met een sporthal. Het stedenbouwkundig kader geeft aan waar het gebouw kan komen en wat de maximale bouwmassa kan zijn. Dit kader is getoetst bij de betrokkenen in de directe omgeving.		
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. Het stedenbouwkundig kader voor het nieuwe zwembad vast te stellen zoals omschreven en weergegeven in het rapport Sportcentrum Nieuwkoop, Stedenbouwkundig kader d.d. 28 augustus 2024, dat in opdracht van de gemeente Nieuwkoop is opgesteld en als bijlage bij het raadsvoorstel is bijgevoegd. 2. Het onder 1 genoemde stedenbouwkundig kader als basis te laten dienen voor de te doorlopen Buitenplanse Afwijkingsprocedure (vergunning) en het ontwerp van het nieuwe zwembad. Burgemeester en wethouders van Nieuwkoop		

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

Voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig kader heeft de keuze voor de locatie van het nieuwe zwembad plaatsgevonden. Door middel van een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse zijn de verschillende mogelijke locaties tegen elkaar afgewogen. Onderdeel hiervan was een participatietraject via Denkmee. Op 13 oktober 2022 heeft de Raad besloten de locatie S.V.

Nieuwkoop aan de Ladderhaak in Nieuwkoop te kiezen als locatie voor het nieuwe zwembad.

Vervolgens is op 22 juni 2023 het voorbereidingskrediet door de raad goedgekeurd.

Een belangrijke stap in de ontwikkeling van het nieuwe zwembad is het vaststellen van de ruimtelijke kaders. Het stedenbouwkundig kader voorziet in de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een nieuw sportcentrum in Nieuwkoop. Het complex bestaat uit een binnenzwembad en biedt daarnaast ruimte voor een uitbreiding op termijn met een sporthal. Het geeft aan waar het gebouw kan komen en wat de maximale bouwmassa kan zijn. Het stedenbouwkundig kader is getoetst bij de betrokkenen in de directe omgeving.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het stedenbouwkundig kader vormt de basis voor de ontwikkeling van een duurzaam sportcentrum (zwembad en sporthal) dat past in de omgeving.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Raadsbesluit Keuze locatie nieuw binnenzwembad (2022 – 011)
- Raadsbesluit Aanvraag voorbereidingskrediet bouw nieuw zwembad (2023 - 045)
- Raadsbrief Voortgang bouw nieuw zwembad (27 juni 2024, zaaknummer 274664)
- Presentatie OR, 29 augustus 2024

Participatie / betrokken partijen / personen

Het stedenbouwkundig kader is getoetst bij direct omwonenden en overige gebruikers van de Ladderhaak. Op 3 juli jl. is een inloopbijeenkomst gehouden en is het stedenbouwkundig kader gepresenteerd. Deze bijeenkomst is bezocht door ca. 30 belangstellenden. Inhoudelijk heeft dit niet geleid tot aanvullingen. De variant waarbij de sporthal aan de zijde van de provinciale weg wordt gebouwd, heeft vanuit deze groep de voorkeur (hoogste gebouw achter).

De vragen en opmerkingen betroffen met name de veiligheid van de huidige openbare ruimte; ontbreken voetpad bij brug De Grendel, veiligheid fietspad Maas, ontbreken wandelpad Maas, touringcars bij scholen/sport in najaar. Men hoopt dat met de komst van het nieuwe zwembad de huidige als onveilig ervaren situatie kan worden verbeterd. Dit wordt verder uitgewerkt separaat van het stedenbouwkundig kader.

Duurzaamheidsaspecten

Het stedenbouwkundig kader sluit aan op de duurzaamheidsambities die de gemeente heeft bij de realisatie van het nieuwe sportcomplex. Het nieuw te bouwen zwembad moet een zo duurzaam mogelijk zwembad worden dat efficiënt omgaat met middelen in de exploitatie. Dit betekent minimaliseren van het gebruik van eindige grondstoffen, energie en de impact op de leefomgeving. Het mogelijk realiseren van warmtewinning met als bron de nieuw aan te leggen kunstgrasvelden wordt onderzocht.

Gezondheid

De belangrijkste kerntaak van het zwembad is het bieden van zwemonderwijs aan de inwoners van de gemeente Nieuwkoop om de zwemveiligheid en daarmee zelfredzaamheid te vergroten. De tweede kerntaak betreft het bieden van faciliteiten voor sport en bewegen. Deze kerntaak draagt bij aan

preventieve gezondheid. Daarnaast is bij de ontwikkeling aandacht voor het stimuleren om zoveel mogelijk te voet en met de fiets naar het zwembad te komen.

Varianten met argumenten voor en tegen

De stedenbouwkundige invulling zoals deze in het stedenbouwkundig kader is weergegeven is een logische ruimtelijke invulling. Het programma bestaat globaal uit twee hoofdelementen sporthal en zwembad. Deze twee elementen worden verbonden door een gezamenlijke entree. Ook de horeca wordt gezamenlijk gebruikt. De beide gebouwen zijn groot. Daarom wordt gekozen voor een geleding van de hoofdmassa. De programmaonderdelen zwembad en sporthal resulteren dan in twee hoofdvolumes. Deze zijn door de gedeelde entree en nevenfuncties met elkaar verbonden. Hiermee wordt een groot massief gebouw vermeden. Verder wordt de zuidoost hoek van het terrein in de verschillende varianten niet bebouwd om een veilige situatie te behouden op het wandelpad rondom het sportpark. Indien de geleding van de hoofdmassa wordt losgelaten dan ontstaat er één groot massief gebouw. Dit past minder in de omgeving en biedt minder mogelijkheden voor de realisatie van een groene buitenomgeving.

Het kader biedt voldoende mogelijkheden voor de architect om een gebouw te ontwerpen dat past binnen de omgeving en voldoet aan de wensen van de gebruikers.

Alternatief is om dit ruimtelijk kader niet vast te stellen. Dit is niet wenselijk. Door geen kaders te stellen geeft dit onzekerheid naar de omgeving. Juist door dit stedenbouwkundig kader op te stellen in samenspraak met de omgeving wordt de gewenste duidelijkheid geboden, zonder dat dit het ontwerpproces van het gebouw onnodig hindert en het totale proces vertraagt.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. Het stedenbouwkundig kader voor het nieuwe zwembad vast te stellen zoals omschreven en weergegeven in het rapport Sportcentrum Nieuwkoop, Stedenbouwkundig kader d.d. 28 augustus 2024, dat in opdracht van de gemeente Nieuwkoop is opgesteld en als bijlage bij het raadsvoorstel is bijgevoegd.
2. Het onder 1 genoemde stedenbouwkundig kader als basis te laten dienen voor de te doorlopen Buitenplanse Afwijkingsprocedure (vergunning) en het ontwerp van het nieuwe zwembad.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Voor het doorlopen van een BOPA-procedure (vergunningsprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) moeten diverse onderzoeken worden uitgevoerd. Een onderzoek naar de stikstofdepositie maakt hier onderdeel van uit. De locatie ligt dicht bij een Natura 2000 en stikstofgevoelig gebied, de Nieuwkoopse Plassen. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek moet worden bekeken hoe hier binnen deze procedure mee wordt omgegaan. Het huidige zwembad wordt gesloopt. Dit betekent veel minder stikstofdepositie. Ervaring leert dat dit dusdanig is, dat hiermee nieuwbouw gerealiseerd kan worden (het principe is vergelijkbaar met de ontwikkeling van het IKC in Woerdense Verlaat).

Flora en Fauna vormen een risico bij de ontwikkeling. Er wordt dan ook vroegtijdig gestart met het doen van onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten en planten op de locatie. Dit om tijdig te kunnen anticiperen.

Financiële en Juridische gevolgen

Het stedenbouwkundig kader vormt het ruimtelijk toetsingskader voor de te doorlopen BOPA-procedure. Deze procedure wordt gelijktijdig met de procedure voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van het nieuwe zwembad doorlopen.

Het opstellen van het stedenbouwkundig kader is gedekt ten laste van het voorbereidingskrediet voor het zwembad. De vaststelling van het stedenbouwkundig kader heeft verder geen financiële consequenties. Een raadsvoorstel voor het bouwkrediet volgt later.

Bijlagen

1. Rapport Sportcentrum Nieuwkoop, Stedenbouwkundig kader d.d. 28 augustus 2024

Advies meningsvormende raad