

'Buurtsportcentrum', 'Sportcampus' en 'Health, care & fitness'

Haalbaarheidsstudie met drie scenario's voor 'Sportstad Leiden
Zuidwest'

Paul Duijvestijn
Eric Legendijk
Tobias Woldendorp

'Buurtsportcentrum', 'Sportcampus' en 'Health, care & fitness'

Haalbaarheidsstudie met drie scenario's voor 'Sportstad Leiden Zuidwest'

Amsterdam, 19 april 2006

Paul Duijvestijn
Eric Lagendijk
Tobias Woldendorp

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel haalbaarheidsstudie 'Sportstad Leiden Zuidwest'	3
1.2	Onderzoeksvraag	4
1.3	Methodische opzet: de scenariomethode	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Scenario A: het buurtsportcentrum	7
2.1	Typering van 'het buurtsportcentrum'	7
2.2	Schets van 'het buurtsportcentrum' in Leiden Zuidwest	8
2.3	Kenmerken, plussen, minnen en randvoorwaarden	9
3	Scenario B: de sportcampus	10
3.1	Typering van 'de sportcampus'	10
3.2	Schets van 'de sportcampus' in Leiden Zuidwest	11
3.3	Kenmerken, plussen, minnen en randvoorwaarden	12
4	Scenario C: health, care & fitness	14
4.1	Typering van 'health, care & fitness'	14
4.2	Schets van 'health, care & fitness' in Leiden Zuidwest	15
4.3	Kenmerken, plussen, minnen en randvoorwaarden	16
5	Vervolg	18
Bijlage 1	Zwembadanalyse	20
Bijlage 2	De drie scenario's vergeleken	24

1 Inleiding

Leiden Zuidwest is een wijk waarvoor de gemeente Leiden een wijkontwikkelingsplan heeft vastgesteld. Onderdeel hiervan is een stedenbouwkundig plan voor het noordelijke deel van de wijk. Dit plan omvat het vrijwel midden in Zuidwest realiseren van een nieuwe parel: de Sportstad. Hierin worden verschillende voorzieningen geclusterd: sportvoorzieningen worden gecombineerd met onderwijs-, welzijns- en woonvoorzieningen. DSP-groep is gevraagd een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren, dat de gemeente Leiden inhoudelijke reflectie biedt op het concept 'Sportstad Leiden Zuidwest'. In dit eerste hoofdstuk gaan we achtereenvolgens in op de aanleiding en het doel van de opdracht, de onderzoeksvragen, de methodische opzet en tenslotte de opbouw van c.q. leeswijzer voor het rapport.

1.1 Aanleiding en doel haalbaarheidsstudie 'Sportstad Leiden Zuidwest'

Goede sport-, onderwijs- en welzijnsvoorzieningen zijn onmisbaar voor integratie en participatie van jongeren en andere doelgroepen in aandachtswijken. Dat geldt ook voor Leiden Zuidwest, dat een van de 56 wijken is waar het Rijk in vernieuwing van woningen en voorzieningen bijdraagt. Het concept 'Sportstad' biedt Leiden Zuidwest veel kansen. De verschillende voorzieningen en functies kunnen elkaar versterken (synergie). Bovendien leent het gebied rondom de Telderskade/Boshuizerlaan zich om verschillende redenen goed voor een dergelijk concept. In de eerste plaats zijn het zwembad, de sporthal en veel andere voorzieningen hier geconcentreerd en daar kunnen globaal nog 6.000 m² voorzieningen en bijna 200 woningen bij komen. Het ligt bovendien goed gesitueerd, grenzend aan de Churchilllaan en de Vijf Meilaan met het nieuwe winkelcentrum in de maak. Daarnaast liggen aan de noordkant daarvan vier sportvelden, die gehandhaafd blijven. Bijna alles ligt er al, zodat met meer samenhang en relatief weinig toevoegingen een zeer aantrekkelijk voorzieningengebied kan worden gerealiseerd. Door de vier zuidelijke sportvelden te handhaven kan er een samenhang worden gecreëerd tussen de buiten- en binnensporten en met de onderwijs- en welzijnsvoorzieningen. Dit zou dit gebied uniek maken voor Leiden en omgeving. De mooiste parel van Zuidwest ligt voor het oprapen.

Doel en resultaat

Het concept 'Sportstad Leiden Zuidwest' is dus een kansrijk en ambitieus concept, maar tegelijkertijd is het ook een concept dat nog vragen oproept en waaraan op verschillende manieren en niveaus invulling kan worden gegeven. Om meer zicht en grip te krijgen op de verschillende mogelijkheden en hun voors en tegens heeft DSP-groep in opdracht van de gemeente Leiden een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek moet de gemeente Leiden inzicht bieden in mogelijkheden, ambities, eisen en randvoorwaarden voor het concept 'Sportstad Leiden Zuidwest'. Daartoe heeft DSP-groep drie scenario's uitgewerkt, met als doel betrokkenen en beslissers meer vertrouwd te maken met en een duidelijker beeld te geven van het concept 'Sportstad Leiden Zuidwest', zodat zij weloverwogen keuzes kunnen maken. Deze rapportage vormt een eerste stap daarin.

De scenario's brengen drie kansrijke invullingen van het plangebied rondom de Telderskade/Boshuizerlaan in beeld, maar behoeven in een volgende fase nog een nadere toetsing op financiële en maatschappelijke haalbaarheid en draagvlak. Dit in samenwerking met een aantal te benaderen marktpartijen.

1.2 Onderzoeksvraag

In het verlengde van het hiervoor omschreven doel en resultaat van de opdracht luidt de centrale onderzoeksvraag als volgt:

Op welke manieren kan invulling worden gegeven aan het concept 'Sportstad Leiden Zuidwest', welke scenario's zijn denkbaar en wat zijn de voordelen, nadelen en consequenties van deze scenario's?

Hiervan afgeleid zijn de volgende aspecten en subvragen:

- *clustering en functiemenging*: in hoeverre worden onderwijs, sport, welzijn en wonen gecombineerd en kunnen zij elkaar versterken?
- *basisvoorzieningen en -organisaties*: welke basisvoorzieningen en -organisaties kunnen elkaar versterken en dienen een plek te krijgen in de 'Sportstad Leiden Zuidwest'?
- welke andere *commerciële (sport-)voorzieningen* zijn er denkbaar, die het concept kunnen versterken?
- *recreatief medegebruik*: wat is nodig om verantwoord openbaar gebruik van de sportvelden mogelijk te maken en in hoeverre past dit in de scenario's?
- *organisatie en beheer*: hoe valt 'Sportstad', waarin veel partijen zijn betrokken, goed te organiseren en te beheren in de verschillende scenario's?
- *matchen van vraag en aanbod*: wat zijn de kenmerken, wensen, behoeften en mogelijkheden van zowel potentiële betrokkenen (scholen, sportaanbieders, welzijnsinstellingen enz.) als potentiële gebruikersgroepen (bewoners, jongeren, ouderen) en hoe zijn deze bij elkaar te brengen?
- *zwembad*: heeft het concept van een buiten- en binnenzwembad (combi-bad) op deze locatie kans van slagen? In hoeverre past het combineren van de huidige twee zwembaden in Zuidwest (het instructiebad Vijfmeibad en het openluchtbad De Vliet) in de verschillende scenario's?¹

1.3 Methodische opzet: de scenariomethode

Om zicht te krijgen op de mogelijkheden, ambities, eisen en randvoorwaarden voor het concept 'Sportstad Leiden Zuidwest' heeft DSP-groep de scenariomethode gehanteerd. De meerwaarde van deze methode ligt in de mogelijkheid om verschillende relevante en plausibele varianten letterlijk en figuurlijk in beeld te krijgen. Cruciale keuzeopties, problemen en oplossingsrichtingen komen zo scherp in zicht.

Noot 1 Waar in de beantwoording van de andere subvragen in deze fase kan worden volstaan met uitgangspunten en hoofdlijnen (conceptueel niveau), heeft deze vraag een nadere uitwerking. Om die reden wordt de 'zwembadanalyse' apart behandeld in bijlage 1. Daarbij geven we tevens een grove indicatie van investerings- en exploitatielasten, maar het zal duidelijk zijn dat dit in een volgende fase nog een nadere uitwerking behoeft. De exacte ramingen zijn immers afhankelijk van vele factoren, die nog onzeker of onbekend zijn, zoals: het definitieve programma van eisen, een reële inschatting van animocijfers, kwaliteit van bouw, architectuur en inrichting en exploitatie- en beheermodel.

Uiteindelijk is, in aansluiting op de (kwaliteiten van) bestaande voorzieningen in de wijk, een drietal scenario's uitgewerkt:

- A. Het sportbuurtcentrum;
- B. De sportcampus;
- C. Health, care & fitness.

Elk van deze scenario's legt het accent op versterking van één vitaal element in de wijk. Scenario A sluit aan bij het feit dat in de directe omgeving van 'Sportstad' relatief veel (allochtone) jeugd woont en zet daarom in op de sociale waarde van buurtsport, met name georganiseerd bij of vanuit de sportverenigingen. Het primaat ligt hier bij de wijk. Scenario B houdt rekening met de hoge scholenconcentratie in de nabije omgeving en legt de nadruk derhalve op schoolsport voor wijk en stad (bovenwijken). Scenario C tenslotte speelt enerzijds in op de relatief grote groep ouderen en de sterke aandacht voor zorg in Leiden Zuidwest, en anderzijds op de grote middenklasse in Leiden en omgeving. In het verlengde daarvan ligt de nadruk hier op de gezondheids- en lichaamsbenadering van sport.

De centrale onderzoeksvraag en bijbehorende subvragen worden in dit rapport integraal beantwoord door genoemde drie scenario's uit te werken en in te kleuren, mede op basis van een aantal terugkerende variabelen. Daarvoor zijn de volgende methoden en bronnen gebruikt:

1 Schouw van het plangebied

Op 18 januari 2006 heeft DSP-groep – samen met de projectgroep 'Sportstad Leiden Zuidwest' en enkele betrokkenen (wijkagent, beheerder openbare ruimte) – het plangebied geschouwd.

2 Interviews/gesprekken meet een tiental lokale betrokkenen

Bij de totstandkoming van de scenario's is nadrukkelijk rekening gehouden met de wensen, behoeften, mogelijkheden en onmogelijkheden van belangrijke betrokken partijen:

- Klaas Aalbers (basisschool De Sleutelbloem);
- Patrick Went (Bureau Openbaar Onderwijs: adviseur basisschool Teldersschool);
- Anja Veelenturf en Martijn Petsold (vestiging Leonardo van het Da Vinci College);
- Dhr. E. Heitmeijer (Visser 't Hooft Lyceum);
- Wil Sanders en Pé Vlasveld (FC Boshuizen);
- Dhr. Vis (Sauna Thermen 5 mei);
- Joke Kolthof (Thuis op Straat);
- Mirjam v.d. Ven (Kinderopvangketen B4Kids);
- Frits van Oosten (Zorgcentrum Rijn en Vliet);
- Dini de Bresser (Verpleeg- en reactiveringscentrum Zuydtwijck).

3 Interviews/gesprekken met deskundigen

- Henri de Boer (Sportbedrijf Leiden);
- Remco Slavenburg (Stedenbouwkundige gemeente Leiden);
- Renée Schoonbeek (ontwikkelingsmanager Projecten Bouwfonds MAB Ontwikkeling Regio Noord-West; ontwikkelaar van Sportparkstad/Laan van Spartaan Bos en Lommer, Amsterdam);
- Dhr. Wallendal (algemeen directeur Sportstad Heerenveen).

4 'Good practices'-analyse

Op verschillende andere plekken in het land is reeds ervaring opgedaan met clustering en functiemenging van sport, onderwijs, wonen en/of welzijn. Enkele van deze goede voorbeelden zijn nader geanalyseerd door middel van gesprekken, bronnenanalyse en/of een bezoek:

- Sportcampus Parkwijk (Leidsche Rijn) – contactpersoon Lucienne Hordijk (projectleider DMO);
- Sportparkstad /Laan van Spartaan (Amsterdam, stadsdeel Bos en Lommer) – contactpersoon Chantal Cuppen (voormalig projectmanager vanuit het Projectmanagementbureau);
- Sportstad Heerenveen – contactpersoon Dhr. Wallendal;
- Vensterschool SPT (Groningen);
- Omnisportcentrum Apeldoorn;
- Zeeburgereiland (Amsterdam, stadsdeel Zeeburg);

5 Documentenanalyse

- WOP Zuid-West Rapportage Haalbaarheidsanalyse, 4^e concept (gemeente Leiden, oktober 2005);
- Stedenbouwkundig Plan Zuidwest – Discussiestuk (oktober 2005).;
- Mozaïek Zuidwest. Wijk vol kansen. Wijkontwikkelingsplan voor Leiden Zuidwest;
- Conclusies uit de consultatieronde (bewoners) Zuidwest, 2^e concept 21 december 2005;
- Conceptbrief adviesgroep bewoners 20 december 2005;
- WBK Marktonderzoek (2005). Stadsenquête Leiden 2005. Veelkleurig Leiden. Leiden: gemeente Leiden;
- Statistieken Leiden 2005;
- Hoofdpijnen Onderwijshuisvesting 2004-2009;
- Beleidskader C&E voorzieningen;
- Startschot: concept kadernota Leids Sportbeleid;
- Aan de slag met functiemenging in Leiden (Inbo, november 2005);
- Zwembadonderzoek Amersfoort (Marktplan, 2004).

6 'Sparren' met de projectgroep 'Sportstad Leiden Zuidwest'

Tijdens het gehele onderzoekstraject is nauw contact geweest met de breed samengestelde projectgroep. Hun reflectie was nodig om te komen tot de uiteindelijke invulling van de scenario's.

1.4 Leeswijzer

De drie scenario's vormen de kapstok van dit rapport. In hoofdstuk 2 wordt 'het buurtsportcentrum' gepresenteerd en uitgewerkt, hoofdstuk 3 biedt plaats aan 'de sportcampus' en hoofdstuk 4 gaat in op het scenario 'health, care & fitness'. Deze drie hoofdstukken volgen dezelfde opbouw: ze starten met een korte typering van het scenario, vervolgens wordt het scenario gevisualiseerd aan de hand van een schets, waarna tenslotte de belangrijkste kenmerken, plussen, minnen en randvoorwaarden van het scenario aan bod komen. Hoofdstuk 5 tenslotte staat stil bij de te nemen vervolgstappen. Daarbij gaat het vooral om het toetsen van de scenario's op hun maatschappelijke en financiële haalbaarheid. Ten behoeve van dat laatste heeft de afdeling Grondzaken van de gemeente Leiden ter indicatie reeds een eerste globale financiële doorrekening gemaakt van de drie scenario's op basis van de zuivere grondexploitatie. Deze notitie van de afdeling Grondzaken verschijnt separaat van dit rapport.

2 Scenario A: het buurtsportcentrum

In het scenario 'het buurtsportcentrum' ligt de nadruk, zoals de naam al aangeeft, op de combinatie van buurt en sport. Een nadere typering van dit scenario volgt in paragraaf 2.1. Vervolgens is in paragraaf 2.2 een schets opgenomen, die visueel inzichtelijk maakt hoe het plangebied rondom de Telderskade/Boshuizerlaan er in het scenario 'het buurtsportcentrum' komt uit te zien. Paragraaf 2.3 tenslotte biedt een nadere uitwerking van het scenario aan de hand van de belangrijkste kenmerken, sterke punten, kansen, zwakke punten, bedreigingen en randvoorwaarden.

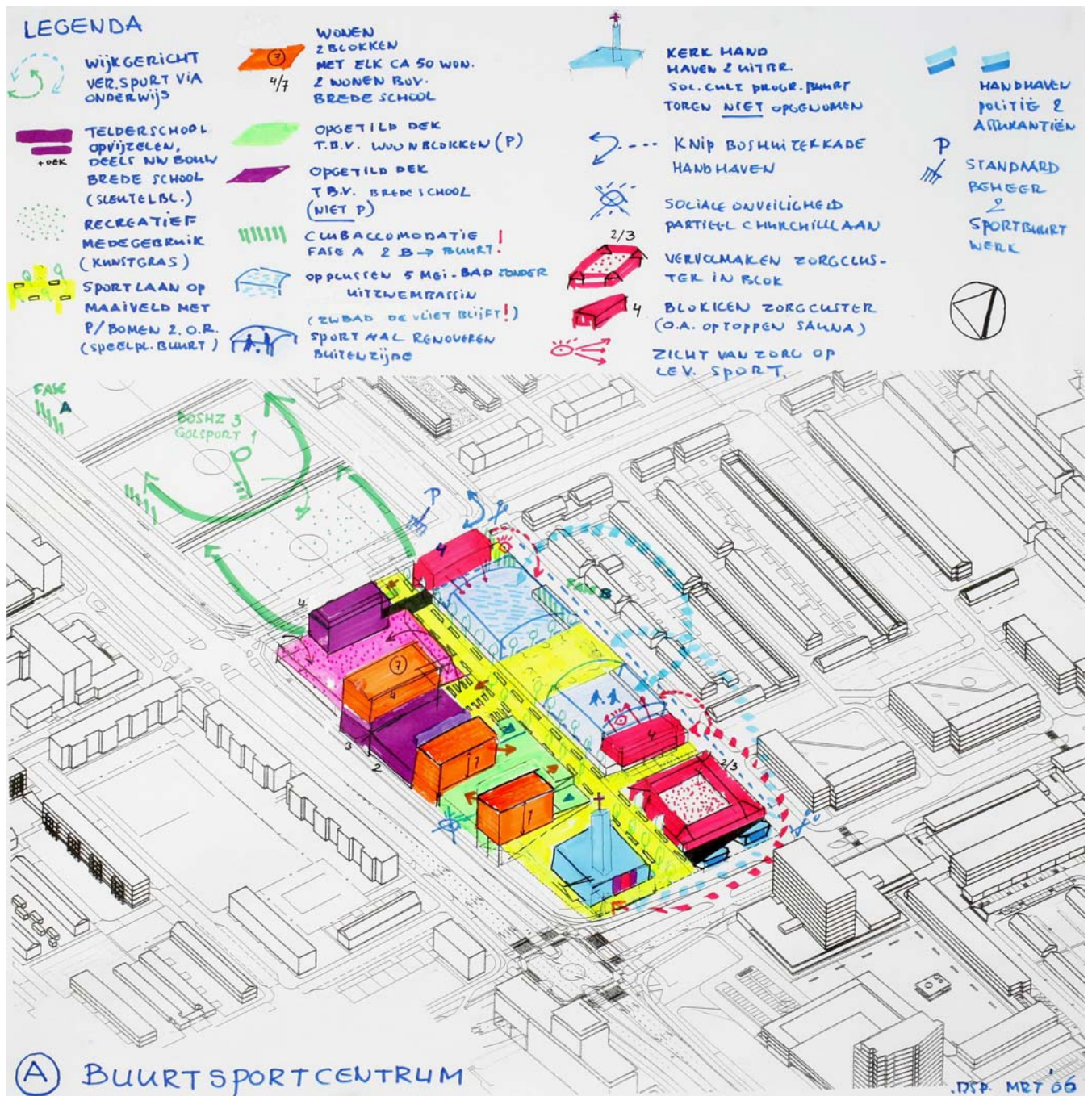
2.1 Typering van 'het buurtsportcentrum'

In het buurtsportcentrum voert de overheid een geïntegreerd voorzieningenbeleid dat toegespitst is op sport- en onderwijsvoorzieningen met een wijkgericht karakter. Openbare toegankelijkheid staat voorop, evenals een integrale planning van sport- en onderwijsaccommodaties. Voornaamste doel is (de leefbaarheid in) de buurt te versterken. Daarmee is het scenario sterk overheidsgestuurd.

Vanuit de gemeente wordt aangestuurd op wijkgerichte sportverenigingen (verenigingsondersteuning!), die over de eigen muren heen kijken en actief werk maken van mogelijkheden om de jeugd in Leiden Zuidwest te bereiken. Daartoe wordt aansluiting gezocht bij het primair onderwijs, onder meer door middel van sportkennismakingspakketten. Het scenario gaat, kortom, uit van basisscholen en sportverenigingen, die met elkaar samenwerken op gebieden als sportkennismaking, schoolsport en wederzijds accommodatiegebruik. Dit gebeurt in het kader van de brede school en/of de verlengde schooldag. Op dit punt vallen lessen te trekken uit het concept 'Vensterscholen' te Groningen. Het wijkgerichte karakter van de (verenigings)sport komt tevens tot uiting door de aandacht die er is voor openbare toegankelijkheid en laagdrempelige sportvoorzieningen voor de buurt; er wordt, met andere woorden, sterk ingezet op recreatief medegebruik. Zie hier de parallel met voetbalvereniging Rodenburg in Leiden Noord.

Het buurtsportcentrum is geen vernieuwend scenario, maar biedt wel veel kansen voor Leiden Zuidwest. Het voor en door principe met wijkbewoners en de daar gevestigde instellingen vormt de kracht.

2.2 Schets van 'het buurtsportcentrum' in Leiden Zuidwest



2.3 Kenmerken, plussen, minnen en randvoorwaarden

<p><i>Kenmerken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • accent op jeugd uit de buurt, met focus op basisschoolleeftijd; • Teldersschool en Sleutelbloem vormen samen brede school (gedeeltelijke nieuwbouw); • géén uitbreiding met voortgezet onderwijs (VO); • versterking en stimulering van wijkgerichte sportverenigingen; • FC Boshuizen gastheer voor buurt en onderwijs en sterk gelinkt aan 'sportstadgebied'; • Zuidelijkste veld (dat tegen 'sportstad' aanligt) gedeeltelijk gebruikt voor recreatief medegebruik door scholen en buurt; • Golsport blijft op vierde, meest Noordelijke veld (of wordt uitgeplaatst: meer ruimte voor activiteiten Boshuizen voor buurt); • verschillende buurtspeelplekken verspreid over plangebied, onder meer tussen zwembad en sporthal; • De Vliet blijft, Vijfmeibad wordt gerenoveerd; Vijfmeihal alleen aan buitenzijde gerenoveerd; • beperkte uitbreiding zorgwoningen (max. 4 lagen); • ongemengde woonvormen in twee blokken (max. 7 lagen) en wonen boven nieuwbouw brede school (max. 4 lagen); • kerk blijft en wordt opgeplust tot 'brede kerk' met sociaal-cultureel programma voor buurt (i.s.m. Vogelvlucht); • politiebureau en assurantiënkantoor worden gehandhaafd; • Sportlaan wordt heldere straat met bomen en parkeren op maaiveld; • daarnaast halfverdiept parkeren in garage bij 2 woontorens. 	
<p><i>Plussen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • toeleiding jeugd buurt naar verenigingssport via onderwijs; • versterking van (wijkgerichtheid van) sportverenigingen; • met mooie nieuwe multifunctionele (BSO!) accommodatie kan FC Boshuizen uitgroeien tot sterke buurtclub; • accommodatieprobleem Sleutelbloem opgelost; • versterking van Teldersschool en Sleutelbloem door brede school concept (beide voelen er veel voor); • buurt en onderwijs profiteren van recreatief medegebruik; • geen commotie over opheffen De Vliet (want blijft); • belangrijkste bezwaren bewoners weggenomen: beperkte hoogbouw en geen geluidsoverlast buitenbad zwembad; • prettig woonklimaat in een levendig gebied; • relatief eenvoudig realiseerbaar: renovatie in combinatie met beperkte nieuwbouw, geen uitplaatsingen; • 'brede kerk' als blikvanger. 	<p><i>Minnen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • voor middelbare scholen (m.n. Leonardo College) moet andere huisvestingsoplossing worden gevonden; • afhankelijkheid van vrijwilliger kader sportverenigingen: in hoeverre hebben zij voldoende capaciteit en kwaliteit in huis om invulling te geven aan meer wijkgerichtheid?; • risico voor overlast op openbaar toegankelijke sportvelden; • bij handhaven Golsport: 's avonds en in weekend beperkt ruimte voor recreatief medegebruik veld FC Boshuizen; • Zuidelijke sportvelden bieden minder ruimte: wordt krap; • In stand houden van De Vliet is kostbaar; • parkeerdruk op de buurt blijft groot; tevens sluipverkeer; • sterk overheidsgestuurd, waardoor risico bestaat dat andere partijen achterover gaan leunen; • sociale veiligheid beperkt in het geding bij halfverdiepte garages (en kwetsbaar voor graffiti); • buurtsportcentrum is goede buurtvoorziening, maar geen parel met bredere uitstraling.
<p><i>Randvoorwaarden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • toezicht en beheer openbaar toegankelijke sportvelden moet goed geregeld zijn: combinatietaak van sportbuurtwerk, verenigingen en jongeren (jeugdparticipatie); goede 'huisregels'; • sterk inzetten op verenigingsondersteuning: verenigingen moeten professioneel worden ondersteund en begeleid bij het versterken van hun wijkgerichtheid; • gedeelde multifunctionele ruimten in brede school, maar beide basisscholen eigen uniciteit laten houden; • kerk opplussen met sociaal cultureel programma (ambitieniveau); • thans leegstaande horeca- en bowlingruimte in zwembad bij renovatie geschikt maken voor gezamenlijke clubruimte zwem-, handbal- en basketballvereniging en/of (vecht)sportschool; • van begin af aan goed informeren en betrekken van cruciale spelers. 	

3 Scenario B: de sportcampus

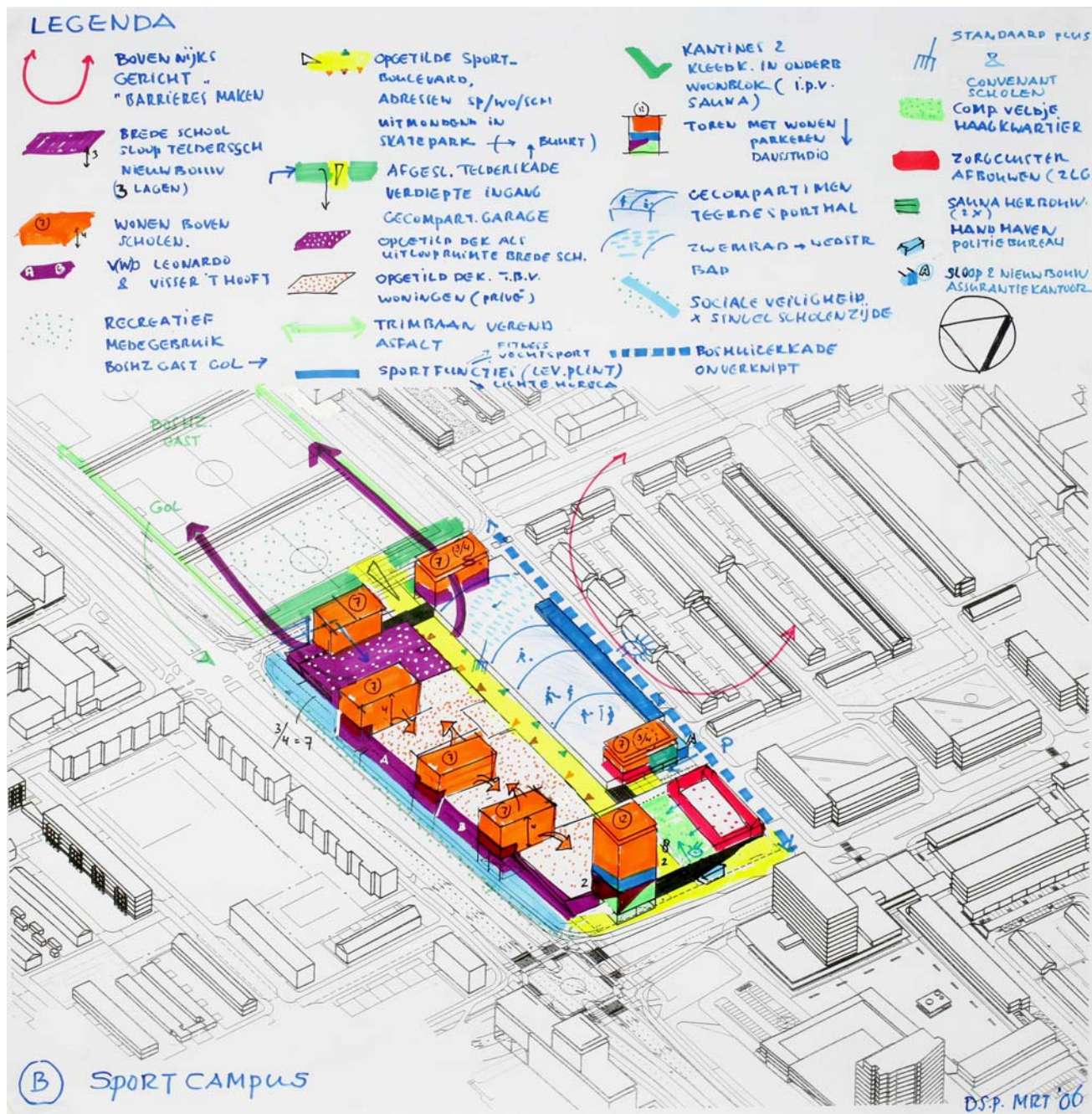
Het scenario 'de sportcampus' doet denken aan het Amerikaanse 'sportcollege'-model, waarin de sport vooral door en vanuit het onderwijs wordt georganiseerd. Paragraaf 3.1 gaat nader op deze typering in. De visualisatie van 'de sportcampus' is te vinden in paragraaf 3.2. De belangrijkste kenmerken, plussen, minnen en randvoorwaarden van dit scenario worden aangestipt in paragraaf 3.3.

3.1 Typering van 'de sportcampus'

Sporten doe je als leerling op de sportcampus vooral op, rond en vanuit de school, zowel tijdens als na schooltijd. De op de sportcampus gevestigde scholen – primair en voortgezet onderwijs – profileren zich als 'sportactieve scholen'. Dat betekent niet alleen dat leerlingen er op hoog niveau kunnen sporten, maar ook dat sport een gezonde, actieve leefstijl bij deze scholen hoog in het vaandel staan. Dit is een profiel dat veel leerlingen (en ouders) aanspreekt en dat inspeelt op de huidige aandacht voor gezonde leerlingen, bewegingsarmoede en obesitas.

Analoog aan de studentensportverenigingen worden scholierensportclubs opgericht. Daarbij wordt nauw samengewerkt met de sportverenigingen. Dit vraagt om samenhang, samenwerking en afstemming, met het onderwijs als vertrekpunt. In dat kader kan een beweegmanager/bewegmanagementteam en/of vakleerkracht 'nieuwe stijl' een belangrijke rol spelen. Ook valt te denken aan dubbelaanstellingen: vakdocenten lichamelijke opvoeding die ook training geven bij de sportclub of een verenigingstrainer die assisteert op school. De kwalitatief hoogwaardige sportvoorzieningen zijn veelvuldig in gebruik, overdag door het onderwijs en 's avonds en in het weekend door de sportverenigingen. Dat impliceert dat de voorzieningen niet openbaar toegankelijk zijn. De sportcampus is zoals gezegd sterk onderwijsgestuurd. Idealiter vertaalt zich dat ook ruimtelijk in een vernieuwend concept met een groene kern (sportvelden en -voorzieningen) en een sporthal/zwembad met daaromheen de schoolgebouwen. Sportcampus Parkwijk Leidsche Rijn, waar een grote sporthal de kern van het schoolgebouw vormt, kan in dat opzicht als voorbeeld worden genoemd. De kwaliteit van dit tweede scenario is sterk afhankelijk van de geldstromen in het onderwijs.

3.2 Schets van 'de sportcampus' in Leiden Zuidwest



3.3 Kenmerken, plussen, minnen en randvoorwaarden

Kenmerken

- accent op jongeren uit Leiden (bovenwijks), met focus op voortgezet onderwijs en specifieke aandacht voor inactieven;
- maximale scholenvariant (2x PO + 2x VO): Teldersschool en Sleutelbloem vormen samen brede school met sportprofiel (sloop en nieuwbouw Teldersschool); uitbreiding met Leonardo College (sportprofiel) en Visser 't Hooft;
- intensieve afstemming met reguliere sport vanuit onderwijs (scholiersportverenigingen);
- FC Boshuizen 'gast' op 3 (wetra)velden, die overdag door onderwijs worden gebruikt;
- vierde kunstgrasveld voor intensief gebruik door sportieve scholen en in mindere mate buurt (Golsport uitgeplaatst);
- bundelen van buurtspeelplekken (skate-/skeelerplek) op voormalige Telderskade, alsmede trimbaan van verend asfalt om sportvelden;
- opheffing De Vliet, nieuwbouw Vijfmeicombibad (instructiebad, mooi wedstrijdbad en beperkt openlucht uitzwembassin);
- nieuwbouw grotere sporthal, op te delen in drie (i.p.v. huidige twee) gymzalen;
- sauna gesloopt en vergroot teruggebouwd in onderbouw sportcomplex;
- moderne dansstudio en bescheiden sportschool met kracht- en vechtsport;
- zorgcluster handhaven en afbouwen (beperkt);
- uitgebreid woonprogramma, met name boven scholen (3 lagen scholen, 4 lagen wonen);
- eyecatcher: woontoren (totaal 12 verdiepingen) op kruispunt met dansstudio op laag 1 en 2 en parkeren op 3 en 4;
- kerk verdwijnt, politiebureau gehandhaafd, sloop en nieuwbouw assurantiënkantoor;
- halfverdiept parkeren (gecompartmenteerd wonen en functies) onder opgetilde Sportboulevard met daaraan alle adressen/entrees van sportcentra, scholen en woningen;
- ontsluiting scholen aan levendige Sportboulevard en Telderskade (relatie sportvelden, publiek domein).

<p><i>Plus</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • scenario sluit aan bij de aandacht voor gezonde, actieve leefstijl (bewegingsarmoede, obesitas); • alle naburige scholen zijn in één keer verlost van hun verouderde en deels te kleine accommodaties; • veel kansen voor (en draagvlak bij) scholen om zich te ontwikkelen en te profileren ('sportactieve scholen'); • scenario past volledig bij sportprofiel Leonardo College, dat bovendien mogelijk LOOT-school² wordt; • VO-leerlingen kunnen zich nuttig maken voor en ervaringen opdoen in zowel PO als sportverenigingen³; • onderwijs zorgt voor gegarandeerde bezetting van sportfaciliteiten, ook tijdens daluren; • intensief dubbelgebruik faciliteiten onderwijs en sport; • grotere sporthal biedt mogelijkheid voor intensivering onderwijsgebruik (3 gymzalen) alsmede topbasketball en –volleybal (a.g.v. meer uitloop, grotere hoogte); • topsport als trekker (basketball, waterpolo); • exploitatie- en beheervoordelen door combineren van zwembad en sporthal; • kans om Leiden op de kaart te zetten⁴; • sportschool en dansstudio als aansprekende aanbieders; • bundelen van gelden vanuit zowel onderwijs-, gezondheids- (bewegingsarmoede) als sporthoek (sportstimulering): inspelen op subsidiestromen. 	<p><i>Minnen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • beperkte meerwaarde voor de buurt door beperkt recreatief medegebruik; • jeugd Leiden Zuidwest zou geen skatecultuur hebben⁵; • weerstand vanuit buurt vanwege hoogbouw en geluidhinder door scholenconcentratie; • te verwachten commotie over sluiting De Vliet; • risico dat sportverenigingen ondersneeuwen door dominantie van onderwijs; • intensief dubbelgebruik door onderwijs en sport kan problemen geven met betrokkenheid en verantwoordelijkheid; • risico van rondhangen en uitzwermen scholieren in kwetsbare buurten; • ongewenst mixen van basis- en voortgezet onderwijs (angst bij ouders basisschoolleerlingen); • verkeersdruk 's ochtends en 's middags als gevolg van ouders die kinderen afzetten; • Boshuizerkade blijft drukke, gevaarlijke (sluip)weg; • toegankelijkheid voor ouderen en invaliden kan een probleem zijn als gevolg van opgetild dek; • toegankelijkheid voor ouderen en invaliden kan een probleem zijn als gevolg van opgetild dek; • opgetilde dek levert sociaal onveilige hoeken en graffiti-gevoelige muren op; • in hoeverre is onderwijs voldoende sterk om concept – ook financieel – te dragen?
<p><i>Randvoorwaarden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • coördinatie en organisatie zijn cruciaal om vanuit onderwijs systematisch en doelgericht linken te leggen met de sport: dat vraagt om inzet van concepten als beweegmanagement en dubbelaanstelling; • standaard plus beheer; • verdiepte entree parkeergarage onder Telderskade; • waterpartij doortrekken voor scholen langs (tegen sociaal onveilige plinten); • gedeelde multifunctionele ruimten in brede school, maar beide basisscholen eigen uniciteit laten behouden; • gezamenlijke clubruimte creëren voor zwem-, handbal- en basketballvereniging; • grote (lieft in pandige) fietsstallingen om wildstalling fietsen van met name leerlingen te voorkomen; • uitbreiding met twee VO scholen en (optioneel) beroepsonderwijs (sport en dans); • van begin af aan goed informeren en betrekken van cruciale spelers. 	

Noot 2 Een LOOT-school is een door NOC*NSF erkende school, die toestemming heeft van het ministerie van OCW om, indien nodig, voor jonge talentvolle sporters af te wijken van het normale rooster om hen in staat te stellen studie en topsport optimaal te combineren.

Noot 3 Denk bijvoorbeeld aan middelbare scholieren die optreden als begeleider, trainer of mentor van basisschoolleerlingen of pupillen in de sportverenigingen.

Noot 4 Naar verluid zou NOC*NSF interesse hebben in vestiging van een Olympisch Steunpunt roeien, schermen en basketball in Leiden.

Noot 5 Opmerking van Joke Kolthof van Thuis op Straat, die veel werkt met jeugd uit Leiden Zuidwest. Het is echter de vraag of deze jongeren niet skaten omdat ze daar geen behoefte aan hebben of omdat de voorzieningen niet goed zijn. Overal in Nederlands is skaten inmiddels een veelbeoefende ongeorganiseerde sport en worden skatevoorzieningen goed gebruikt, zeker als deze voorzieningen in samenspraak met jongeren zelf tot stand zijn gekomen.

4 Scenario C: health, care & fitness

In het derde scenario, getiteld 'health, care & fitness', staat sport en bewegen vooral in het teken van gezondheid, zorg en lichaamsverzorging. Ook in dit hoofdstuk starten we met een nadere typering van het scenario (paragraaf 4.1), waarna de schets van het scenario wordt gepresenteerd (paragraaf 4.2), alsmede de kenmerken, plussen, minnen en randvoorwaarden (paragraaf 4.3).

4.1 Typering van 'health, care & fitness'

Zorginstellingen en ondernemers zijn de belangrijkste initiatiefnemers in het derde scenario. De overheid is hier veel meer op afstand, althans, na de plannen aanbestedingsfasen. Dit scenario speelt in op de toenemende aandacht voor vergrijzing, zorgbehoefte, preventieve gezondheidszorg en lichaamscultuur. Het gebied rondom de Telderskade/Boshuizerlaan staat nu voor een belangrijk deel in het teken van uiterlijk en fitness.⁶ Zaken waar mensen meer en meer belang aan hechten en geld aan uitgeven. Bezoekers uit de wijde omtrek kunnen er terecht voor beauty- en sauna-arrangementen, massage, haute coiffure, zoutwaterbaden enz. Uiteraard ontbreekt ook een groot in het oog springend fitnesscentrum niet.

Daarnaast is er veel aandacht voor zorg en gezondheid. Dat past in een levensloopbestendige wijk, waar mensen in willekeurig welke levensfase optimale mogelijkheden hebben voor alle vormen van fysieke en geestelijke activiteit en zelfontplooiing. Denk in dit verband aan een gezondheidscentrum in combinatie met een zorginstelling en seniorenwoningen.

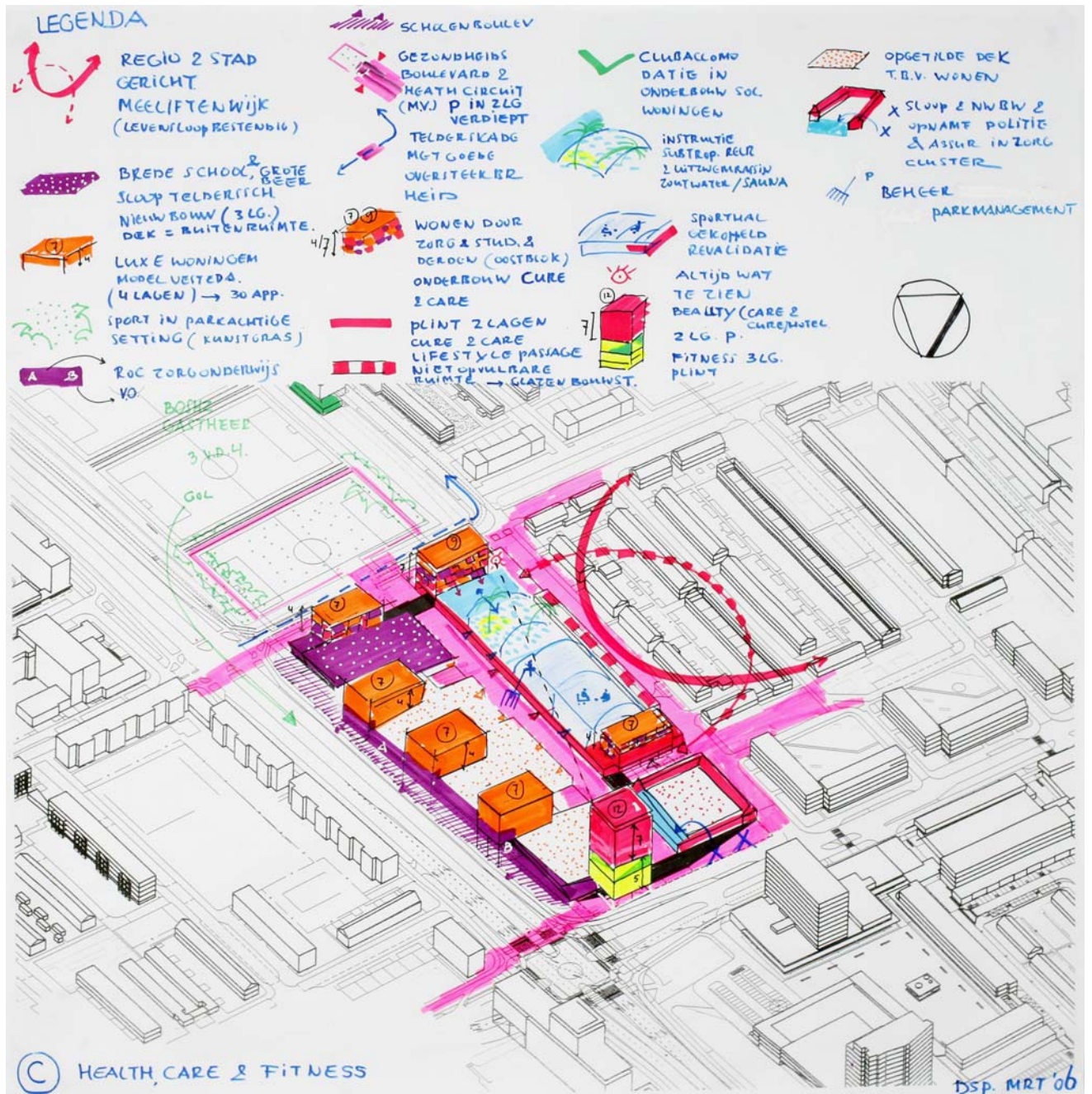
Een vergelijkbaar concept is te vinden in Heerenveen, waar gemeente, sportclub Heerenveen en de Friesland Zorgverzekeraar de handen ineen hebben geslagen (gezamenlijke aandeelhouders) ten behoeve van de ontwikkeling van de zogeheten Sportstad. Sportstad Heerenveen bestaat uit een multifunctioneel sportcentrum met zwembad en sporthal, een lifestyle passage met een bundeling van diensten op medisch gebied en lichaamsverzorging⁷ en een gezondheidsboulevard met een bundeling van arbeidsgerelateerde en sportgerichte zorg⁸.

Noot 6 Fitness is het afgelopen jaar met 800.000 nieuwe (!) klanten uitgegroeid tot de populairste breedtesport in Nederland. Marketingorganisatie Body+Mind Media en branchevereniging Fit!vak schrijven deze groei toe aan de toenemende aandacht voor gezondheid in het algemeen en overgewicht in het bijzonder. Eén op de zes Nederlanders bezoekt regelmatig een fitnesscentrum.

Noot 7 Hier zijn onder meer gevestigd: homeopaat, instituut voor gewichtsbeheersing, zonnestudio, plastisch chirurg, fitnesscentrum.

Noot 8 Het gaat hier om een zorgverzekeraar, Sportmedisch Advies Centrum, Fysiotherapie, Arbodienst, ergotherapie, revalidatiecentrum, enz.

4.2 Schets van 'health, care & fitness' in Leiden Zuidwest



4.3 Kenmerken, plussen, minnen en randvoorwaarden

<p><i>Kenmerken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • van jong tot oud met focus op middenklasse; • sloop en nieuwbouw Teldersschool, Sleutelbloem en kinderopvangcentrum De Grote Beer; omvormen tot brede school; • levendige scholenstrip langs Churchillaan met ROC zorg/gezondheid en één school voortgezet onderwijs; • ruimere parkachtige opzet van sportvelden: FC Boshuizen gastheer op 3 velden, Golsport uitgeplaatst; • beperkt aantal buurtspeelplekken in plangebied; • opheffing De Vliet, nieuwbouw subtropisch Vijfmeicombiad (instructiebad, subtropisch recreatiebad met openlucht uitzwembassin, zoutwaterbassin, sauna enz.); • nieuwbouw sporthal, gekoppeld aan revalidatiecentrum; • levendige gezondheidsboulevard, healthcircuit, lifestylepassage in de plint (2 lagen); • uitgebreid luxueus woonprogramma (4 lagen, boven de plint van 3 lagen); daarnaast wonen door zorg en studenten; • eyecatcher: toren (12 lagen) op kruispunt geheel gewijd aan beauty en gezondheid; fitness (3 lagen plint), 2 lagen parkeren en 7 lagen luxueus wonen; • kerk verdwijnt, sloop en nieuwbouw politiebureau en assurantiënkantoor (opname in zorgcluster); • geheel verdiept parkeren (gecompartimenteerd wonen en functies), twee lagen ondergronds, onder opgetilde Sportboulevard met daaraan alle adressen/entrees van sportcentra, scholen en woningen. 	
<p><i>Plussen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • scenario speelt in op twee sterke ontwikkelingen, te weten de toegenomen aandacht voor zowel lichaamscultuur als vergrijzing en zorg; • toren met beauty en gezondheid als eyecatcher; • ruime opzet sportvelden in aantrekkelijke parkachtige omgeving; • goede combinaties te maken tussen onderwijs (ROC) en zorg in het kader van praktijkgericht leren; • sociale verbindingen tussen zorg en wijk: natuurlijk inloop vanuit wijk richting zorg- annex wijkcentrum en v.v.; • het wijkcentrum van zorgcentrum Rijn en Vliet herbergt al veel functies en moet worden vernieuwd; • past binnen WMO/civil society: aantrekkelijke omgeving creëren voor vrijwilligers en mantelzorgers; • regionale uitstraling Leiden, in wijde omtrek is niets vergelijkbaars; • aantrekkelijk concept voor veel doelgroepen; • aantrekkelijk voor zorgverzekeraars, die meer en meer optreden als ontwikkelaars (zie voorbeeld Heerenveen); • aantrekkelijk voor ondernemers en ontwikkelaars⁹. 	<p><i>Minnen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • onzekerheid over investeerders; • geen gegarandeerde gebruikers; • kwetsbaar assortiment bij laagconjunctuur; • te veel accent op zorg kan het scenario een hoog zieligheidsgehalte geven en een 'hip' publiek afschrikken; • huisvestingsprobleem Sleutelbloem en 1x VO blijft bestaan; • door accentuering van zorg en health dreigen onderwijs en sport onder te sneeuwen; gevolg: • onderwijs en sport blijven grotendeels gescheiden werelden: beperkte samenwerking en uitwisseling; • stevige concurrentie van Wellness Center Vlietlijn (2.000 m2) aan de Zoeterwoudseweg, concurrentie De Zijl. • buurtspeelmogelijkheden voor jeugd beperkt; • interessante ROC's zijn onlangs goed gehuisvest; • mix van zorg en ROC kan tot overlast ouderen leiden.

Noot 9 Ter voorbeeld: omdat veel marktpartijen geïnteresseerd waren in de ontwikkeling van Sportparkstad in Bos en Lommer (Amsterdam) is uiteindelijk een competitie uitgeschreven; een soort ideeënprijsvraag om te bepalen welke partij de beste programmatische invulling aan het concept weet te geven. Marktpartijen hebben hierin bij voorkeur veel vrijheid, zodat zij hun creativiteit kunnen aanwenden; het meest interessant is het voor hen wanneer zij een blanco bouwenvolpde krijgen om te ontwikkelen (bron: Renée Schoonbeek, ontwikkelingsmanager Projecten Bouwfonds MAB Ontwikkeling Regio Noord-West).

Randvoorwaarden

- concept niet willen dichttimmeren, maar ruimte laten voor ondernemers (aanbesteding);
- parkmanagement is must;
- voortborduren op trends in zorgverzekeringen: sport en fitness op verwijzing;
- veel aandacht voor bereikbaarheid en toegankelijkheid (rolstoelgebruikers, ouderen);
- specifiek aanbod voor verschillende leeftijdsgroepen en gebruikers;
- subtiel combineren van aanbod voor jong en oud;
- ontsluiting scholen door eigen boulevard, parallel aan Churchillaan;
- professionaliseringsslag sportverenigingen (verenigingsmanagers) ten behoeve van sterke en marktgerichtere sportverenigingen, die kunnen concurreren met commerciële sportaanbieders;
- van begin af aan goed informeren en betrekken van cruciale spelers.

5 Vervolg

Op welke manieren kan invulling worden gegeven aan het concept 'Sportstad Leiden Zuidwest', welke scenario's zijn denkbaar en wat zijn de voordelen, nadelen en consequenties van deze scenario's?

Op deze centrale onderzoeksvraag, zoals geformuleerd in paragraaf 1.2, is in voorgaande drie hoofdstukken antwoord gegeven. De door DSP-groep uitgevoerde haalbaarheidsstudie voor het plangebied rondom de Telderskade/Boshuizerlaan heeft drie scenario's in beeld gebracht, die elk vanuit hun eigen kracht kansrijk zijn. Dat betekent dat alle drie de scenario's in beginsel realistisch en verdedigbaar zijn. Elk scenario kent sterke punten als ook beperkingen, en voor alle drie valt dus wat te zeggen. Het is maar net waarop prioriteit wordt gelegd. Grofweg staat gemeente Leiden voor de (politieke) keuze om te investeren in buurtsport, schoolsport of in de gezondheidsbenadering van sport. Twee elementen zijn van cruciaal belang bij het maken van die keuze:

1. de randvoorwaarden en consequenties van de scenario's;
2. het draagvlak voor en de levensvatbaarheid van de scenario's.

ad 1. De randvoorwaarden en consequenties van de scenario's

In deze fase is volstaan met een uitwerking van de scenario's op conceptueel niveau. Bedacht moet echter worden dat de keuze voor een specifiek concept of scenario ook een aantal consequenties en randvoorwaardelijke zaken met zich meebrengt. Het stelt eisen aan onder meer: het woonprogramma, de parkeerfaciliteiten, de verkeersontsluiting, de reikwijdte van de voorzieningen (buurt, stad of regio), de openstelling, de sociale veiligheid, het sociaal en fysiek beheer en de financiering. De belangrijkste van dergelijke aspecten zijn reeds per scenario aan bod gekomen in de afsluitende paragraaf van hoofdstuk 2, 3 en 4. Voor een meer gedetailleerd overzicht verwijzen we naar bijlage 2, waarin de drie scenario's op een groot aantal thema's worden vergeleken. In het verlengde van bovenstaande is het van belang op te merken dat de scenario's min of meer afgeronde concepten vormen, die zich dus ook niet eenvoudig laten combineren.

ad 2. Het draagvlak voor en de levensvatbaarheid van de scenario's

Alhoewel in het kader van het haalbaarheidsonderzoek diverse lokale betrokkenen zijn bevroegd, is het in deze (oriënterende) fase niet mogelijk om aan te geven voor welk scenario het meeste draagvlak bestaat. Voor alle drie de scenario's geldt in ieder geval dat ze in beginsel kunnen rekenen op de steun van meerdere respondenten (en ook mede door hun opmerkingen verder zijn ingekleurd). Van belang is daarom om in een volgende fase de levensvatbaarheid van de scenario's nader te onderzoeken door in samenwerking met marktpartijen en betrokkenen de varianten en hun consequenties verder uit te werken.

Willem Mendelts, procesmanager WOP Leiden Zuidwest, heeft hiertoe een opzet (concept) uitgewerkt, getiteld 'Participatie én competitie; uitwerking haalbaarheidsstudie sportstad in Zuidwest'. Dit rapport sluit af met de hoofdlijnen van deze notitie.

In de haalbaarheidsstudie naar het concept sportstad van de DSP-groep worden drie scenario's beschreven. Alledrie de scenario's zijn het uitwerken waard en hebben een vergelijkbaar realiteitsgehalte. Om een goede keuze te kunnen maken zullen alledrie de scenario's verder uitgewerkt en getoetst moeten worden op financiële en maatschappelijke haalbaarheid. Pas dan kunnen de bestuurders, de maatschappelijke organisaties en bewoners een goede afweging maken welk scenario de voorkeur verdient.

Het voorstel is om een aantal 'sleutelspelers' te benaderen met het verzoek om mee te werken aan de verdere uitwerking van de drie scenario's. Betrokken instellingen, organisaties en verenigingen krijgen op die manier de mogelijkheid om hun denkkracht en energie in te zetten in het door hen als meest positief ervaren scenario (kanseigenaren). Die deelname en betrokkenheid geldt ook voor de (adviesgroep) bewoners.

Door deze opzet is sprake van

- competitie: degene met het beste plan (en meest enthousiaste kanseigenaren) heeft de beste papieren; en
- participatie: de direct betrokken organisaties en bewoners nemen deel aan de planvorming.

Concreet wordt gedacht aan de vorming van drie werkgroepen, die ieder één scenario uitwerken. Deelnemers kiezen daarbij voor het scenario dat het meest tot hun verbeelding spreekt. Met andere woorden: organisaties, bewoners en andere betrokkenen voeren geen oppositie in de werkgroep tegen het scenario, maar steunen in hoofdlijnen de uitwerking. Alle drie de werkgroepen krijgen ambtelijke ondersteuning (organisatie, informatie, verslaglegging) en een budget voor nader onderzoek (stedenbouwkundig, marktverkenning etc.). Vooraf wordt aangegeven aan welke eisen de uitwerkingen moeten voldoen, zoals: een gevisualiseerd stedenbouwkundig beeld, een concreet programma, een financiële vertaling (grondexploitatie en vastgoedexploitatie), een overzicht van samenwerkingspartners en een globaal beheerplan (vorm, deelnemers). De gemeente wordt eigenaar van de drie uitgewerkte scenario's.

Vervolgens kunnen verschillende bijeenkomsten worden georganiseerd, waarin de scenario's worden gepresenteerd, debatten worden gevoerd en eventueel een jury wordt ingeschakeld. Uiteindelijk is het aan de projectgroep WOP Zuidwest om het resultaat hiervan om te zetten in een Nota van Uitgangspunten en bijbehorend raadsvoorstel, dat de inspraak (inspraakavond) en het bekende besluitvormingstraject ingaat.

Doel van deze opzet is om duidelijkheid te krijgen over de levensvatbaarheid van de scenario's: in hoeverre zijn betrokken partijen geïnteresseerd en bereid om een scenario daadwerkelijk te adopteren? Een ander doel is om de betrokken maatschappelijke organisaties en bewoners mee te laten denken over de scenario's, om daarmee optimaal gebruik te maken van de kennis van deze deelnemers en om het draagvlak te vergroten.

Van belang is dat deze opzet bestuurlijk wordt bekrachtigd door B&W na consultatie van de raadscommissie. Daarmee geeft het bestuur ook aan dat de drie scenario's in beginsel goed denkbaar en verdedigbaar zijn.

Bijlage 1 Zwembadanalyse

1. Huidige situatie

Leiden telt drie zwembadvoorzieningen:

Zwembad De Zijl

- wedstrijd- en instructiebad, buitenbad en recreatiebad;
- recreatiebad met glijbaan, whirlpool enz., twee 25 m baden;
- maar 2003 in nieuwe vorm opengegaan;
- stijgende lijn in bezettingsgraad: gaat goede kant op;
- 2004: 261.429 bezoekers.

Buitenbad De Vliet

- 50 (!) meter buitenbad voor recreatiezwemmers en verenigingen
- geopend van mei t/m augustus;
- bezettingsgraad erg afhankelijk van weer: 2004 90.000 bezoekers, 2005 60.000;
- qua exploitatie rampzalig: moet erg veel geld bij;
- bovendien: duur stuk grond;
- evt. sluiting ligt gevoelig (veel verweer van gebruikers: het is 'hun' bad en bovendien is het bad onlangs gerenoveerd);
- vanwege exploitatie en grondwaarde op termijn echter niet te behouden.

Vijfmeibad

- binnenbad met een wedstrijd- en instructiebad;
- 25 m bad (25 x 12 m) + instructiebad (12 x 7 m): rechttoe rechtaan bad;
- echt wijkbad: mensen gaan er op de fiets naar toe;
- m.n. doelgroepen- en verenigingsbad (maar ook recreatiezwemmen, lezswemmen en schoolzwemmen);
- hoge bezettingsgraad, stabiele bezoekersaantallen: trekt jaarlijks 140.000 bezoekers;
- ieder uur is ingevuld van 5.15 uur 's ochtends tot 11 uur 's avonds;
- op primetimeuren (16-21 uur) is er tekort aan badwater;
- geen schoolzwemmen meer (afgeschaft);
- zwemonderwijs wordt door de verenigingen gegeven (en niet door zwembad dus): daardoor loop je veel inkomsten mis, maar aan andere kant zou je anders verenigingen meer moeten subsidiëren (broekzak-vestzak dus);
- bouwtechnisch niet handig ingedeeld: baden liggen op 1^e verdieping, kleedkamers eronder; dat is ongebruikelijk (ook i.v.m. minder validen);
- verouderde accommodatie: moet grondig worden gerenoveerd binnen nu en 10 jaar;
- Voldoet ook niet aan brandweervoorschriften: daar moet op kortere termijn iets aan gebeuren;
- Horecagedeelte zwembad staat op dit moment leeg: op zoek naar pachter (= moeilijk);
- Ook bowlingexploitant is hier weg: ongebruikte ruimte;
- Sauna staat grotendeels los van zwembad: maakt gebruik van 1 machine in de machinekamer van het zwembad en van de meterkast;
- De zwemverenigingen willen meer zwemuren in de piekuren kunnen huren. Dit is binnen de beschikbare zwembadcapaciteit in Leiden niet mogelijk.

Andere zwembaden in omgeving:

- Leiderdorp (recreatiebad vergelijkbaar met De Zijl);
- Oegstgeest (idem);
- Voorschoten (idem).

2. Voorstel

Voor de hand ligt het om het verouderde en relatief matig bezochte buitenbad De Vliet op te heffen. Alleen in scenario 1 gaan we er van uit dat het buitenbad gehandhaafd blijft. Hier staat namelijk de buurt en haar bewoners centraal. Recreatieve sport neemt daarin een prominente plaats in. In die zin valt er iets voor te zeggen het buitenbad te behouden.

Leiden behoudt overigens sowieso openlucht zwemmogelijkheden in De Zijl. Bij opheffing van De Vliet kan extra compensatie worden geboden in een nieuw (combi)zwembad in Zuidwest. Dat is het voorstel in de scenario's 2 en 3.

Voor de drie scenario's geven wij aan welke mogelijkheden er zijn voor zwemvoorzieningen in Zuidwest.

Scenario 1 Het buurtsportcentrum

In dit scenario voert de overheid een geïntegreerd voorzieningenbeleid dat toegespitst is op sport- en onderwijsvoorzieningen met een wijkgericht karakter. Openbare toegankelijkheid staat voorop, evenals een integrale planning van sport- en onderwijsaccommodaties. Dit scenario gaat gepaard met een relatief beperkte investering voor accommodatieverbetering. Voor zwemvoorzieningen kan volstaan worden met het handhaven van buitenbad De Vliet en renovatie van het huidige 5 mei bad.

De jaarlijkse kosten van De Vliet bedragen ongeveer 450.000 euro (ca. 50.000 kapitaallasten).

Daar staan in 2005 127.000 aan inkomsten tegenover, voornamelijk uit entree voor recreatief gebruik.

Exploitatielasten bij ongewijzigd beleid en bezoek bedragen circa 323.000 euro. Hierbij zijn wij uitgegaan van de beschikbare informatie bij de gemeente Leiden.

Het 5 mei bad brengt ongeveer 920.000 euro aan jaarlijkse kosten met zich mee. De helft hiervan zijn personeelskosten. Slechts 60.000 euro betreft kapitaallasten. De inkomsten in 2005 bedragen 350.000 en zijn grotendeels afkomstig van zwemverenigingen (123.000), recreatief gebruik (58.000), pacht horeca (31.000), zwemles jeugd (32.000) en verhuur scholen (24.000).

Exploitatielasten bij ongewijzigd beleid en bezoek bedragen circa 570.000 euro.

Om het bad voor tenminste tien jaar open te houden zal een forse investering nodig zijn. De exploitatielasten zullen hierdoor extra stijgen door rente en aflossing van de noodzakelijke investering.

Dit scenario speelt qua voorzieningenniveau niet in op nieuwe trends. Evenwel kunnen zwemverenigingen en buurtbewoners die gewoon wat baantjes willen trekken prima uit de voeten met de baden. Beseft moet worden dat deze situatie eindig is: beide baden zijn kwalitatief verouderd en voldoen niet om de concurrentie op recreatief zwemgebied met nieuwere baden in de omgeving aan te gaan. Recreatieve zwemmers maken in toenemende mate gebruik van baden waarin iets te beleven valt en genot en comfort voorop staan.

Denk hierbij aan whirlpools, zonnebank, peuter- en kleuterbad, jetstreams, sauna's, waterglijbanen, warm water, golfbaden, bubbelbaden en wat dies meer zij.

Kortom: de baden kunnen op middenlange termijn (10 - 12 jaar) gehandhaafd blijven met als hoofdfuncties:

- zwemverenigingen (competitie en training);
- instructiezwemmen;
- recreatief zwemmen buurtgebruik (overdekt);
- doelgroep zwemmen;
- recreatief zwemmen zomermaanden / ligweide buurt en directe omgeving (openluchtbad).

Scenario 2 De sportcampus

Primaire gebruikersgroep in het sportcampus scenario bestaat uit leerlingen in het basis- en voortgezet onderwijs. Een zwembad echter kan daar nooit op draaien. Sterker nog, zwembaden zijn in de loop van de afgelopen twintig jaar steeds minder door scholen benut vanwege bezuinigingen. Een sportcampus scenario biedt mogelijkheden om optimaal te kunnen sporten en bewegen, en daar hoort zwemsport natuurlijk bij.

Daarnaast is het zwembad ook bedoeld voor andere gebruikersgroepen, zwemverenigingen en recreanten. In het sportcampus-scenario is met name ook de wedstrijdsport van belang (wedstrijdzwemmen en ook waterpolo, waarin Leiden een traditie heeft). Bij sloop van De Vliet geldt in dit scenario dat een uitzwembassin in de openlucht enige compensatie geeft. Een exclusieve lig- of zonneweide bij het buitenbad raden wij af vanwege de relatief grote ruimteclaim in relatie tot het zeer beperkte gebruik in de zomermaanden. Een eventuele mogelijkheid om toch enige compensatie te bieden is het uitsluitend in de zomermaanden benutten van een deel van de veldcapaciteit die grenst aan het buitenbad en die dan toch niet gebruikt wordt voor veldsport. Dit vergt wel extra beheer- en inrichtingsmaatregelen. Rekening moet daarbij gehouden worden met enige geluidsoverlast van spelende kinderen en jongeren op de ligweide.

Een andere mogelijkheid is het realiseren van een ligterras rond de buitenbadvoorziening met een kleinschalige restauratiefunctie (snacks en frisdrank). Geluidsoverlast voor de buurt zal in deze variant tot een minimum beperkt zijn omdat het uitzwembassin niet groot is – het is geen 'buitenbad', en de ruimte daaromheen klein is.

Omdat het in dit scenario gaat om het creëren van kwalitatief hoogwaardige bovenwijkse voorzieningen wordt hier voorzien van sloop en nieuwbouw.

De zwemvoorziening bevat net als in scenario 1:

- instructiebad (10 x 15 m);
- recreatiebad (12,5 x 25 m);
- peuter- en kleuterbad (ca. 100 m²);
- openlucht uitzwembassin (ca. 150 m²);
- beperkte horecavoorziening.

De investeringskosten die hiermee gepaard gaan bedragen naar schatting 8,5 – 10 miljoen euro. Hierin zijn sloop- en grondkosten niet inbegrepen. Exploitatielasten ramen wij op circa € 400.000,- exclusief kapitaallasten. Deze ramingen zijn grove schattingen.

De exacte investerings- en exploitatielasten zijn afhankelijk van vele factoren die nog onzeker of onbekend zijn, zoals:

- definitieve programma van eisen op grond van nadere marktverkenning;
- reële inschatting van animocijfers;
- kwaliteit van bouw, architectuur en inrichting;
- exploitatie- en beheermodel.

Een 50 meter bad achten wij niet raadzaam. De kosten zijn direct een stuk hoger terwijl het bezoekersaantal er niet veel groter door zal worden. Bovendien is de legitimering voor een vijftig meter bad meestal:

- het is de centrale, stedelijke zwemaccommodatie met groot bereik;
- (top)zwemverenigingen hebben hier nadrukkelijk behoefte aan.

Een combinatiegebouw van sporthal en zwembad is in dit scenario een optie. Wellicht levert dit efficiencyvoordelen op in gebruik, de bouw en het beheer/ onderhoud. Wij gaan er echter van uit dat die voordelen beperkt zijn omdat beide voorzieningen weinig gemeenschappelijks hebben. Gedeeld gebruik van een gebouw kan overigens ook knelpunten met zich mee brengen in het beheer en vooral gebruik (ongewenst gebruik van voorzieningen, sleutelbeheer, beperkt toezicht).

Scenario 3 Health, care & fitness

Zorginstellingen en fitnessondernemers zijn de belangrijkste initiatiefnemers in dit scenario. Een zwemvoorziening zal dan ook beoordeeld worden op haar bijdrage aan het bedrijfsresultaat. Denkbaar is een PPP-constructie waarin de gemeente participeert in de investering en exploitatie van het recreatie- en instructiebad. Hier staan dan garanties over publieksbereik en tarieven tegenover. Langs deze weg kunnen afspraken gemaakt worden over huur door verenigingen.

De zwemvoorziening zal 'conceptueel' in het geheel moeten passen en dat betekent dat in ieder geval het recreatiebad een uitstraling moet hebben die refereert aan subtropische zwemparadijzen. Daarnaast is het een overweging om een zoutwaterbassin met beperkte afmetingen op te nemen in het programma van eisen. Sauna en whirlpools vormen eveneens onderdelen van de zwemvoorziening.

En ook hier geldt weer: een uitzwemmogelijkheid in de openlucht (combibad), gekoppeld aan het overdekte recreatiebad.

Ergo:

- instructiebad (10 x 15m);
- (subtropisch) recreatiebad (15 x 25m);
- openlucht uitzwembassin (ca. 150m²);
- goede horeca/ healthfoodvoorziening;
- sauna & whirlpool;
- zoutwaterbassin (7,5 x 12,5 m);
- evt. beweegbare revalidatiebodem.

Investeringskosten worden geraamd op circa 12 miljoen euro. De gemeente kan hieraan een bijdrage leveren.

Exploitatieresultaat komt voor rekening van een marktpartij waarmee de gemeente onderhandelingen zal voeren. Deze onderhandelingen, eventueel uitmondend in een budgetrelatie tussen gemeente en marktpartij, dienen gevoerd te worden in het licht van de bijdrage die de marktpartij levert aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van sport, gezondheidszorg en welzijn.

Bijlage 2 De drie scenario's vergeleken

<i>typering</i>	Het buurtsportcentrum	De sportcampus	Health, care en fitness
<i>trends waar op wordt ingespeeld</i>	- de wijkgerichte sportvereniging; - toeleiding naar verenigingssport via onderwijs	- 'sportactieve scholen' (profilering); - gezonde, actieve leefstijl (bewegingsarmoede, obesitas)	- lichaamscultuur; - vergrijzing en zorgbehoefte
<i>reikwijdte (primaat)</i>	buurt en wijk	stad en wijk (bovenwijks)	regio en stad
<i>doelgroep</i>	jeugd uit de buurt, met focus op basisschoolleeftijd	- jongeren uit Leiden, met focus op voortgezet onderwijs; - specifieke aandacht voor inactieven	van jong tot oud met focus op middenklasse
<i>onderwijs</i>	- Teldersschool en Sleutelbloem vormen samen, met behoud van eigen uniciteit, brede school; - Teldersschool in huidige setting opnemen en koppelen aan gedeeltelijke nieuwbouw (sloop zuidzijde); - kinderopvang Grote Beer opnemen in brede school; - géén uitbreiding met voortgezet onderwijs; - ontsluiting veiligheidshalve aan Sportlaan	- maximale scholenvariant; - Teldersschool en Sleutelbloem vormen samen, met behoud eigen uniciteit, brede school met sportprofiel; - daarbij sloop en nieuwbouw Teldersschool; - kinderopvang Grote Beer opnemen in Brede school; - uitbreiding met voortgezet onderwijs: Leonardo (sportprofiel) en Visser 't Hooft; - plint over drie lagen (13 meter) bezet met scholen; - ontsluiting aan levendige Sportboulevard en Telderskade (relatie sportvelden)	- aandacht voor Teldersschool als Brede school; - kinderopvang Grote Beer opnemen in Brede school; - ruimte voor één school Voortgezet Onderwijs; - aandacht voor ROC (zorg/gezondheid), dependances en ander zorg/onderwijs; - schoonheidsspecialistenopleiding (healthcare); - onderwijs gemixed in hele gebied
<i>sportverenigingen</i>	- versterking en stimulering van wijkgerichte sportverenigingen; - verenigingsondersteuning	- aandacht voor scholierensportverenigingen; - intensieve afstemming met reguliere sportverenigingen vanuit onderwijs; - aandacht voor topbasketball als trekker	- toenemende professionalisering sportverenigingen: inzet verenigingsmanagers en andere betaalde krachten
<i>samenwerking onderwijs en (verenigings-)sport</i>	- goede samenwerking tussen onderwijs en sport, met sportverenigingen als vertrekpunt: toeleiding naar verenigingssport via onderwijs door middel van sportkennismaking en schoolsport; - wederzijds accommodatiegebruik; - sport als een van de activiteiten van brede school	- onderwijs en sport als twee-eenheid; - onderwijs als vertrekpunt: vanuit onderwijs systematisch en doelgericht linken leggen met de sport; - beweegmanagement en dubbelaanstellingen; - brede school en Leonardo College met sportprofiel; - Visser 't Hooft sportgeoriënteerd	bepaalde samenwerking en uitwisseling tussen onderwijs en sport
<i>sportvelden en recreatief medegebruik</i>	- Golsport verplaatst naar meest Noordelijke veld; - FC Boshuizen gastheer van 3 velden, direct grenzend aan 'Sportstadgebied';	- scholen/leerlingen hoofdgebruiker van sportfaciliteiten; - FC Boshuizen maakt 'als gast' gebruik van 3 (wetra) velden, die overdag door onderwijs worden gebruikt;	- vanuit gezondheidspark vooral ook een route om/over veld en 'parkachtig gebruik': door ruimere parkachtige opzet zijn 3 i.p.v. 4 velden beschikbaar;

	<ul style="list-style-type: none"> - 1 kunstgrasveld voor gebruik door scholen en buurt (openbaar toegankelijk, recreatief medegebruik); - alternatief: Golsport uitgeplaatst en op die plek kunstgrasveld voor recreatief medegebruik en uitwijkmogelijkheid (½ veld) voor FC Boshuizen 	<ul style="list-style-type: none"> - Golsport uitgeplaatst; - vierde (kunstgras)veld voor intensief gebruik door sportieve scholen en in mindere mate buurt 	<ul style="list-style-type: none"> - FC Boshuizen gastheer op 3 velden; - Golsport uitgeplaatst
<i>overige openbare sportfaciliteiten</i>	<ul style="list-style-type: none"> - verschillende buurtspeelplekken (voetbal, skaten, basketball) verspreid over plangebied, onder meer tussen zwembad en sporthal 	<ul style="list-style-type: none"> - bundelen buurtspeelplekken (skate- en skeelerplek) op voormalige Telderskade; - trimbaan om sportvelden van verend asfalt 	<ul style="list-style-type: none"> - parkachtige omgeving; - 'rollatorommetje' eerste sportvelden; - beperkt aantal buurtspeelplekken in plangebied; - niet investeren in skate- en skeelervoorzieningen in dit gebied (ongeschiktheid, andere snelheden)
<i>clubaccommodatie (kantine en kleedkamers)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - tijdelijke kantine/kleedkamers in containers, later kleinschalig herbouwen aan de kant van 'sportstad'/buurt (Boshuizerkade) om wijkgerichtheid te benadrukken 	<ul style="list-style-type: none"> - kantine en kleedkamers opgenomen in onderbouw hoogbouw aan rand van Plangebied (aan Telderskade: t.b.v. integratie in sportcampus) 	<ul style="list-style-type: none"> - kantine en kleedkamers op terrein zelf; in onderbouw sociale huurwoningen aan Boshuizerkade; - goede uitstraling en geen tijdelijke containers
<i>zwembad</i>	<ul style="list-style-type: none"> - buitenbad De Vliet blijft; - renovatie Vijfmeibad (instructie- en recreatiebad); - nadruk op gebruik door buurt; programma zoals thans van toepassing op 5 mei bad; - thans leegstaande horeca- en bowlingruimte benutten voor gezamenlijke clubruimte zwem-, handbal- en basketbalvereniging of (vecht)sportschool 	<ul style="list-style-type: none"> - opheffing dure en relatief matig bezochte De Vliet; - nieuwbouw 5 mei bad, met instructie- en mooi wedstrijdbad plus toevoeging openlucht uitzwembassin (ca. 150m2) ter compensatie De Vliet; - eenvoudig ligterras rond buitenbadvoorziening met kleinschalige restauratiefunctie (alternatief: in zomermaanden sportveldcapaciteit als ligweide benutten); - focus op gebruik door scholen en verenigingen (wedstrijdzwemmen, waterpolo) 	<ul style="list-style-type: none"> - opheffing dure en relatief matig bezochte De Vliet; - nieuwbouw 5 mei bad, bestaande uit instructie-, subtropische recreatiebad met openlucht uitzwembassin (150 m2), zoutwaterbassin (7,5 x 12,5 m) en sauna en whirlpool (model Opissee gedeelte BRTD); - Opissee gedeelte BRTD bad aan Churchillaan situeren (tevens eyecatcher); - goede horeca-/ healthfoodvoorziening
<i>sporthal</i>	<ul style="list-style-type: none"> - sporthal blijft en wordt alleen aan de buitenzijde gerenoveerd; - huidig rooster grotendeels gehandhaafd 	<ul style="list-style-type: none"> - nieuwbouw grotere sporthal: op te delen in 3 gymzalen; - intensivering onderwijsgebruik (3 i.p.v. 2 gymzalen); - topbasketball en -volleybal door meer uitloop en hoger; - evt. samengetrokken/combinatie met zwembad 	<ul style="list-style-type: none"> - sporthal gekoppeld aan revalidatiecentrum; - optioneel: sloop en uitrust
<i>commerciële sport</i>	<ul style="list-style-type: none"> - evt. (vecht)sportschool in leegstaande ruimte zwembad; dit is een aanbod dat (allochtone) jeugd uit de buurt aanspreekt 	<ul style="list-style-type: none"> - bescheiden sportschool met kracht- en vechtsport; - (moderne) dansstudio 	<ul style="list-style-type: none"> - groot flashy fitnesscentrum (eyecatcher); - evt. andere sportondernemers
<i>zorg en lichaamsverzorging</i>	<ul style="list-style-type: none"> - gesloten bouwblok van zorgblok, die categorie wonen uitbreiden, combineren met wonen zwembad 	<ul style="list-style-type: none"> - maximale scholenvariant, dus niet of nauwelijks ruimte voor zorg en lichaamsverzorging 	<ul style="list-style-type: none"> - gezondheidsboulevard Model Heerenveen, zorgcircuit Dordrecht; - max. uitbreiden met Beautycentrum, kapsalon ed.; - mogelijk spreiden over 2 lagen in plint aan boulevard
<i>politiebureau en assuran-</i>	<ul style="list-style-type: none"> - beide gehandhaafd 	<ul style="list-style-type: none"> - politiebureau gehandhaafd, sloop en nieuwbouw assu- 	<ul style="list-style-type: none"> - sloop en nieuwbouw politiebureau en assurantiënkant-

<i>tiënkantoor</i>		rantiënkantoor	toor, beide ondergebracht in zorgcluster
<i>woonprogramma</i>	<ul style="list-style-type: none"> - ongemengde woonvormen in twee blokken (maximaal 7 lagen, beginnend op maaiveld) en wonen boven nieuwbouw brede school (maximaal 4 lagen); - geen woontoren op kruispunt 5 mei laan-Churchilllaan 	<ul style="list-style-type: none"> - wonen boven scholen (3 bouwlagen); - wonen 7 lagen, alleen op de hoek 5 Meilaan 12 lagen; - afgeslankte woonvariant door maximaal scholenprogramma en sportprogramma; - woningen maken gebruik van de dekken (gemeenschappelijke daktuinen) 	<ul style="list-style-type: none"> - luxe wonen langs Churchilllaan (model Vesteda Oostelijke Handelskade Amsterdam); - verspreid over 7 lagen (boven plint van drie lagen); - ca. 30 appartementen per blok; - zorgclusters verspreid in gebied; hoogbouw boven/naast zwembad in samenhang met zorgblok; - studenten van opleidingen gemengd geclusterd
<i>aansluiting bij demografische ontwikkelingen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - accent in dit scenario ligt op de, veelal allochtone, basisschooljeugd uit de buurt; juist dit is een groep die via het onderwijs gestimuleerd kan en moet worden richting de sport 	<ul style="list-style-type: none"> - gaat om bovenwijkse voorziening, vooral gericht op schoolgaande jeugd (met name VO); gezien enorme groei Leonardo College en stabiele leerlingpopulatie van andere scholen zijn hier geen grote verschuivingen te verwachten 	<ul style="list-style-type: none"> - betreft voorziening voor stad en regio, met name gericht op midden- en hogere ses; dit is een segment dat in Leiden en omgeving goed is vertegenwoordigd
<i>blikvanger, identiteit</i>	<ul style="list-style-type: none"> - geen toren op kruispunt 5 mei laan-Churchilllaan; - kerk blijft en wordt opgeplust tot 'Brede kerk'; - zorg/revalidatiecluster in aansluiting op bestaand 'begeleid wonen'-traject 	<ul style="list-style-type: none"> - toren op kruispunt wordt luxueus wonen boven sport- en dansstudio (12 lagen, waarvan 2 laagse plint met sportschool en dansstudio, 2 lagen parkeren daarboven en dan 8 lagen wonen) 	<ul style="list-style-type: none"> - toren krijgt een functie, die geheel is gewijd aan beauty en gezondheid (beautyhotel met prive sauna, zwembad etc); - groot flashy fitnesscentrum als blikvanger in de plint.
<i>openbare ruimte</i>	<ul style="list-style-type: none"> - alle ruimten op overzichtelijk en toegankelijk niveau; - Sportlaan heldere straat met bomen en parkeren op maaiveld; - ruimte tussen zwembad en sporthal plek voor buurtspiegelvoorzieningen (die uit Boshuizerbuurt verdwijnen) 	<ul style="list-style-type: none"> - sportboulevard op verhoogd niveau door halfverdiept parkeren; daarin opgenomen plekken voor sport en spel; - uitlopend naar skateplek tussen Sportstad en –velden; - Telderskade afgesloten, wordt publiek domein; - Boshuizerkade wordt gewone doorlopende straat, zonder knippen en barrières; - (water)singel langs dode plint Churchilllaan 	<ul style="list-style-type: none"> - door verdiept parkeren ligt maaiveld op één niveau en ontstaat zorgcircuit op Boshuizerkade en Gezondheidsboulevard (tussen de twee plandelen); - Boshuizerkade autoluw; - scholen ontsloten door eigen boulevard, parallel aan Churchilllaan
<i>parkeren</i>	<ul style="list-style-type: none"> - leeuwendeel als 'langsparkeren' op maaiveld; - bij twee woontorens halfverdiepte parkeergarage, maar zonder totaal opgetild maaiveld; - 150 m. aan weerszijden parkeren levert ca. 60 plekken 'langsparkeren' op en ca. 120 bij 'haaksparkeren'; - Boshuizerkade ook enkelzijdig extra parkeerplaatsen (haaks), goed voor 60 parkeerplekken; - samen met inpandig parkeren woningen; 	<ul style="list-style-type: none"> - halfverdiept in parkeergarage, gecompartmenteerd wonen en functies; - overweeg parkeren op de 3^e/4^e verdieping om een goede plint te krijgen (als watersingel niet kan); - 700 halfverdiepte parkeerplaatsen op basis van SP Sportstad 	<ul style="list-style-type: none"> - (vrijwel) geheel verdiepte garage met parkeerplaatsen in grote ongecompartmenteerde ruimte i.v.m. maximaal dubbelgebruik; - veel dubbelgebruik (wonen en voorzieningen); - ruimte voor 700 auto's; - mogelijkheden om in lagen op 3^e, 4^e, 5^e verdieping te parkeren van torenflat/zorghotel

	- gasten parkeren op straat.		
<i>verkeersontsluiting / logistiek</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Sportlaan voor auto's toegankelijk met daaraan enkele kleinere parkeergarages voor woningen; - Boshuizerkade ook gewone straat (knip eruit), waardoor terrein alom doorkruisbaar wordt; - adressen sport en zorg aan Boshuizerkade, woningen aan Sportlaan, scholen aan Sportlaan en Telderskade 	<ul style="list-style-type: none"> - autovrije sportboulevard; - buurt enigszins beschermend isoleren; - ontsluiting parkeergarage via ondergrondse entree Telderskade (voorkomt ook illegaal parkeren in buurt); - goed OV-model en stalling minibusjes in halfverdiepte parkeergarage; - parkeergarages met kleine compartimenten voor wonen t.b.v. groter dubbelgebruik alle voorzieningen; - levendige sportboulevard met daaraan alle adressen/entrees van sportcentra, scholen en woningen 	<ul style="list-style-type: none"> - opgetild dek met grote gecompartmenteerde (te compartimenteren) parkeergarage; - ruimte voor bussen in parkeergarage (tweelaags); - in combinatie met uitgelezen OV; - adressen woningen en zorg/gezondheid aan circuit; - gescheiden adressen voor scholen aan boulevard Churchilllaan
<i>openstelling</i>	10 uurs economie	14 uurs economie	18 uurs economie
<i>sociale veiligheid</i>	<ul style="list-style-type: none"> - straatjes geven sociale ogen en overzichtelijke adressen; - alleen gedeeltelijk dode plinten Churchilllaan 	<ul style="list-style-type: none"> - dode plint langs Churchilllaan voorkomen door singel door te trekken; - dode plint langs Boshuizerkade voorkomen door sportfuncties in onderbouw (bijv. sportschool) 	<ul style="list-style-type: none"> - levendige openbare ruimte langs Gezondheidsboulevard; - levendige scholenstrip langs Churchilllaan; - ontsluiting alle functies (behalve scholen)
<i>sociaal beheer buitenruimte</i>	sportbuurtwerk, verenigingen en jongeren zelf	onderwijs en in mindere mate sport	marktpartijen gezamenlijk
<i>fysiek beheer</i>	standaard	standaard plus	parkmanagement
<i>sturing en financiering</i>	overheidsgestuurd	onderwijsgestuurd	gestuurd door ondernemers en zorginstellingen