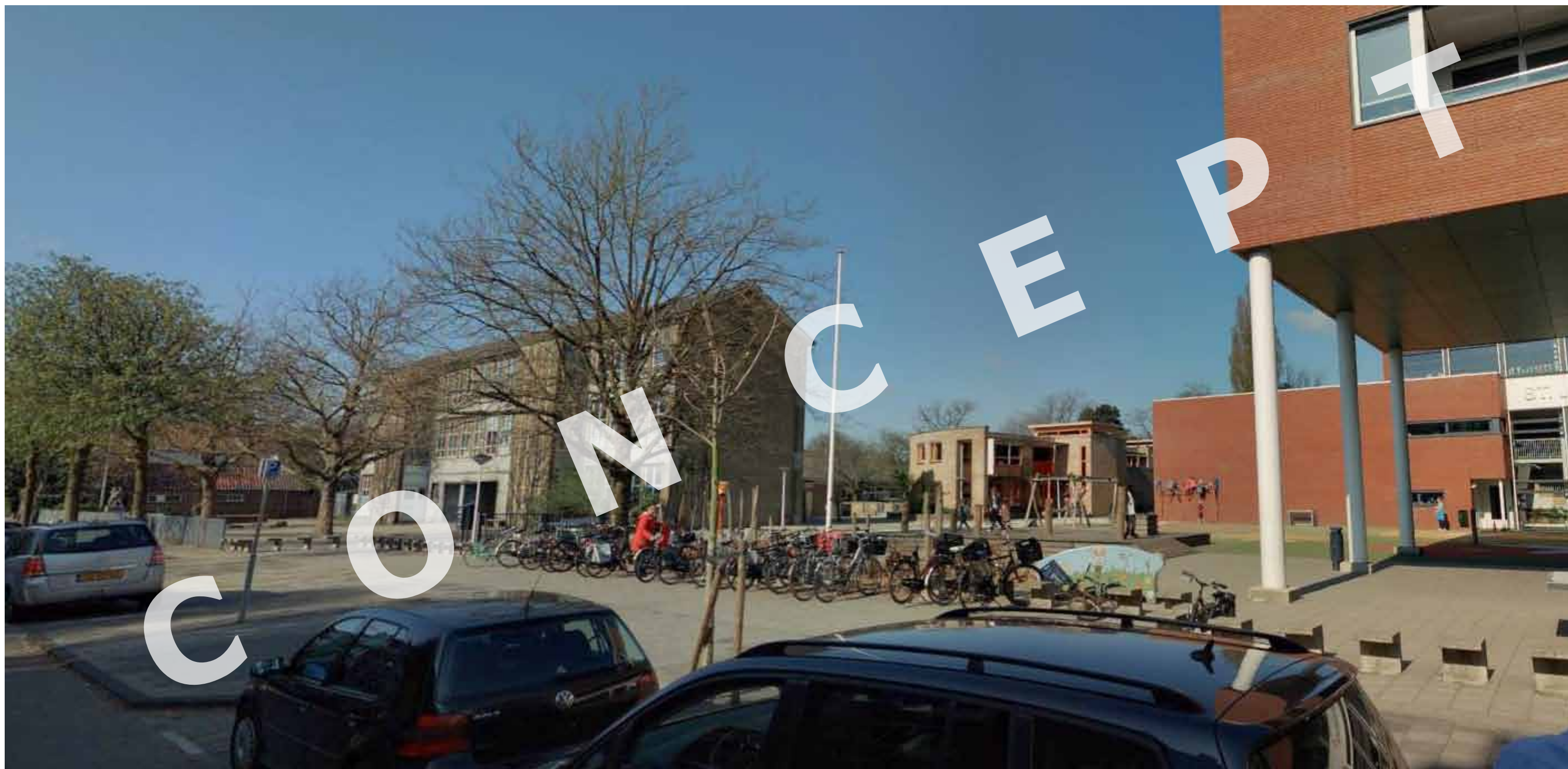
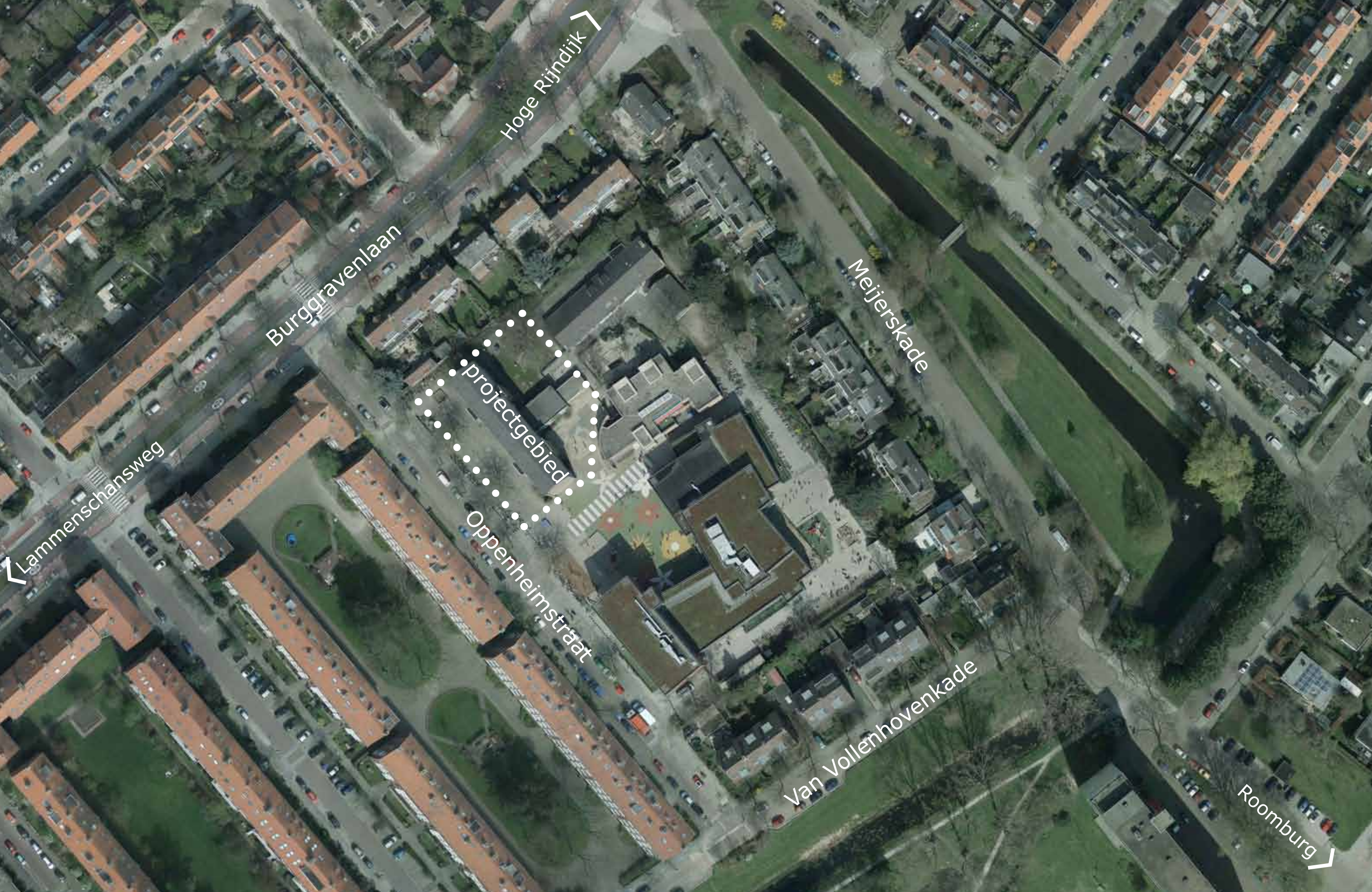




OPPENHEIMSTRAAT 4A

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN INPASSING SPORTZAAL
AUGUSTUS 2020

PROJECTGEBIED- LEIDEN ZUID



INLEIDING

Het project Oppenheimstraat fase 2 kent inmiddels een relatief lange planvormingsgeschiedenis. Het oorspronkelijke project kwam eind 2011 tot stand en bestond uit plannen voor de bouw van een sportzaal, groepsruimten voor kinderopvang, handvaardigheidslokaal, en 27 zorgwoningen met activiteitscentrum. Dit project bleek te weinig draagvlak in de buurt te hebben. In de zomer van 2016 ontving de gemeente bijna 300 zienswijzen op het ontwerp omgevingsvergunning, waarvan ongeveer de helft van ouders met kinderen van de St. Josephschool. De belangrijkste bezwaren gingen over bouwmassa, groen, parkeerdruk en verkeersveiligheid. Naar aanleiding van de zienswijzen is aanvullend onderzoek gedaan naar de effecten van het bouwplan. De onderzoeksresultaten waren voldoende aanleiding voor het college om de aanvraag voor de omgevingsvergunning in te trekken en op zoek te gaan naar een goed alternatief.

Dat alternatief is gevonden en in januari 2018 aan de gemeenteraad als 'Herijking bouwprogramma Oppenheimstraat' ter vaststelling aangeboden. De kinderopvang blijft hiermee gebruik maken van het huidige pand, dat door de gemeente wordt gerenoveerd (nr. 2). De zorgwoningen worden gerealiseerd in het Kanaalpark. Voor het project Oppenheimstraat fase 2 rest dus alleen de nieuwbouw van een sportzaal met twee vloerdelen. Deze moet komen op de locatie van het oude schoolgebouw (Oppenheimstraat nr 4A).

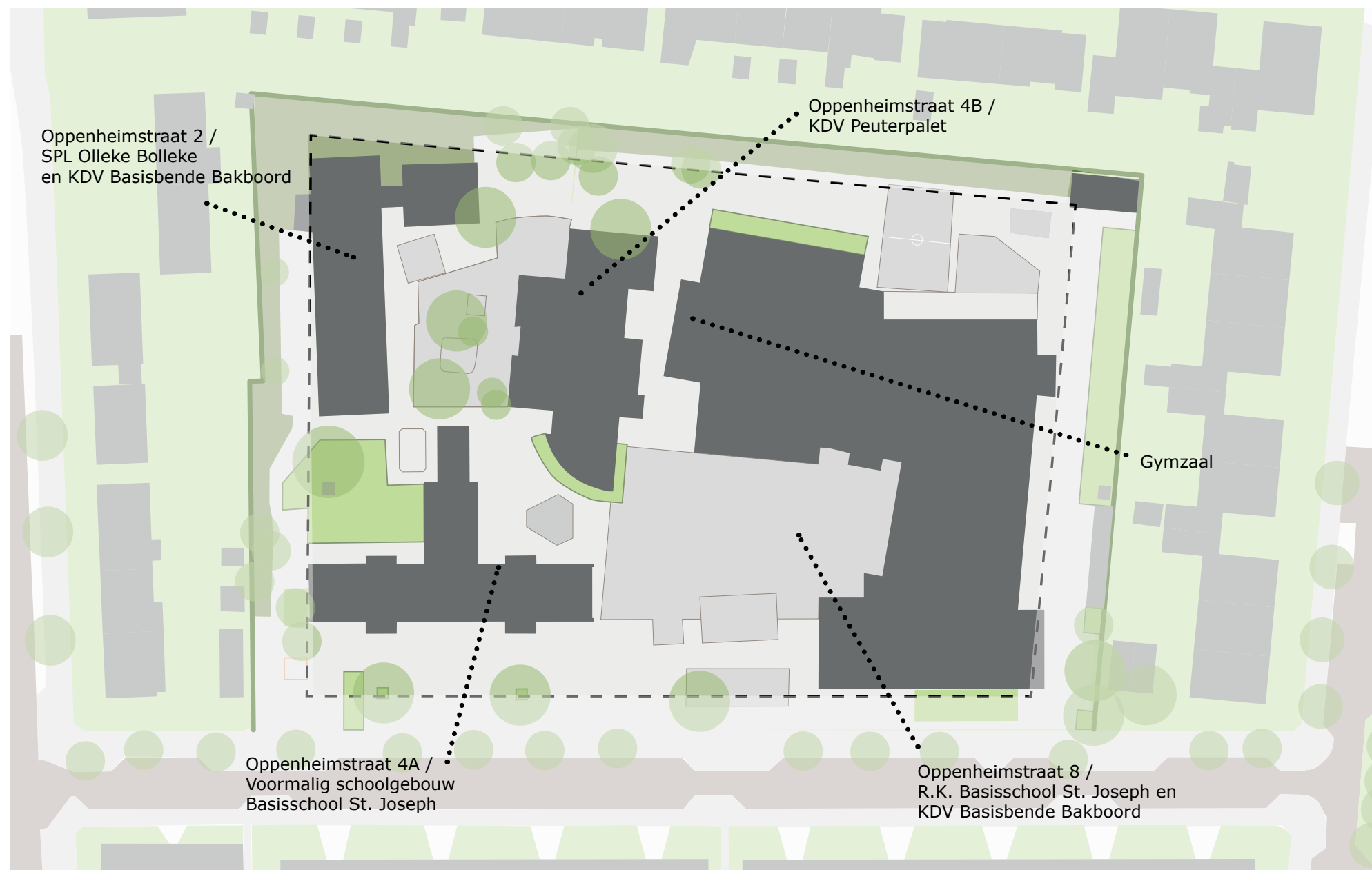
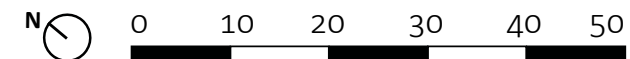
HERIJKINGSBESLUIT JANUARI 2018 - RAAD:

De sportzaal wordt zodanig ingericht dat er in het weekend en 's avonds breedtesport kan worden beoefend. De zaaldelen kunnen zowel los als gezamenlijk functioneren. Daarnaast krijgt de zaal een hoogte van zeven in plaats van zes meter zodat er ook basketbal en volleybal kan worden beoefend.

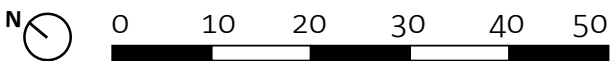
ONDERZOEK GROTERE MAATVOERING SPORTZAAL - NOVEMBER 2018 – PO ONDERWIJS:

Conclusie van het onderzoek is dat er te weinig meerwaarde is voor een grotere maatvoering van de sportzaal (2,5 vloer)? Ten opzichten van de kosten en ruimtegebruik.

BESTAANDE SITUATIE



RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN



Onderstaande kaderdocumenten zijn vastgesteld door de gemeenteraad en hebben betrekking tot de sportzaal en directe omgeving van de sportzaal. Het ontwerp zal aan de hand van deze kaderdocumenten worden getoetst. In dit document zijn ook extra randvoorwaarden voor het gebouw opgenomen.

KADERDOCUMENTEN

Alle onderstaande vastgestelde plannen gelden als kaders voor dit plan.

- Duurzaamheidsagenda 2016-2020
- Welstandsnota Leiden
- Bestemmingsplan Zuidelijke Schil
- Beleidsregels parkeernormen 2019
- Kadernota 2019-2022
- Beleidskader Spelen en Bewegen Leiden 2018-2022
- Richtlijnen geveltuinen Bomenverordening 2015 en de daarmee samenhangende Groene Kaart 2016
- Nota 'Versterken en verbinden van groen', GHS, 2013
- Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte 2017-2025
- Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte
- Notitie Ruimtelijke Kwaliteit, 2004
- Visie ruimte voor de stad
- KVLO-Handboek-huisvesting-bewegingsonderwijs
- Notitie sportzaal Oppenheimstraat
- 20180130 College en raadsvoorstel Herijking bouwprogramma Oppenheimstraat
- Verordening hemelwater en grondwater Gemeente Leiden

Extra

- NOC-NSF
- Miloco circus vereniging -oppenheimstraat
- Normen gymzalen vakgroep bew ond Leiden



CONTEXT EN AMBITIE



Aansluiten op aangrenzende bebouwing en oriëntatie op de straat en het schoolplein



Straatwand maken met oriëntatie op de straat



Doorgang maken naar Oppenheimstraat 2

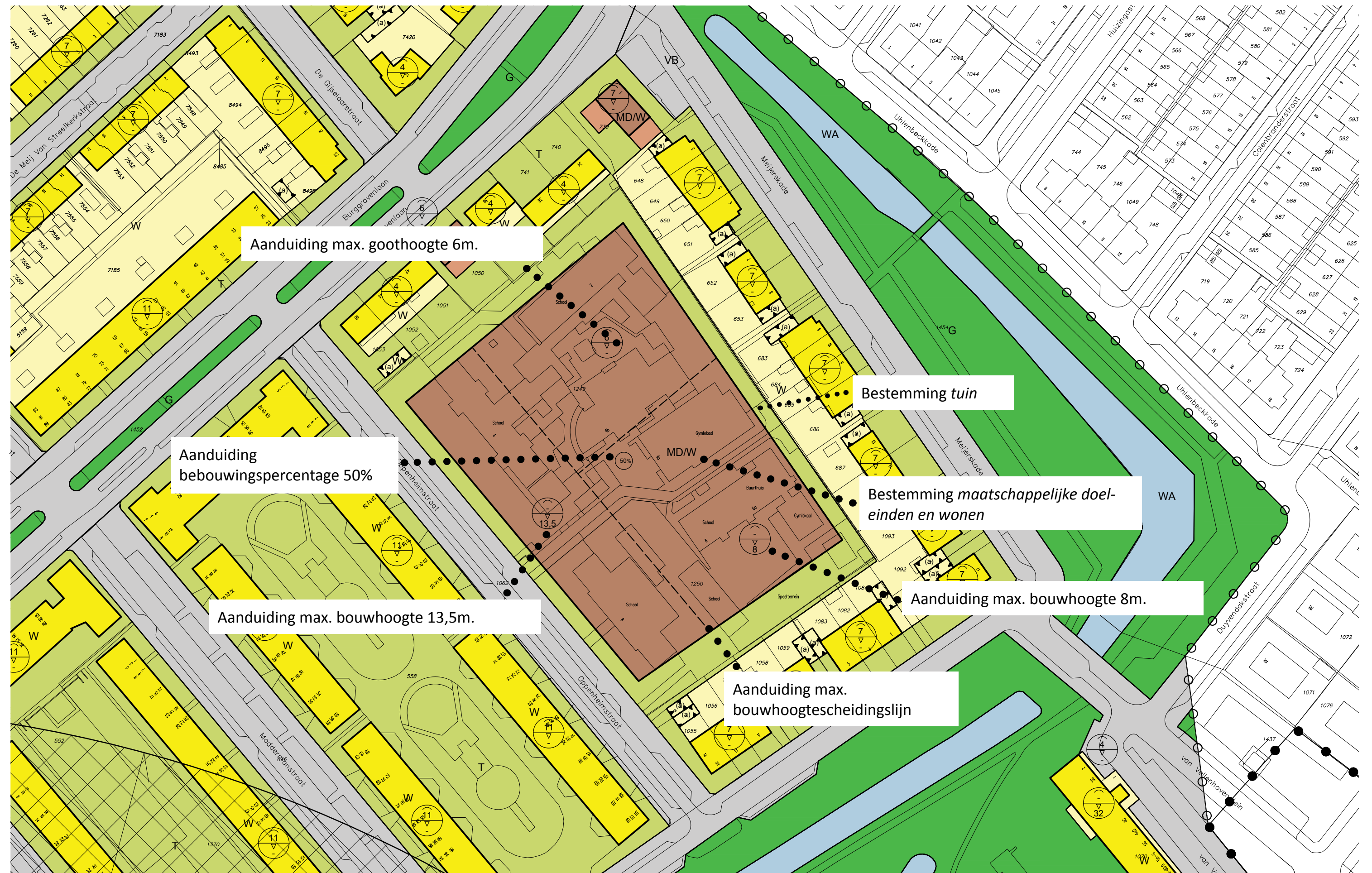
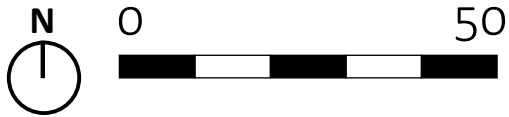
Schoolplein St. Josephschool groter maken



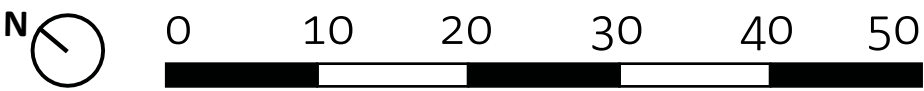
Doortrekken rooilijn en ruimte voor het schoolgebouw. Deze ruimte inrichten met een groen karakter, zonder fiets parkeren.

BESTEMMINGSPLAN ZUIDELIJKE SCHIL

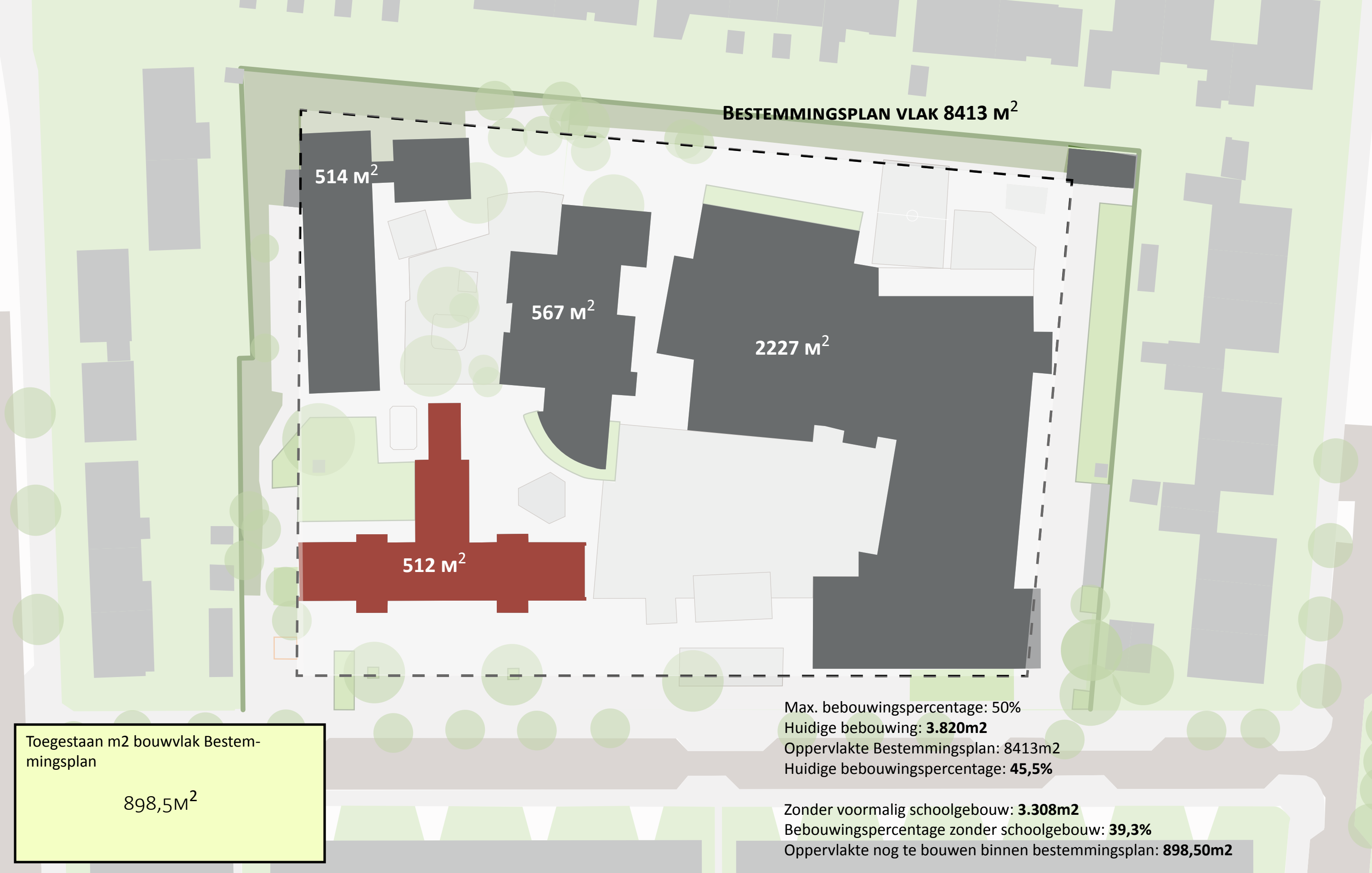
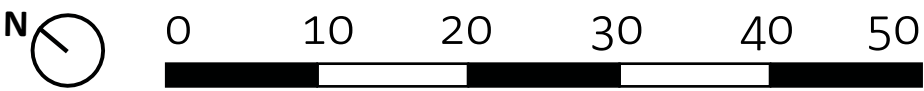
(vastgesteld 12/11/2009)



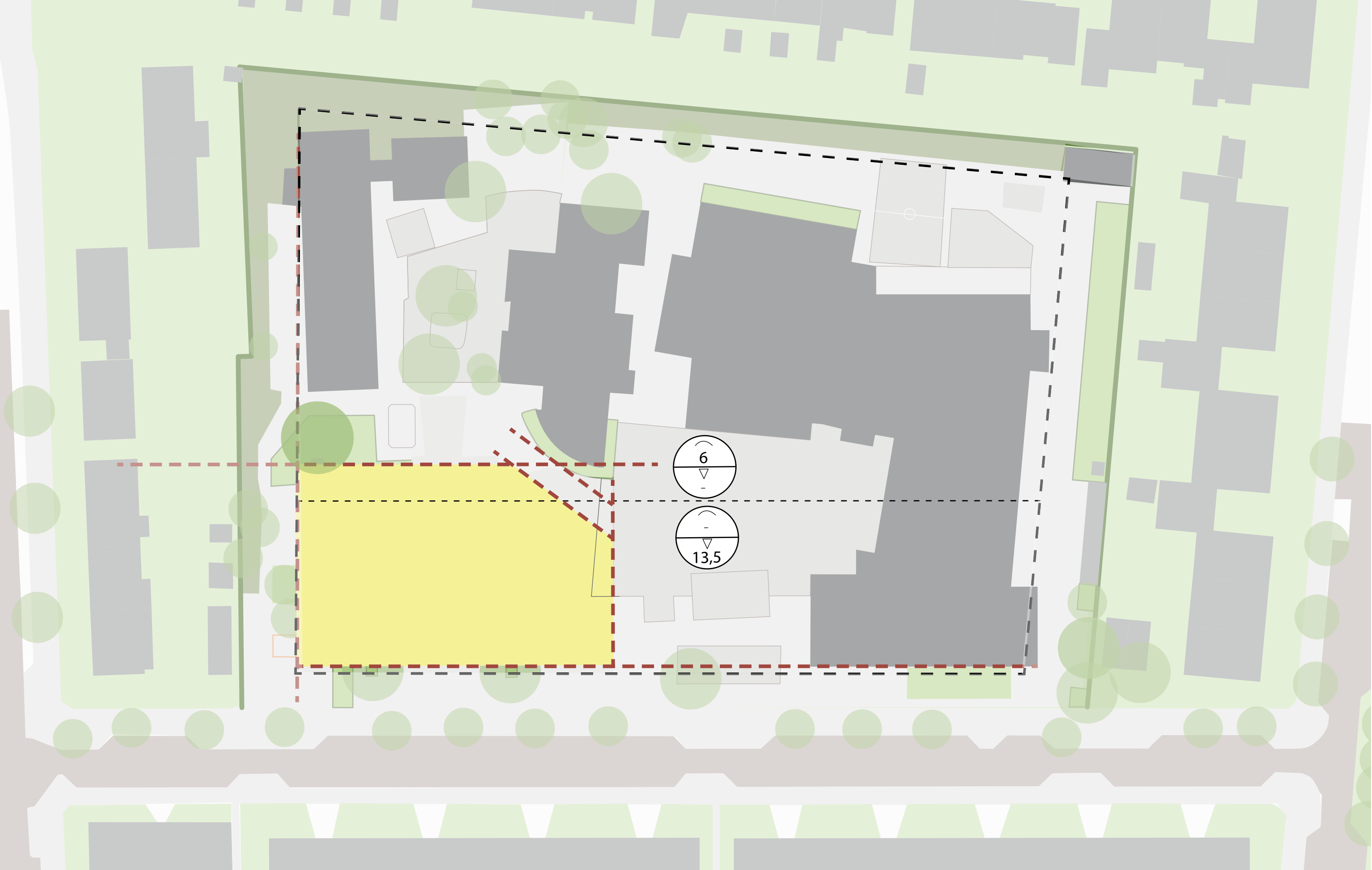
KADER- BESTEMMINGSPLAN OP LOCATIE



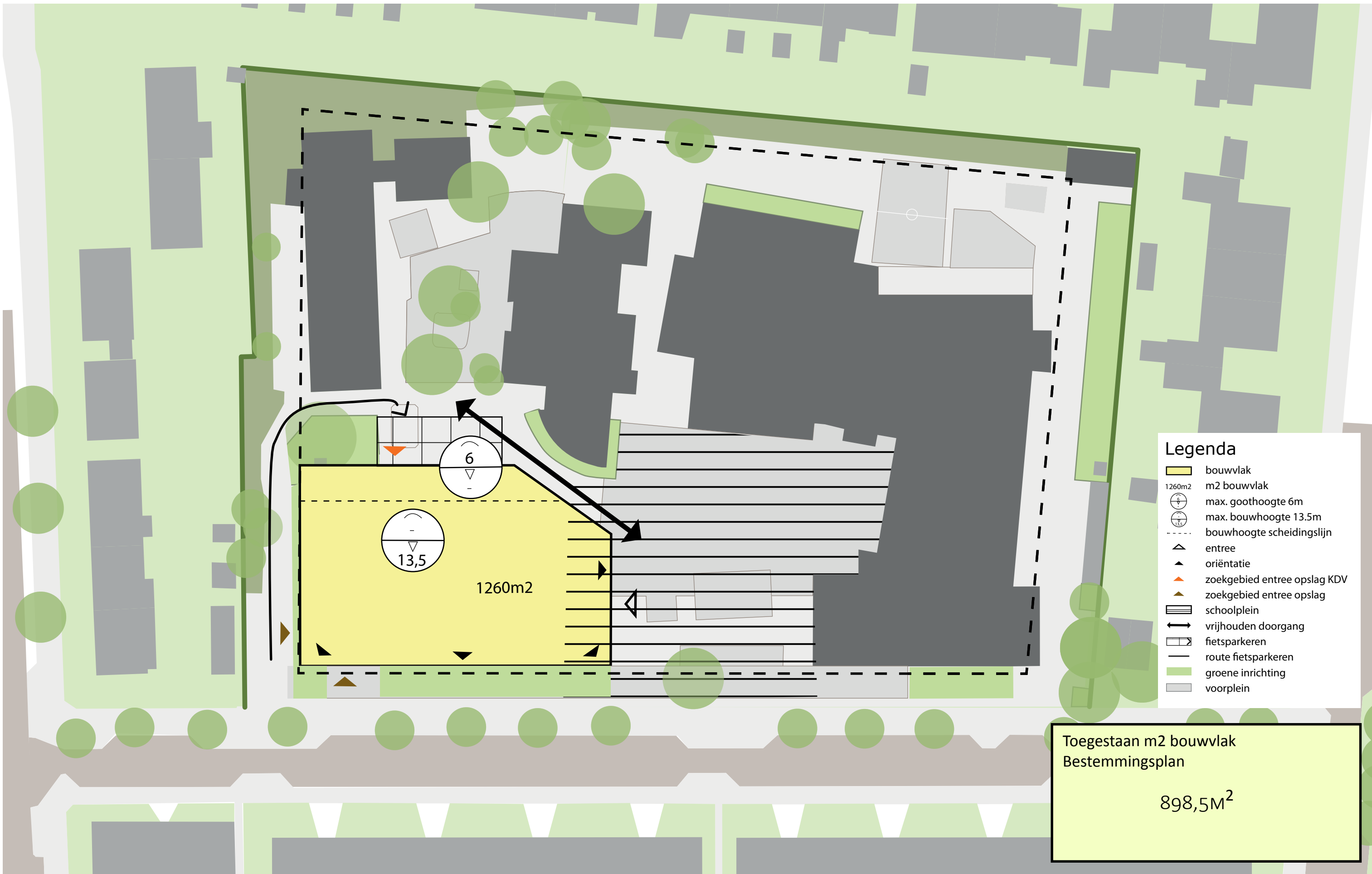
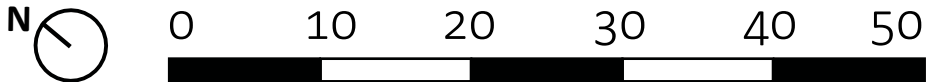
BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN BINNEN BP



MAATLIJNEN



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN



Profiel Oppenheimstraat
ter hoogte van de St.
Josephschool



Rooilijn van de school

Profiel Oppenheimstraat
ter hoogte van de nieuwe
sportzaal



Maximale bouwhoogte
straatzijde

Plafondhoogte
benodigd voor sport
(volley/basket)

Maximale goothoogte
binnenterrein

Voorplein & schoolplein met groen
karakter
Geen fietsen

Oriëntatie op de straat en begeleiding
straatwand

UITGANGSPUNTEN SPORTZAAL

In Leiden worden twee nieuwe sportzalen bijgebouwd, Oppenheimstraat is er hier één van.

De nieuwe sportzaal is voornamelijk bedoeld voor de drie basisscholen uit de omgeving en komt ter vervanging van de sportzaal aan de Lammerschansweg 4. Naast de drie basisscholen kijken we ook naar welke (brede)sport aangeboden kan worden in de avond en in het weekend en is het belangrijk om te kijken of ook na-schoolse opvang gebruik kan maken van de sport faciliteiten. Hiervoor is het belangrijk dat de sportzaal flexibel ingezet kan worden.

De grootste flexibiliteit kan behaald worden in de sportzaal en de daaraan gekoppelde kleedkamers. In het ‘20180130 College en raadsvoorstel Herijking bouwprogramma Oppenheimstraat’ is gekozen voor een sportzaal met twee zaaldelen. Dit betekent dat de sportzaal voorzien wordt van een vloeroppervlak van 28x22 meter. Zo kan er bijvoorbeeld gesport worden op één groot (basketbal)veld of op twee kleinere (volleybal)velden. De twee velden kunnen van elkaar gescheiden worden met een beweegbare scheidingswand. Om de twee zalen daadwerkelijk gescheiden te kunnen gebruiken zijn zes kleedkamers nodig, twee per zaal (meisjes/jongens) en een per zaal voor docenten of scheidsrechters.

In de tabel is een eerste grove inschatting gemaakt van de benodigde vierkante meters. Het geschatte aantal vierkante meters (976m2) is groter dan het toegestane m2 bouwvlak uit het bestemmingsplan 898,5m2. Bij de uitwerking van het concrete PVE en ontwerp door de architecten dient hier rekening mee gehouden te worden.

Functie	Lengte	Breedte	Hoogte	aantal	BVO	Totaal BVO	TEKST	Bron
Sporthal	28	22	7	1	616	616	In dit voorstel wordt voorzien in de aanvullende dekking om te komen tot een dubbele gymzaal. Door die twee zaaldelen zodanig te realiseren dat ze in het weekend en 's avonds kunnen worden samengevoegd, én door de zaal een hoogte van zeven in plaats van zes meter te geven, ontstaat bovendien een accommodatie die voor een aantal sporten geschikt is als breedtesportzaal, waaronder basketbal en volleybal.	20180130 College en raadsvoorstel Herijking bouwprogramma Oppenheimstraat
Toestellenberging	10	5,5	2,8	2	55	110	Maximale diepte 5,5 meter i.v.m. in-/uitrijden van toestellen. Minimale breedte van 10 meter i.v.m. toegankelijkheid en het naast elkaar kunnen plaatsten van toestellen.	KVLO: Pag 34
Toestellenberging KDV	x	x	2,8	1	40	40	Het KDV heeft nog een garagebox waar buitenspeelgoed in opgeslagen is, bij verwijdering van deze ruimte voor de gymzaal zal een alternatieve ruimte gemaakt moeten worden. Deze dient vanaf de buitenzijde toegankelijk te zijn.	
Kleedruimtes	8	5	2,6	4	40	160	per zaal-/haldeel dienen er twee kleed- wasruimten aanwezig te zijn. Het netto vloeroppervlak van de kleedruimte is minimaal 25 m². Het netto oppervlak van de wasruimte inclusief toilet is minimaal 15 m²	KVLO: Pag 37
Docentenruimtes	4	3	2,6	2	12	24	De scheidsrechter-docentenruimte dient minimaal 7 m2 te zijn, doch moet 10 m2 zijn als deze ook als EHBO-ruimte gebruikt wordt. Indien twee of drie personen deze ruimte tegelijk gebruiken dan is de minimumafmeting 12 m2. Indien de docentenruimte ook als werkplek fungeert, is de minimale oppervlakte 15 m2 bij twee docenten. In een combinatie van meerdere zaaldelen dienen minimaal twee docentenruimtes te zijn, ten behoeve van minimaal vier personen.	KVLO: Pag 38
Werkkast	2	2	2,6	1	4	4	Een gymzaal bevat ten minste een werkkast van minimaal 4 m2. De vrije hoogte is minimaal 2,6 meter.	KVLO: Pag 38
entree	10	5	2,6	1	50	50	Op het Kiljanpad in Leiden is in 2016 een sporthal ontwikkeld met 1 gymzaal met een totaal van 12+18=30m2. Omdat we hier twee gymzalen realiseren is een schatting gemaakt dat +/-50m2 nodig is als entree	Schatting
techniek/overig	4	3	2,6	1	12	12	Het moet onderzocht worden hoe groot de techniek ruimtes moeten zijn, dit is een grove schatting.	Schatting
						1016		

RANDVOORWAARDEN SPORTZAAL

- Een zo flexibel mogelijke sportzaal voor verhuur breedtesport, maar denk bijvoorbeeld ook aan gebruik als stemlokaal.
- De massa past ruim binnen het bestaande bestemmingsplan. Aandacht voor schaduwen van het gebouw vanwege de tuinen die dicht bij staan.
- plafond naar 7 meter voor Basketbal, Volleybal, badminton en indoor Klimmen.
- Aandacht voor opslagruimte van attributen van diverse sporten als Judo en turnen.
- Aandacht voor akoestiek, specifiek met plafond tot 7 meter
- Bij de bouw moet rekening gehouden worden dat eventuele zonnepanelen op het dak zwaar zijn en dat de constructie dit aan moet kunnen.
- De nieuwbouw moet voldoen aan de hemelwaterverordening.
- Houden aan KVOL handboek met richtlijnen voor bewegingsonderwijs voor primair onderwijs .
- Richtlijnen van NOC NSF gelden voor breedtesport.
- Voor optimaal gebruik van de twee vloeren zijn 4 kleedkamers nodig. Dan kunnen onderwijs en breedtesport ook tegelijkertijd worden gegeven, richtlijnen KVOLO.
- Twee toestellen beringe, één per zaaldeel, minimale eis voor afmetingen uit KVOLO. De bergruimtes dienen voldoende hoogte te hebben voor grotere toestellen. Ook van buiten moeten grote toestellen naar binnen kunnen.
- Twee kleedruimtes docenten en scheidsrechters richtlijnen KVOLO
- Werkkast richtlijnen KVOLO
- Entree
- Techniek ruimtes (in pandig en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte)
- Toegankelijkheid voor minder valide (let op: sportrolstoelen zijn breder dan normale rolstoelen)
- Legionella risico voorkomen

RANDVOORWAARDEN OMGEVING GEBOUW:

- Zie kaderdocumenten met betrekking tot de omgeving van de sportzaal
- Behoud grote zomer Eik
- Het naastgelegen KDV heeft nog een garagebox waar buitenspeelgoed in opgeslagen is, bij verwijdering van deze ruimte voor de sportzaal zal een alternatieve ruimte gemaakt moeten worden. Deze dient vanaf de buitenzijde (het speelterrein) toegankelijk te zijn.
- Bij de realisatie van de sportzaal is het van belang dat voldoende fietsparkeerplekken beschikbaar zijn, hierbij kan ook gekeken worden naar bestaande faciliteiten bij de huidige basisschool, fietsparkeren niet in de openbare ruimte
- Aansluiting op het speel/schoolterrein
- Vergroenen van de buitenruimte
- Minder valide parkeerplekken

WENSEN

De Circus vereniging Miloco heeft interesse om de sporthal voor langere tijd buiten de schooluren te huren. Bij het PVE kan gekeken worden of de ruimtelijke eisen en wensen zijn in te passen. Dit is geen vereiste, maar kan wel interessant zijn voor de exploitatie.

Ruimtelijke eisen:

1. Een opslagruimte van minimaal 30m², met een grote deur naar de zaal en naar buiten.
2. Ophangpunten voor circusmateriaal (voor aerial silk, trapeze, etcetera).
3. Touwen aan het plafond, die gebruikt kunnen worden in de les.

Ruimtelijke wensen

1. We willen graag onze opklapbare tribune in de zaal zetten, of in de opslag (maar dan hebben we ook meer opslagruimte nodig).
2. We zouden graag op de nieuwe locatie een kantine hebben waar wij gebruik van kunnen maken.
3. We willen graag een wandrek, beschikbaar voor onze lessen.
4. Het zou fijn zijn als onze aerial silks en trapezes vaste ophangpunten krijgen, zodat ze kunnen blijven hangen, eventueel naar de zijkanten of omhoog getrokken zodat ze niet in de weg hangen.

DUURZAAMHEID

De gemeente heeft ambities op het gebied van duurzaamheid, die beleidsmatig onderverdeeld worden in drie thema's: energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit, en circulaire economie. Ten aanzien van biodiversiteit, groen en klimaatadaptatie worden in de wijk stappen gezet samen met de rioolvervanging en openbare ruimte projecten. Het doel is dat de sportzaal hier op aansluit.

1. KLIMAATADAPTATIE EN BIODIVERSITEIT

Het projectgebied is in de huidige situatie vrij versteend. Daarbij is er op basis van analyses te verwachten dat er bij hevige regenbuien vrij snel wateroverlast zal optreden. Ook hittestress is een fenomeen dat op deze locatie aanwezig is. Nabij ligt het groene Roomburgerpark wat onderdeel is van de groene hoofdstructuur. De openbare ruimte rondom de sportzaal heeft mogelijkheden om bij te dragen aan biodiversiteit en het terugdringen van wateroverlast en het verminderen van hittestress. Voor het plangebied is dit dus het belangrijkste speerpunt. Groen toevoegen en versterken kan op allerlei manieren, ook op de gevel of het dak als dit financieel haalbaar is. Er zijn al diverse bomen aanwezig, deze zijn slecht (zie kaartje), de bomen worden in het openbare ruimte project Professorenwijk (mogelijk) vervangen. In het gebied staat een Zomer Eik, deze dient te blijven staan. Verder is het toevoegen en versterken van groen in diverse verschijningsvormen wenselijk, zoals hagen, struiken, bloemen en planten, maar ook gras. Mogelijk kan dit ook gecombineerd worden met sport en spel, denk aan een groene speelplein voor de omliggende scholen.

Bij klimaatadaptatie hoort ook de hemelwater verordening. De eigenaar van een perceel is verplicht om, in aanvulling op de eisen vastgelegd in de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland, hemelwater op zijn eigen terrein te verwerken. De eigenaar is vrij om te kiezen welke voorzieningen hij daarvoor gebruikt zolang deze voorziening maar minimaal 60 liter per m2 verhard oppervlak kan vasthouden of bergen.

2. ENERGIE

Gezien de locatie en het type gebouw dat gerealiseerd zal worden, is de ambitie een energieneutraal pand te realiseren. Dit kan op diverse manieren, het is aan de ontwerper hier slimme oplossingen voor te bedenken. Het pand leent zich uitstekend voor zonnepanelen (draagconstructie hierop aanpassen).

3. CIRCULAIRE ECONOMIE

De indeling van het pand wordt zodanig, dat er maximale flexibiliteit gegenereerd wordt voor verschillende gebruikers. Voor het gebouw zelf zouden circulaire materialen gebruikt kunnen worden als dit bijdraagt aan de duurzaamheidsambities. Aanbevolen wordt duurzame en herbruikbare materialen te gebruiken, waarbij toegepaste materialen inzichtelijk worden gemaakt door middel van een circulariteitstool (bijvoorbeeld een materialenpaspoort). Een materiaalsoort die zich uitstekend leent voor sportzalen is houtbouw.

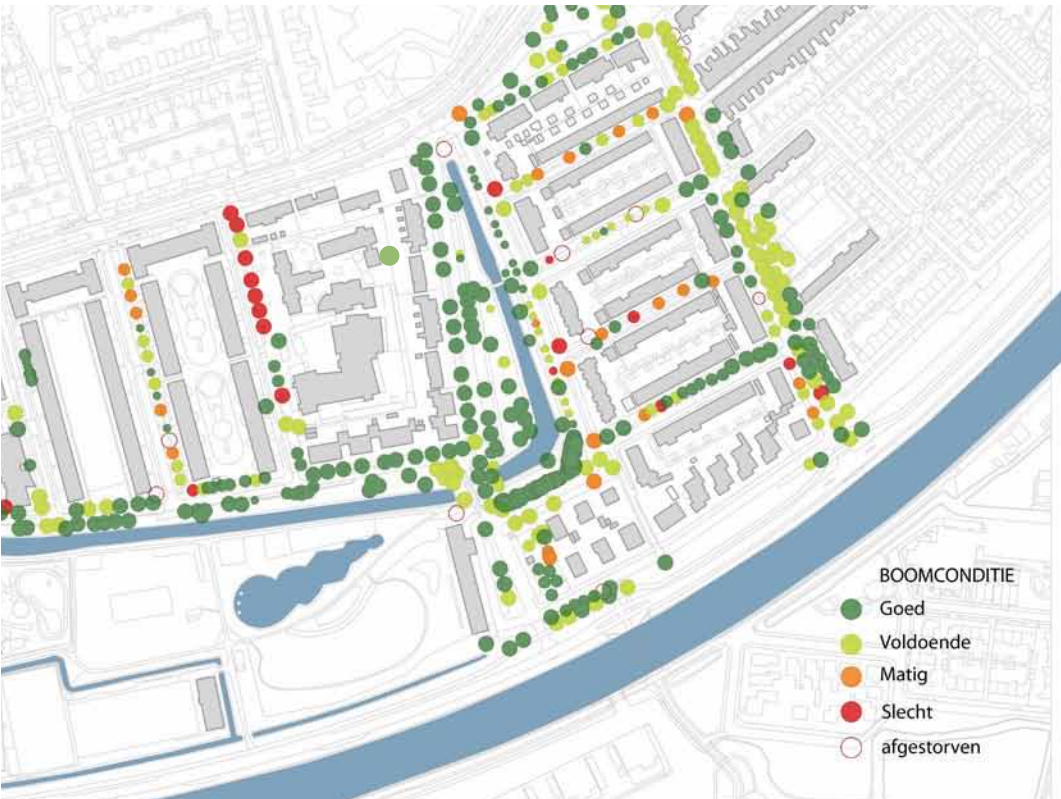
Interessant en te onderzoeken waard is of er uit de bestaande school materiaal gewonnen kan worden, of zelfs delen kunnen blijven staan voor bijvoorbeeld de kleedruimtes.

RANDVOORWAARDEN:

- De inrichting / aansluiting op het schoolplein draagt bij aan klimaatadaptatie en uitbreiding van de biodiversiteit;
- Zomereik behouden;
- Plan voldoet aan de Verordening hemelwater en grondwater Gemeente Leiden 2020.
- Verharding wordt zoveel mogelijk beperkt;
- Gestreefd wordt naar een energieneutraal pand;
- Het pand zodanig indelen dat alternatief/flexibel gebruik mogelijk is voor meerdere partijen;
- Gebruik van duurzame en herbruikbare materialen.



Aantal hittenachten in 2050 (bron: stresstest Leiden)



Conditie bestaande bomen

BEELDKWALITEIT BUITENKANT

- Functiegerelateerde vormgeving
- Vorm passend bij voorzieningencluster
- Transparant en contact met omgeving
- Oriëntatie op de straat en het schoolplein
- Vergroenen van de buitenruimte, duurzame sportzaal
- Installaties uit het zicht / inpandig
- Entree opslag subtiel en in vormtaal van de sportzaal



Referentie: Neudorf Sports Hall, Strasbourg, Frankrijk



Referentie: Matchbox Elementary School Sports Hall, Obrenovac, Servië



Referentie: Eva Architecten, Energieneutrale Basisschool, So Fier, Utrecht



Referentie: Nijmegen, Eva Architecten

BEELDKWALITEIT TRANSPARANTIE

- Transparant en contact met omgeving
- Oriëntatie op de straat en het schoolplein
- Natuurlijk licht in de hal (geen direct zonlicht)



Referentie: AP Hogeschool Antwerpen | campus Spoor Noord - SPORTHAL PARKLOODS



Referentie: Neudorf Sports Hall, Strasbourg, Frankrijk



Referentie: Montessori school Waalsdorp, Den Haag



Referentie: Bon Lait Sports Hall, Lyon, Frankrijk

BEELDKWALITEIT MATERIAAL

- Natuurlijke materialen
- Materiaaleigen kleuren



Referentie: Montessori school Waalsdorp, Den Haag



Referentie: Neudorf Sports Hall, Strasbourg, Frankrijk



Referentie: Bon Lait Sports Hall, Lyon, Frankrijk



Referentie: Park Paviljoen, Monadenock, Het nationale park de Hoge Veluwe

- Kleuren passend bij de buurt
- Functiegerelateerde uitstraling



Bestaand: Het voormalige schoolgebouw



Bestaand: De St. Josephschool



Bestaand: Woningen Oppenheimstraat

