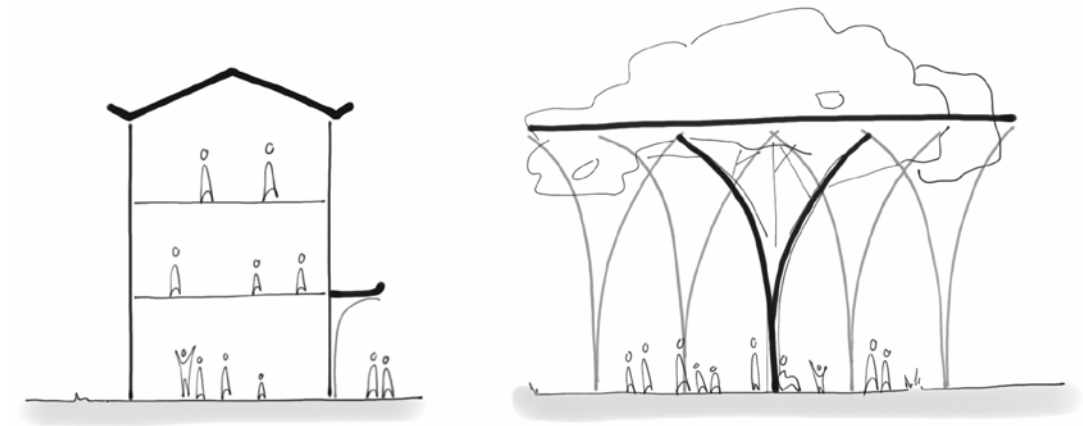




Huis van de Buurt - Fase I

Herbestemming "De Sleutelbloem" - Boshuizerkade 119 te Leiden
TO vooroverleg t.b.v. ELO / monumentencommissie - juni 2023



Fase I

Fase II

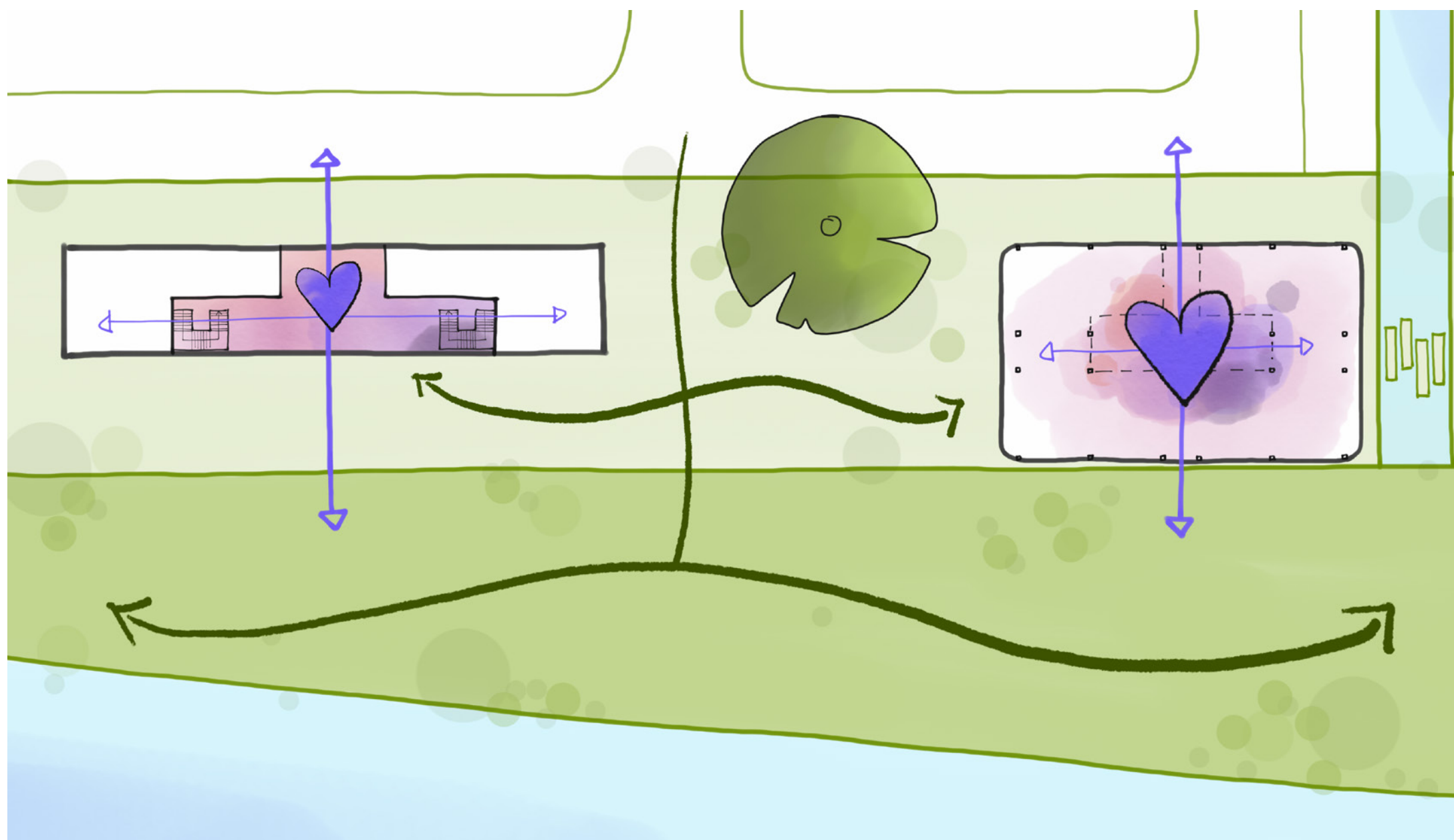
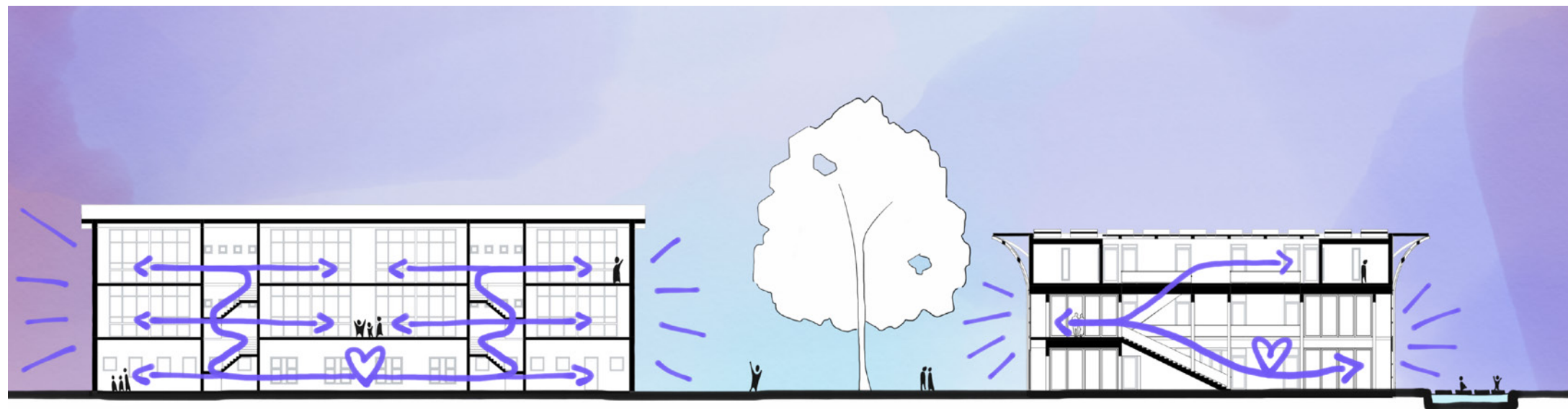


Herbestemming van "De Sleutelbloem"

Voormalige basisschool "De Sleutelbloem", aan de Boshuizerkade 119, is aangewezen als beschermd gemeentelijk monument. Het schoolgebouw werd in 1956 gebouwd en ontworpen door architect D.L. Landman. Deze gangloze, licht- en luchtschool, uit de Wederopbouwperiode, ligt op de grens van een wederopbouwbuurt, die volgens dezelfde kenmerkende stijl is vormgegeven. De school is een afspiegeling van de opvattingen over de ruimtelijke voorwaarden die aan een schoolgebouw werden gesteld in de jaren vijftig in Leiden, waarbij de nadruk ligt op gezondheid, licht en lucht. De gemeente Leiden is eigenaar van het pand.

In de Gebiedsvisie Telderskade van de gemeente Leiden staat de oude school op een sleutelpositie in de wijk; langs een verbindende groenzone voor voetgangers en fietsers tussen Leiden Zuid en het centrum. Het monument (Fase I) zal - in combinatie met naastgelegen nieuwbouw (Fase II) - herbestemd worden als Huis van de Buurt waar maatschappelijke organisaties zich zullen vestigen. Hiervoor zijn een aantal bouwkundige ingrepen nodig. Deze voorstellen lichten we graag toe.

Aanleiding



Visie Dok architecten

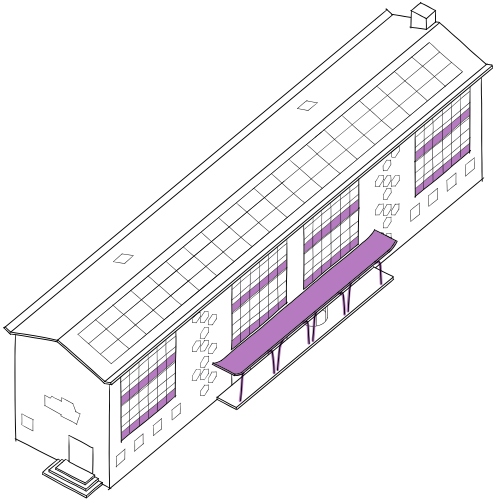
Voorafgaand aan de VO, DO en TO fase van Fase I heeft Dok architecten een visie gemaakt voor beide gebouwen van het Huis van de Buurt in de tenderfase. Op basis hiervan is de opdracht door de gemeente Leiden toegekend voor verdere uitwerking. In deze visie worden zowel het monument (Fase I, links) als de nieuwbouw (Fase II, rechts) gelijkwaardig behandeld: op de begane grond in het hart van het gebouw ligt het entreegebied, de plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Vanaf dit hart van het gebouw zijn de andere ruimtes te bereiken voor diverse activiteiten.

De hoofdentrees zijn gericht op de groene voetgangerszone ten zuiden van beide panden, maar ook vanaf de noordzijde dienen zijn de gebouwen toegankelijk en uitnodigend. De openbare ruimte tussen fase I en fase II dient zo ingericht te worden dat er een vanzelfsprekende verbinding ontstaat tussen de gebouwen en verschillende partijen die er gebruik van zullen maken. Deze verbinding en de samenhang in architectuur zorgen ervoor dat het 1 gezamenlijk Huis van de Buurt wordt: het kloppende hart van de buurt.

diagram/schets totaal

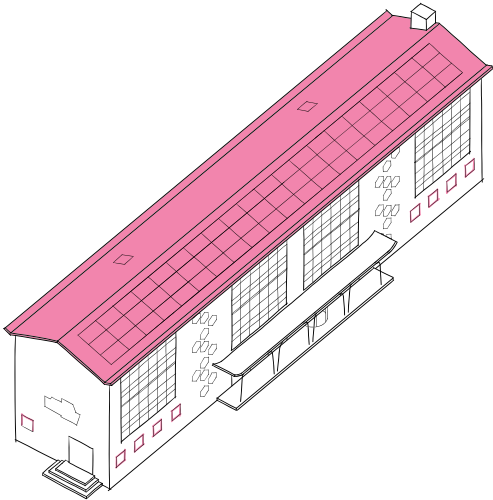
Restaureren

Historisch herstellen



historisch herstellen

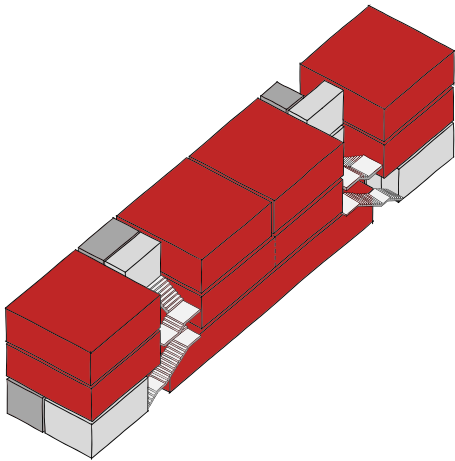
Groot onderhoud



groot onderhoud

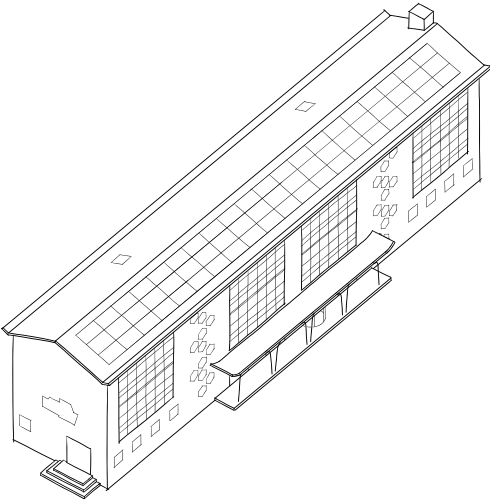
Renoveren voor de toekomst

Programma



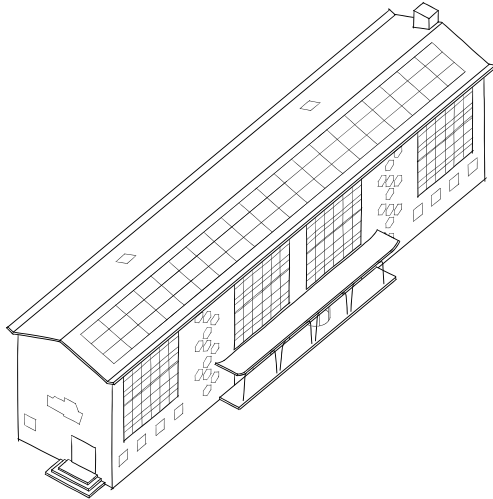
programma

Toegankelijkheid



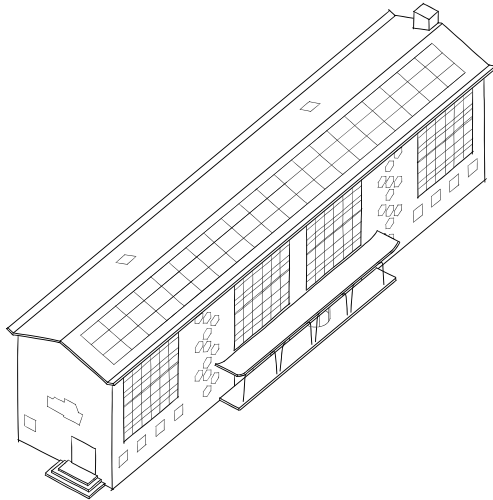
toegankelijkheid

Ontsluiting



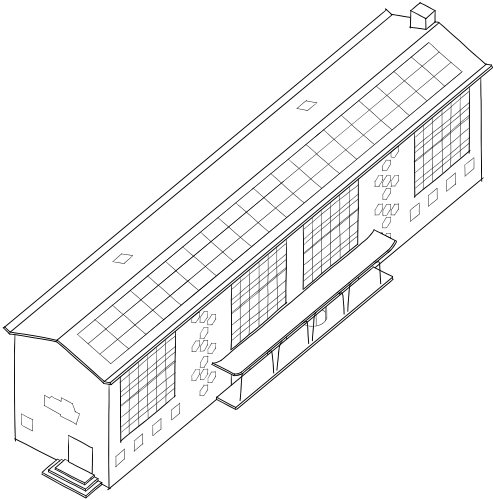
ontsluiting

Installatieprincipe



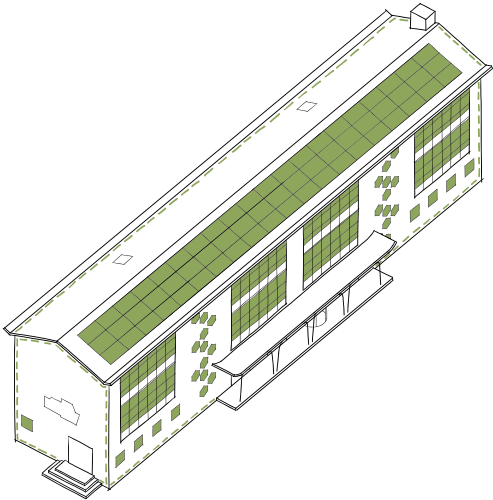
installatieprincipe

Routing

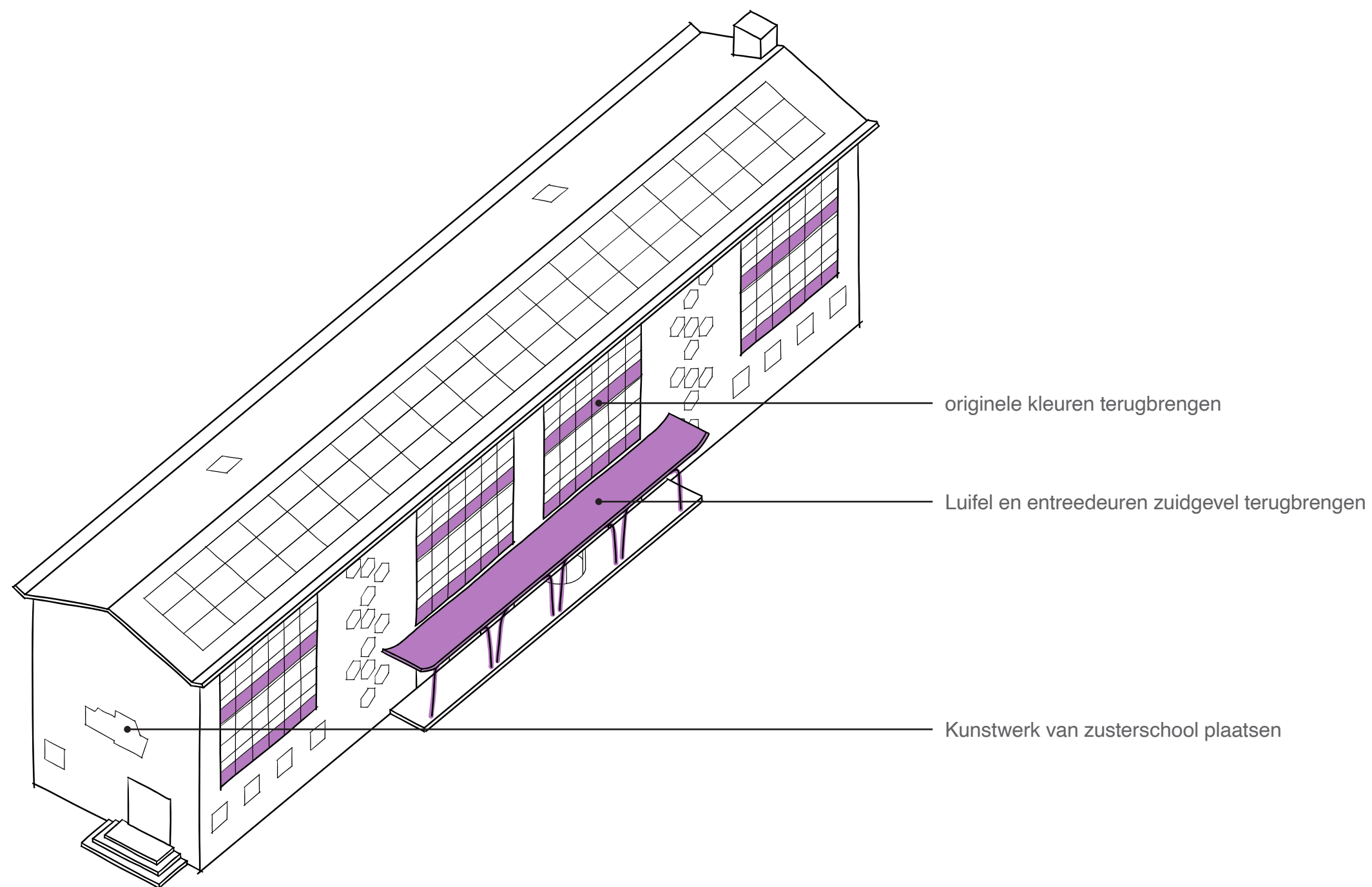


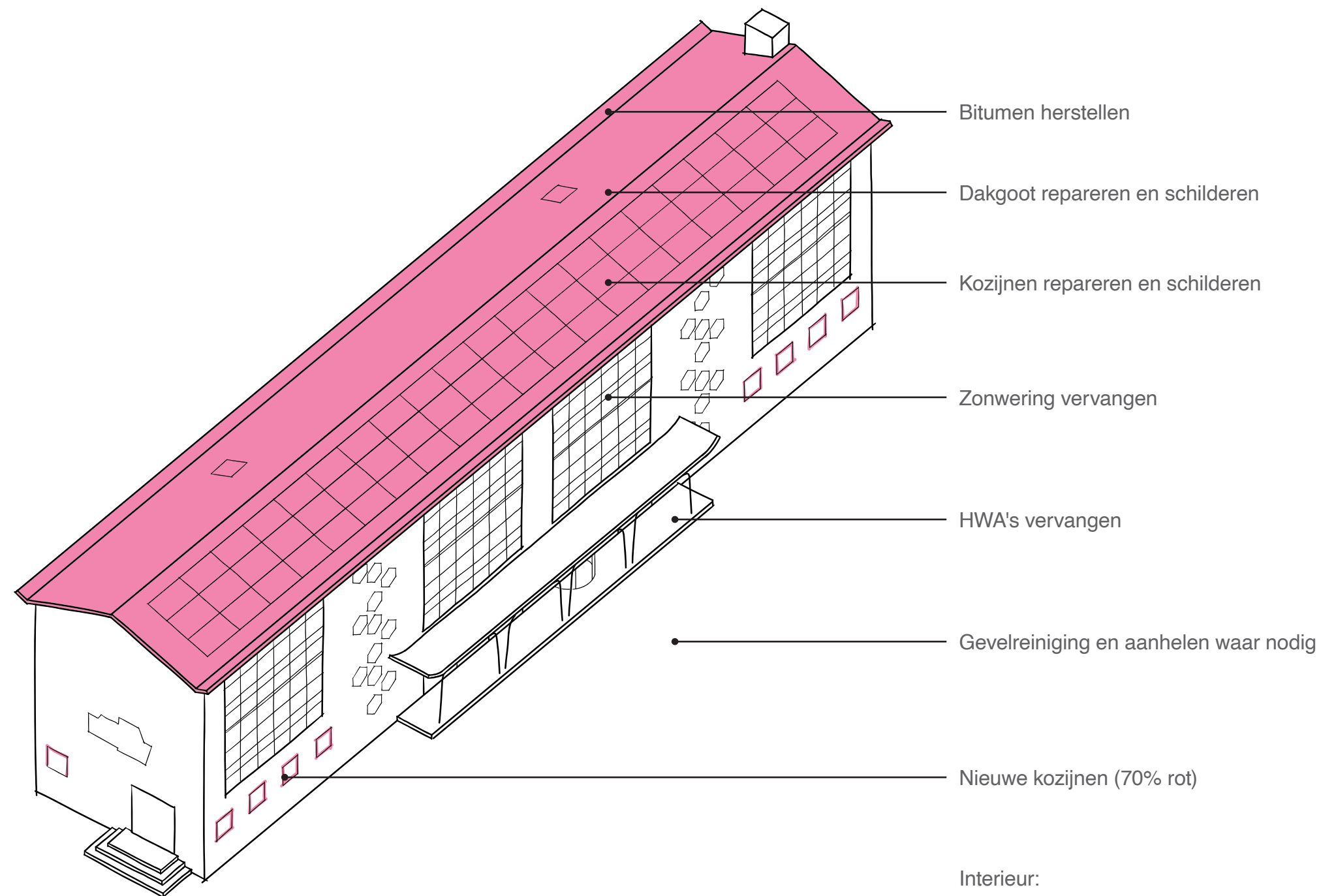
routing

Verduurzaming



duurzaamheid





Bitumen herstellen

Dakgoot repareren en schilderen

Kozijnen repareren en schilderen

Zonwering vervangen

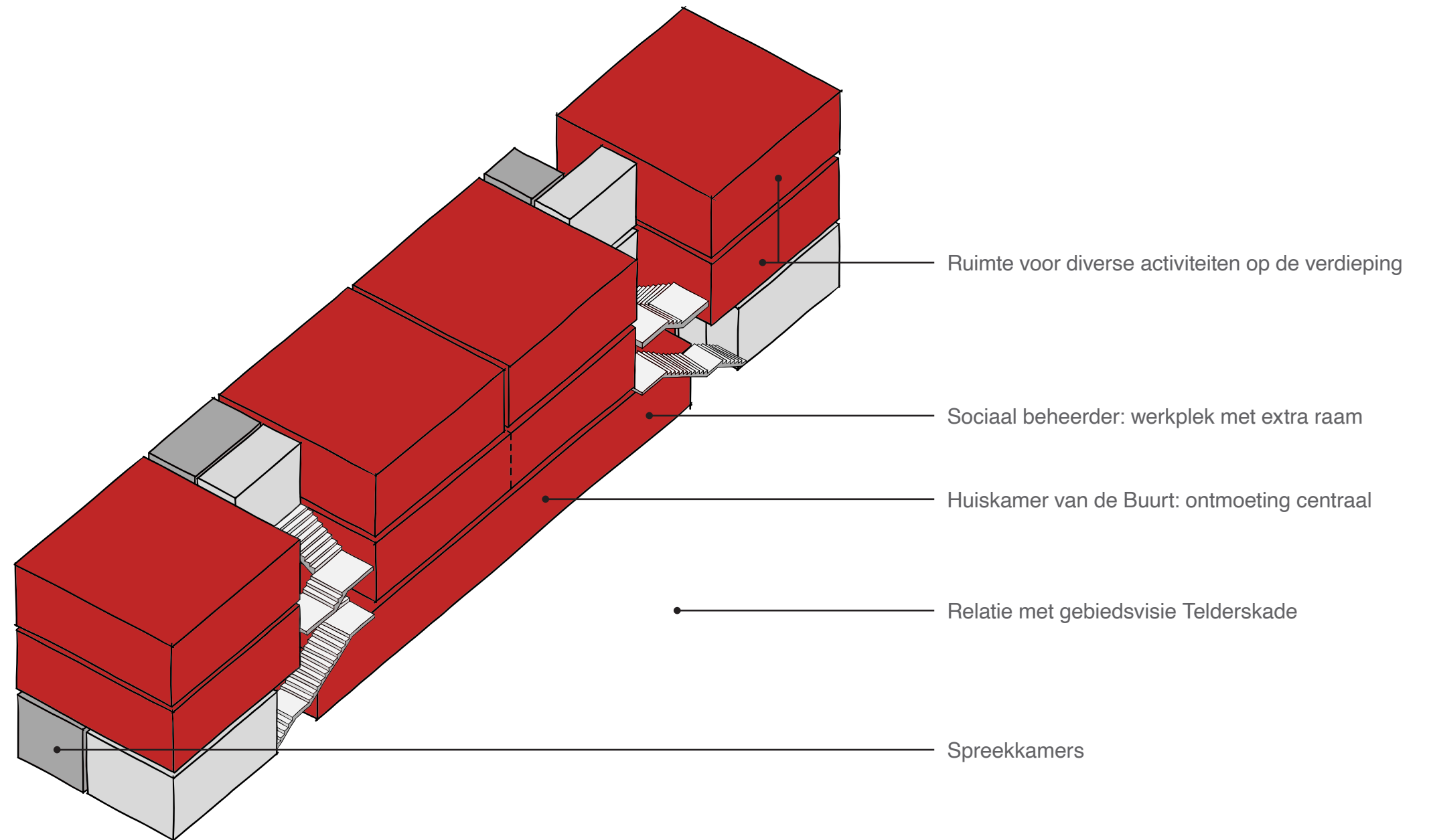
HWA's vervangen

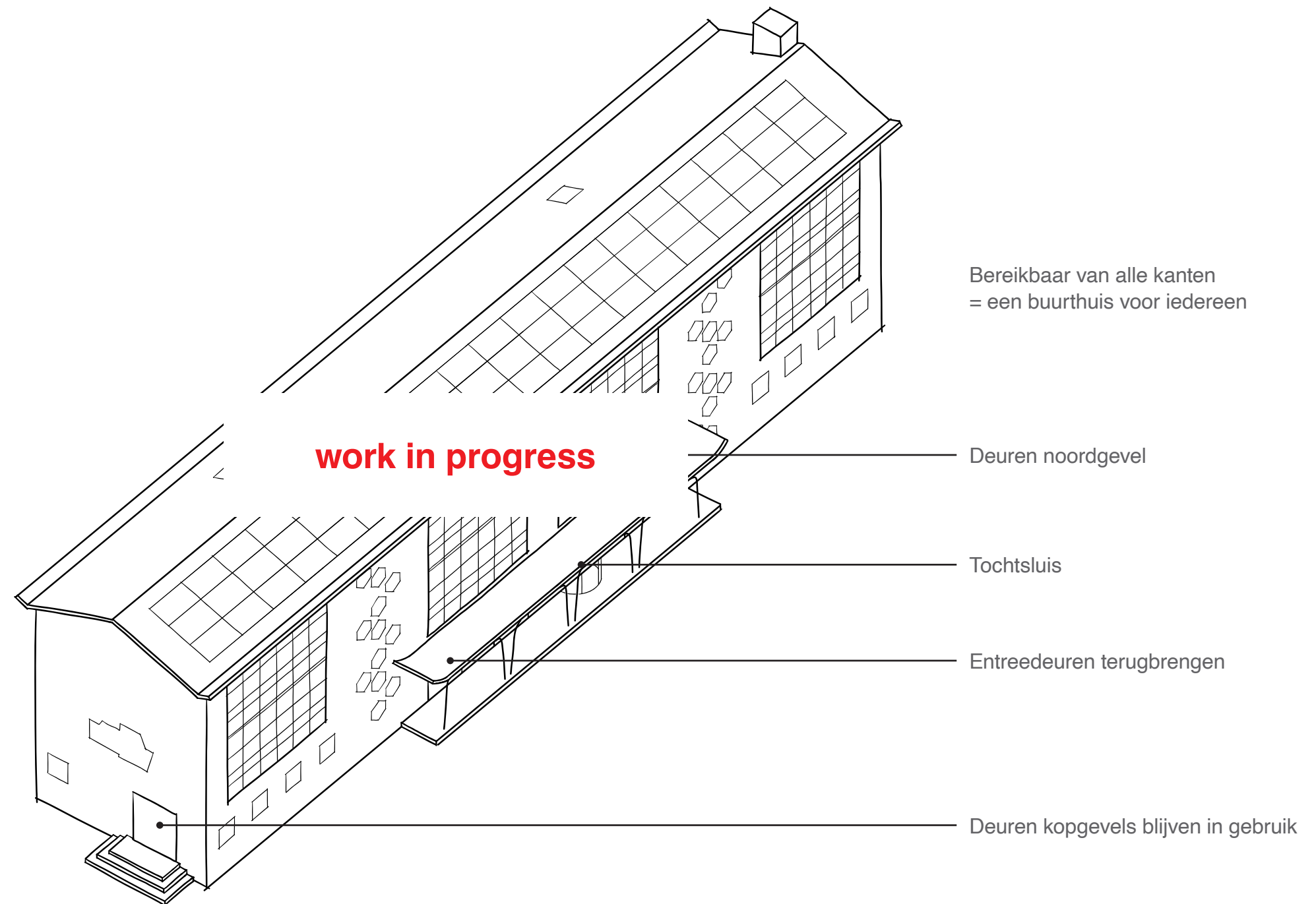
Gevelreiniging en aanhelen waar nodig

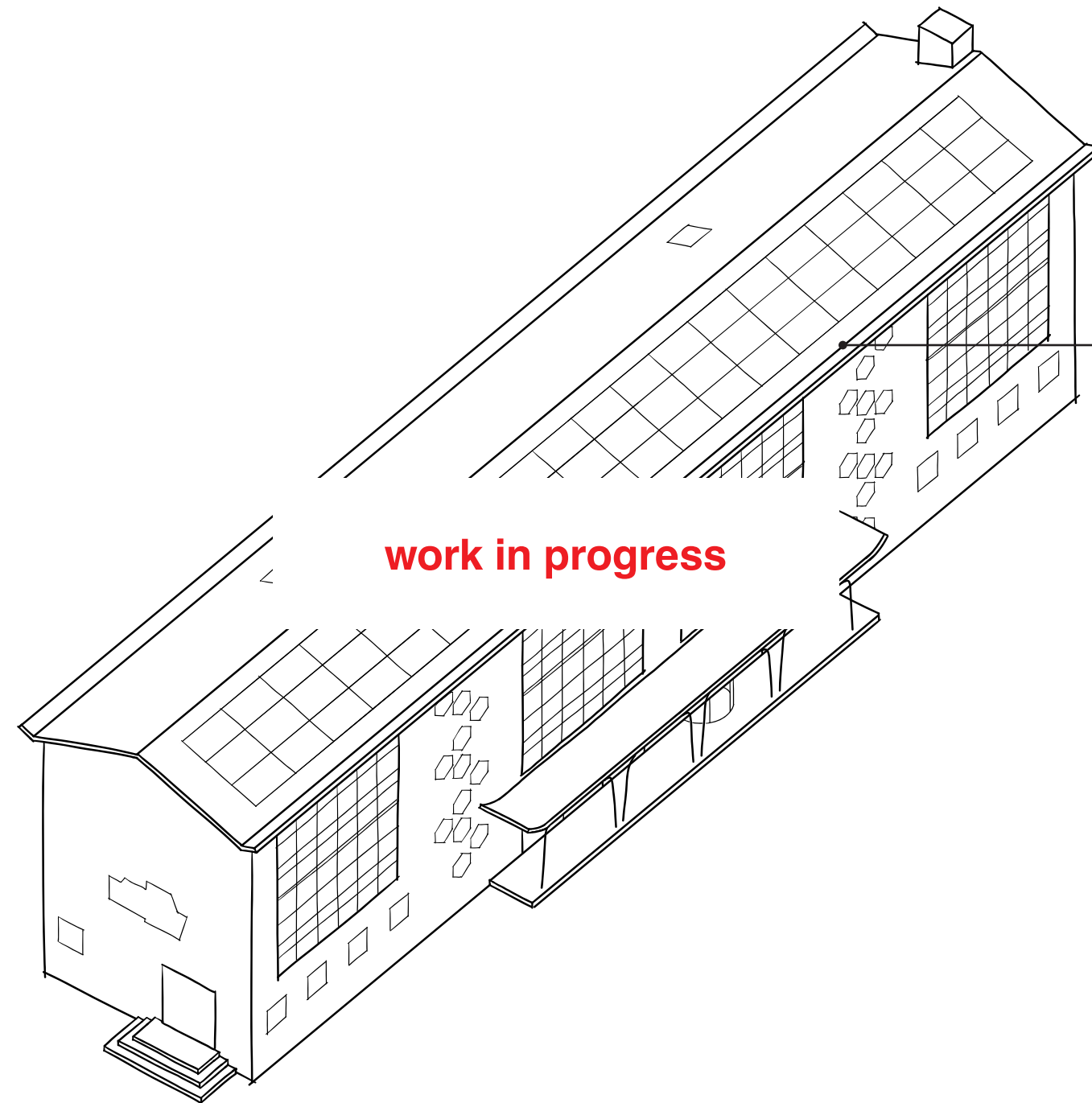
Nieuwe kozijnen (70% rot)

Interieur:

- saus- en schilderwerk
- afwerkingen vervangen
- beslag vervangen indien nodig

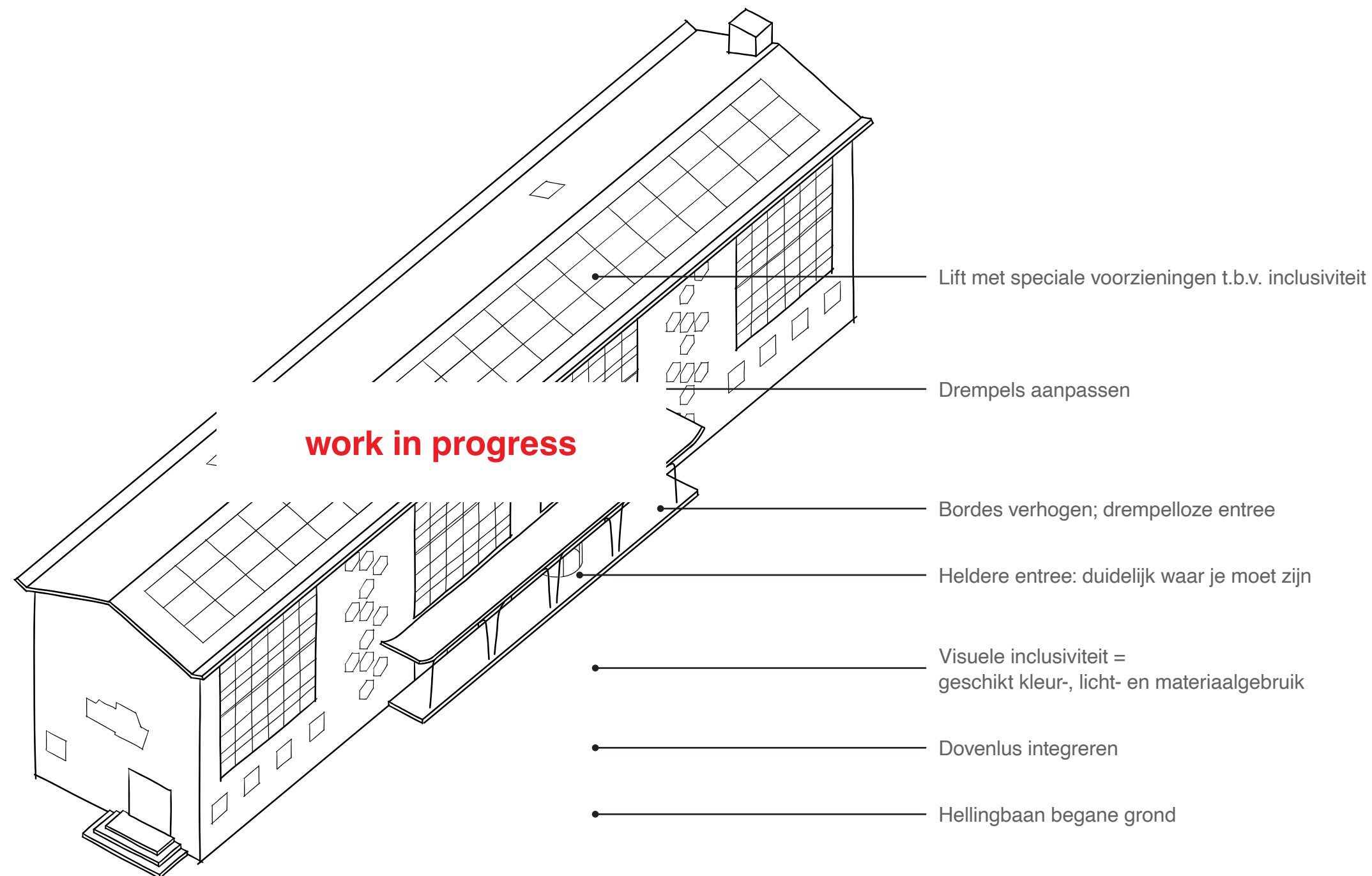


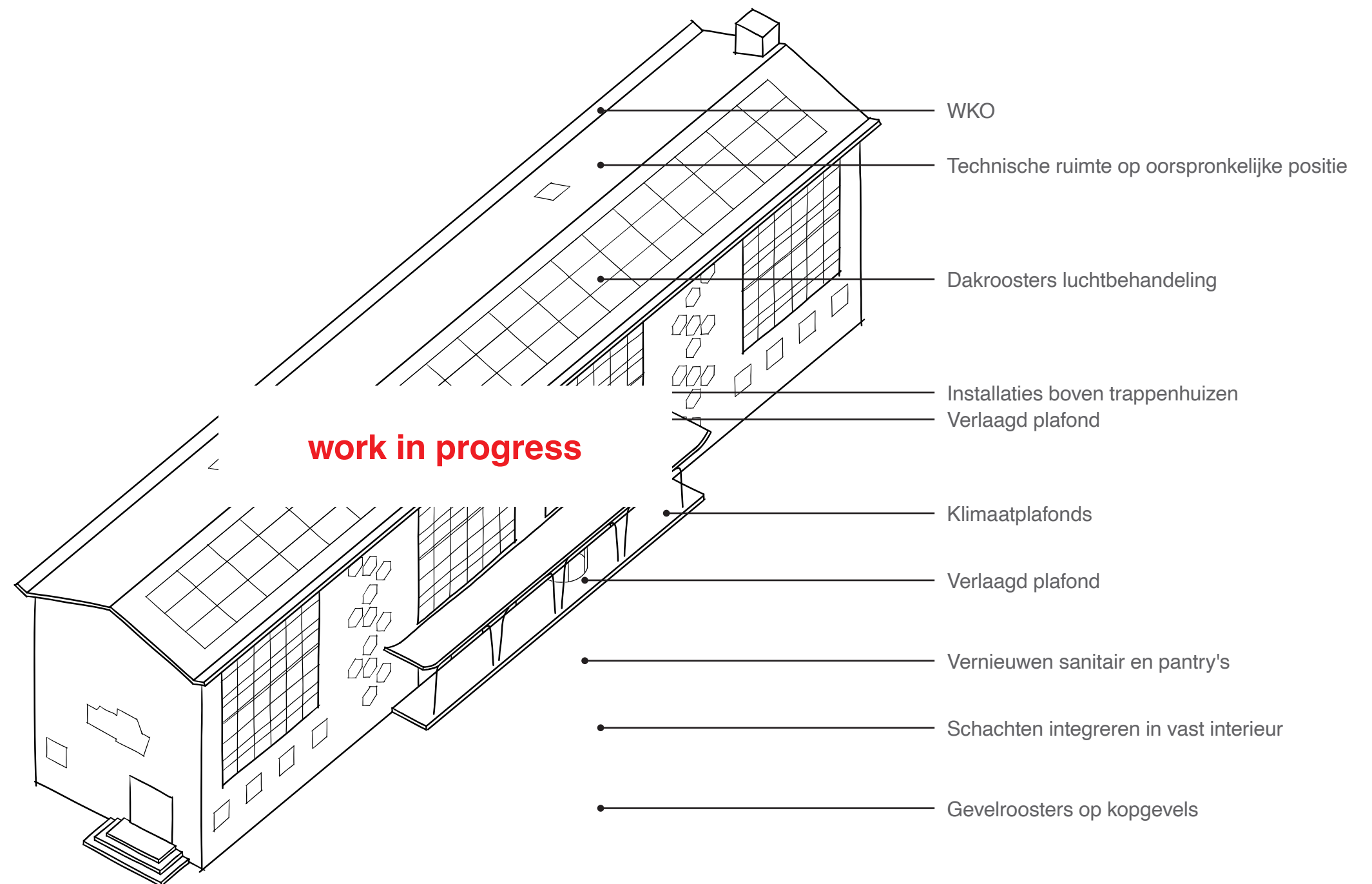


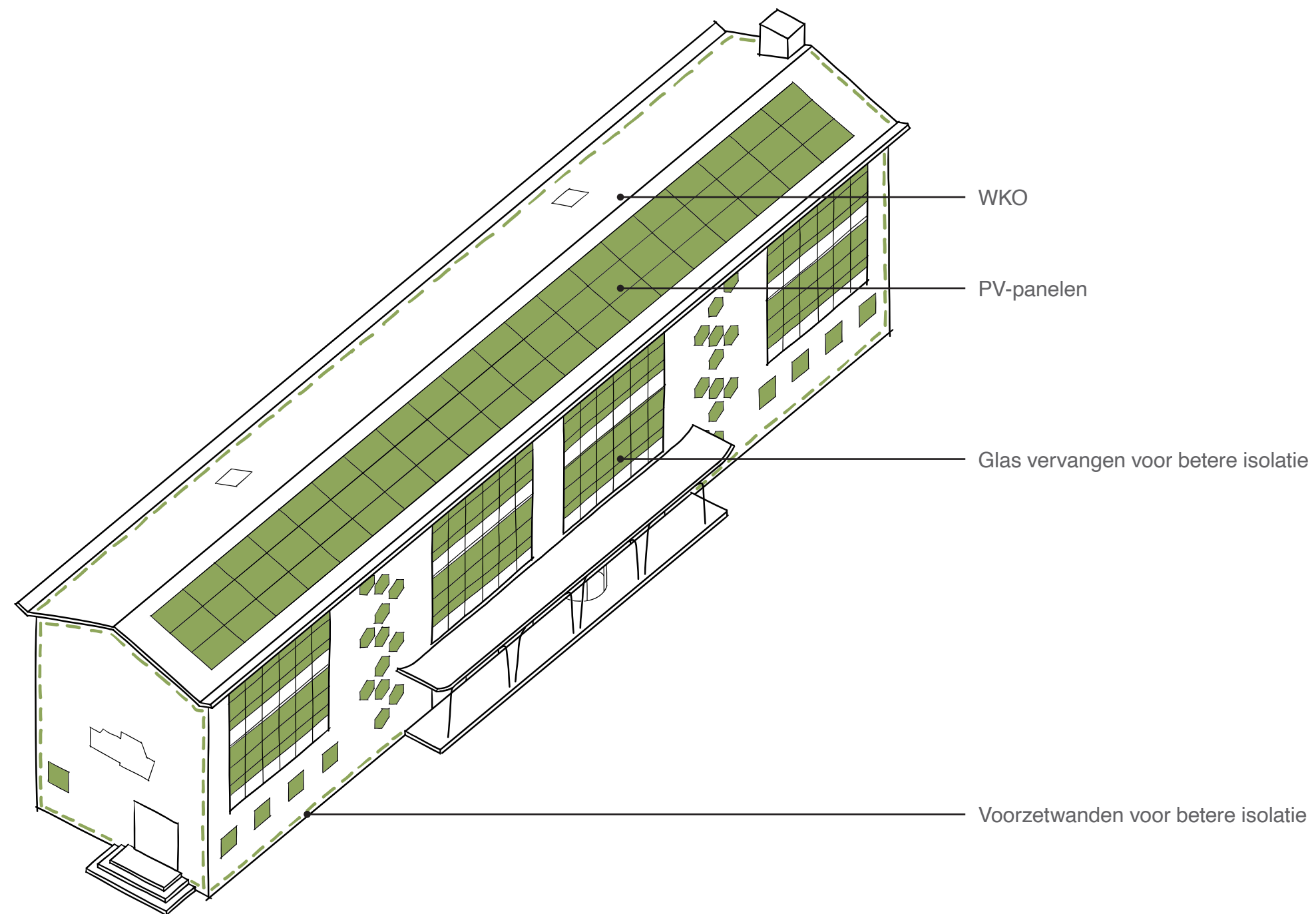


Historische routing handhaven: via trappenhuis

✓



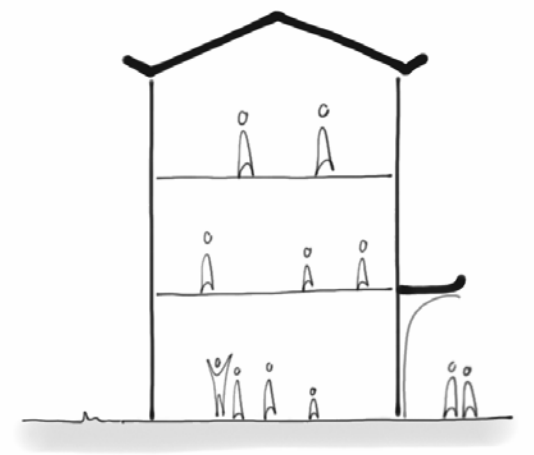
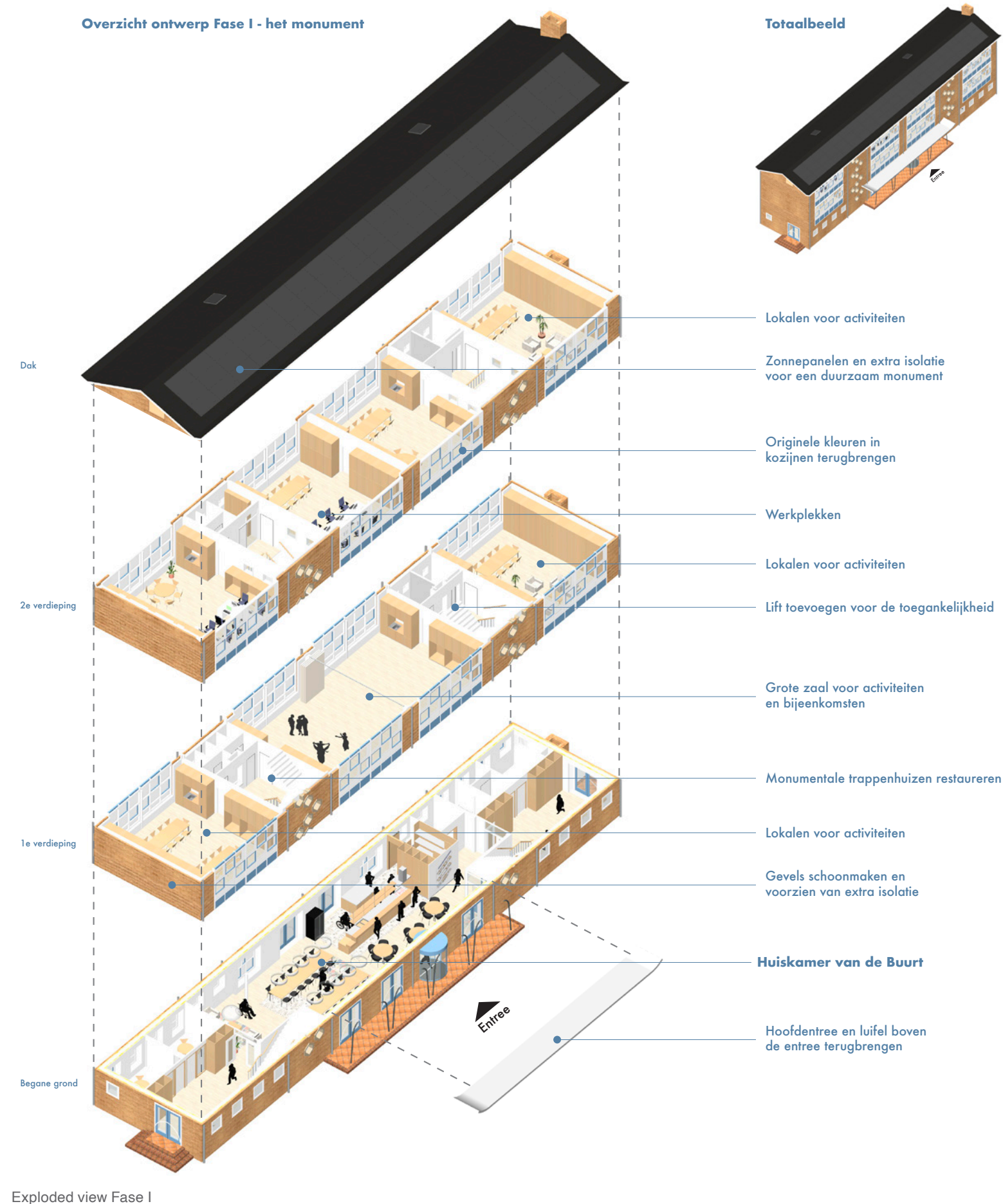




Opmerking

1. Wijzigen van school naar gebouw met maatschappelijke buurtfuncties.

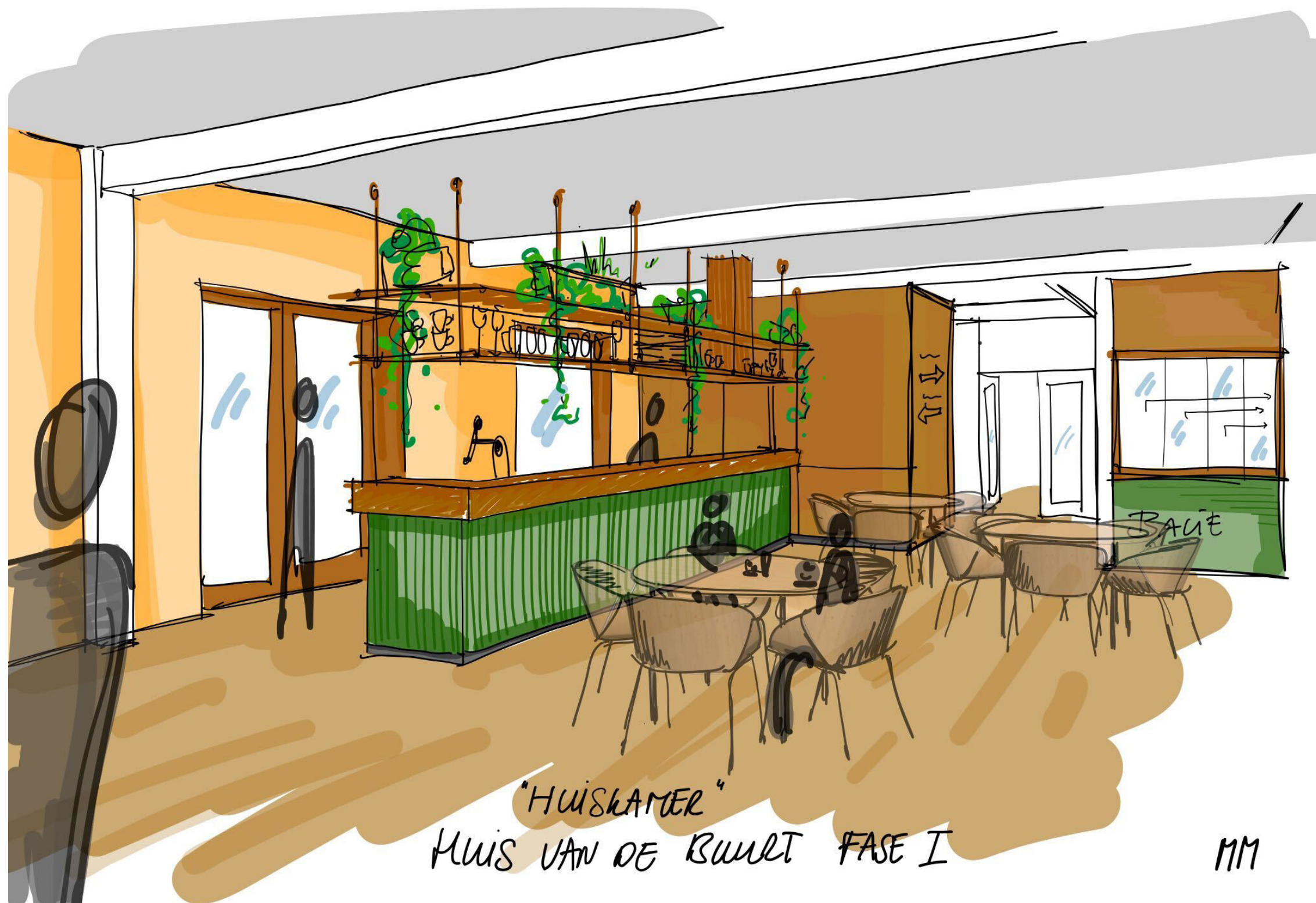
De gewijzigde functie is passend bij dit monument.

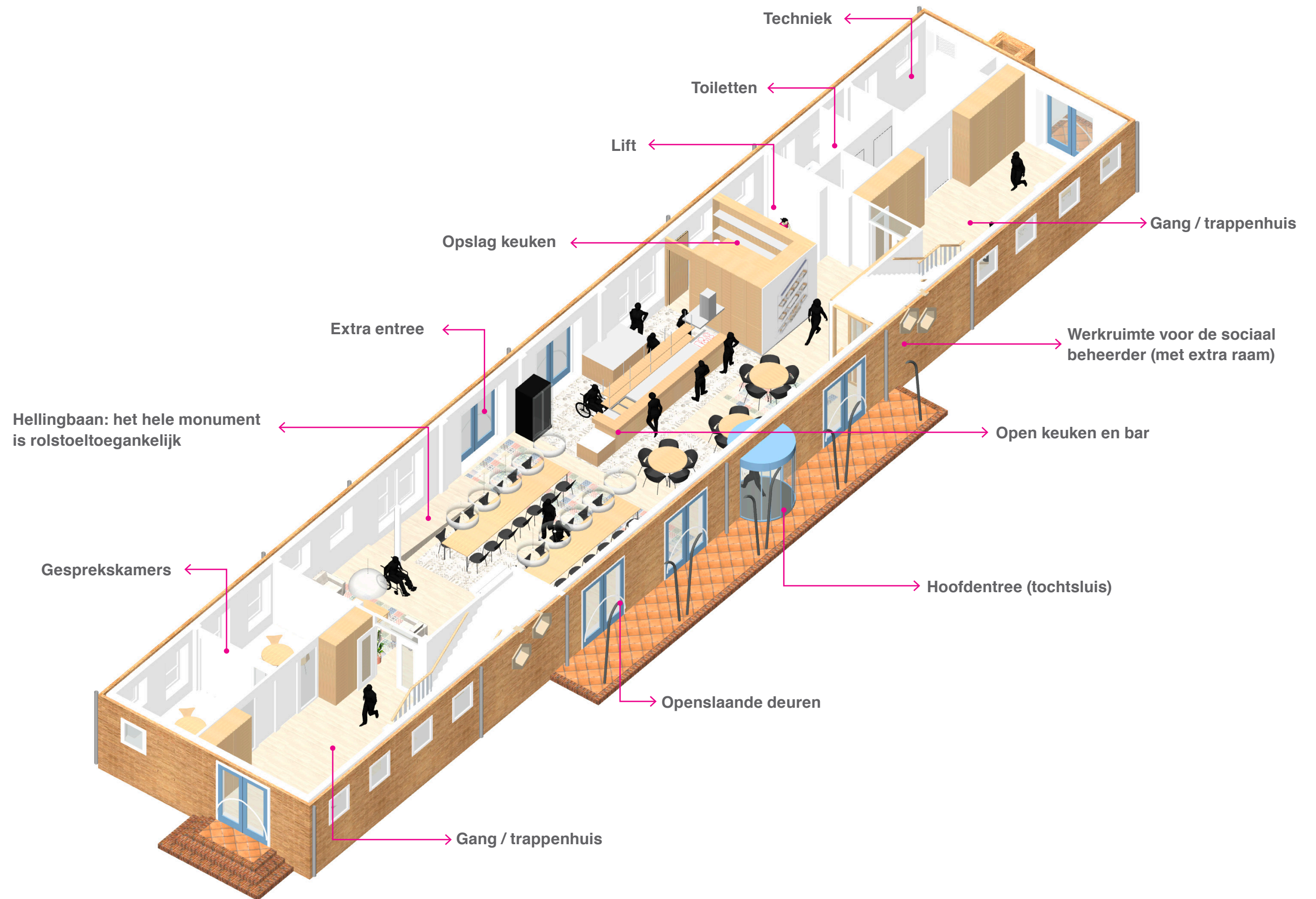


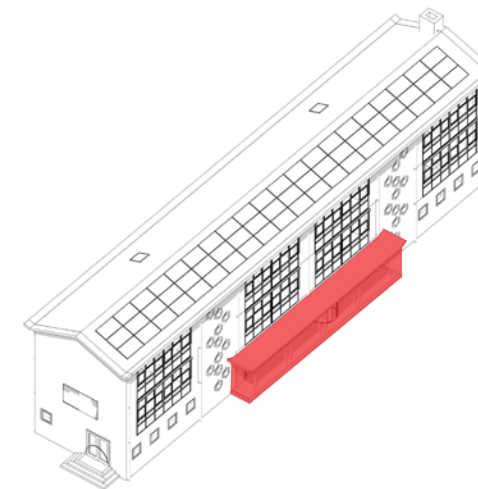
Programmering Fase I

In de huidige plannen wordt de oude school herbestemd tot Huis van de Buurt (Fase I), in combinatie met een nieuw te bouwen pand ten oosten van het monument (Fase II). Het monument zal de partijen Incluzio en SOL gaan huisvesten, die voornamelijk een buurthuisfunctie vervullen en allerlei activiteiten voor de wijk zullen programmeren. Het gebouw wordt een echt Huis van de Buurt met een huiskamer op de begane grond. Op de verdiepingen zullen de lokalen worden gebruikt voor activiteiten voor de buurt en op de 2e verdieping zullen o.a. werkplekken voor de medewerkers van de organisaties worden ingericht. Op de begane grond komen algemene ruimtes in de vorm van een gespreksruimte/sprekkamers voor persoonlijke gesprekken. Hier kunnen meerdere organisaties gebruik van maken, dus ook door de partijen die in Fase II gehuisvest zullen worden. Zo ontstaat er extra samenhang tussen de 2 panden en diens gebruikers.

Door deze functies in het monumentale gebouw te plaatsen, kan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur zoveel mogelijk worden hersteld en behouden.







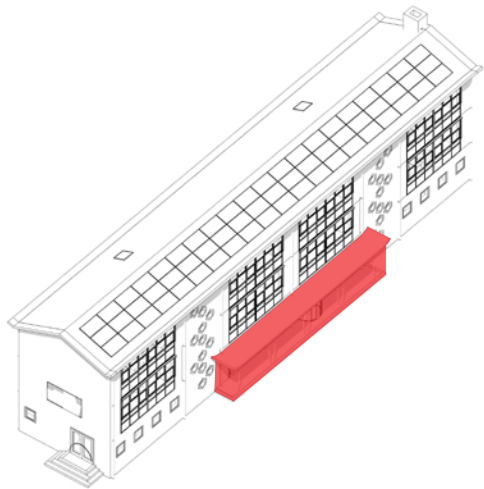
Opmerking

2. Reconstrueren luifel en openslaande deuren aan de zuidzijde, verhogen plateau en maken tochtsluis.

Het herstel van de luifel en de dubbele deuren komt het monument ten goede. De tochtsluis is hier vanuit het gebruik voorstelbaar. Het reconstrueren van de luifel is positief. **Het beeld van de tourniquet met de luifel, het verhoogde plateau en het geheel verhogen van de bestrating voorlangs overtuigt niet.** Hier ligt nog een ontwerpopgave. Het verhogen van het plateau voor de dubbele deuren kan mogelijk voor **wateroverlast** zorgen. **Detailering hiervan ontbreekt.**



Luifel in originele staat



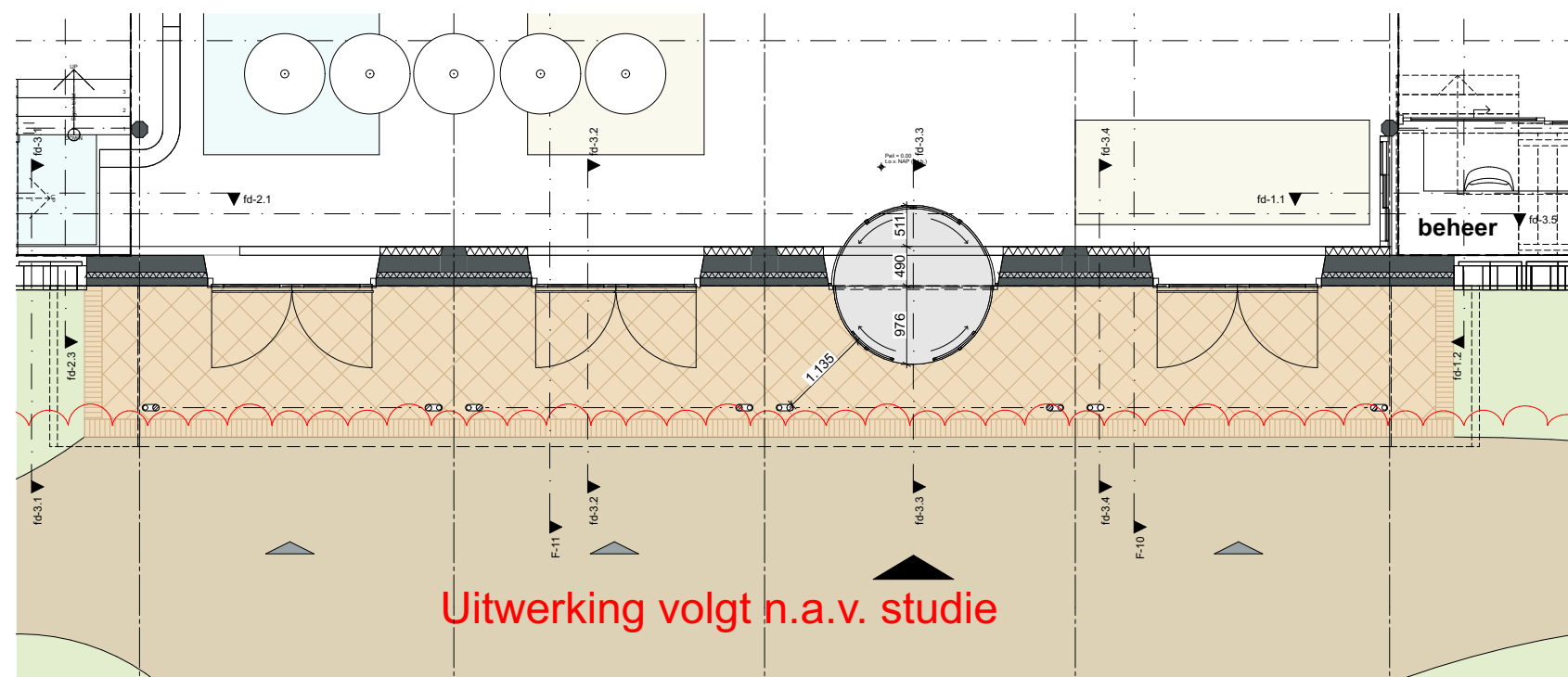
- historisch herstellen
- ontsluiting
- toegankelijkheid

3D fragment - in de maak



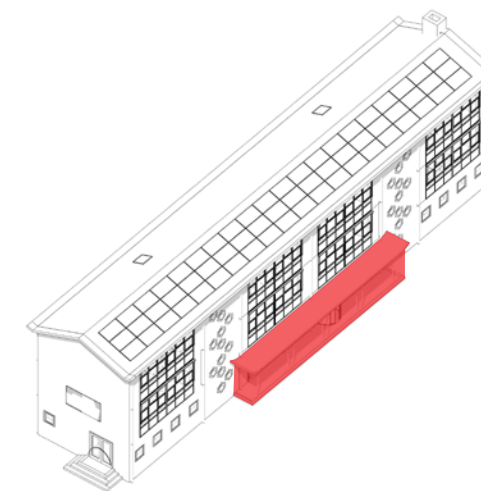
Benoemen ingrepen/
punten

Zuidgevel entreegebied

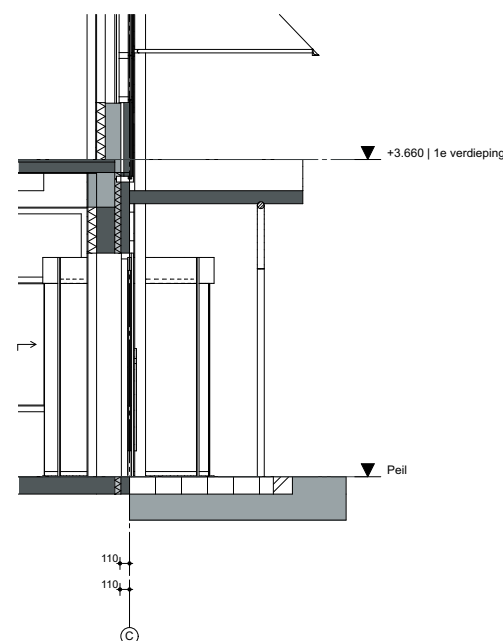


Begane grond

1:50

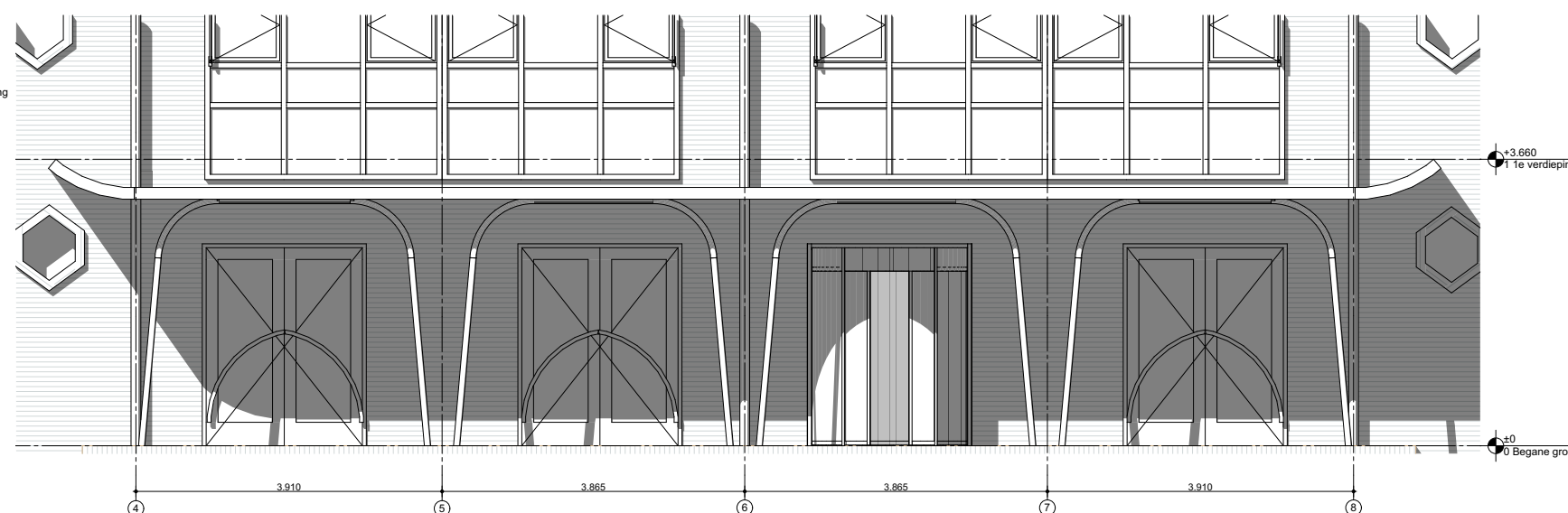


detailblad invoegen



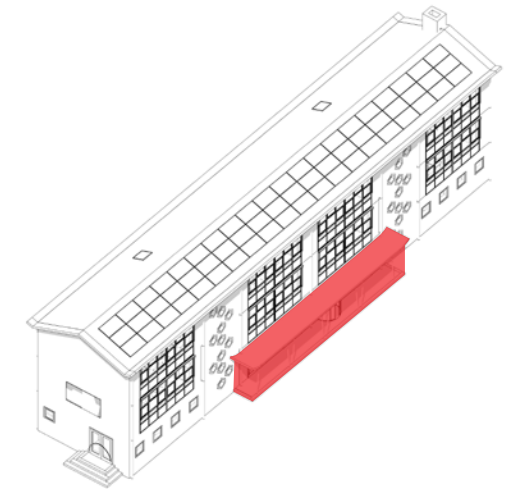
Fragment entree 3.2

1:50

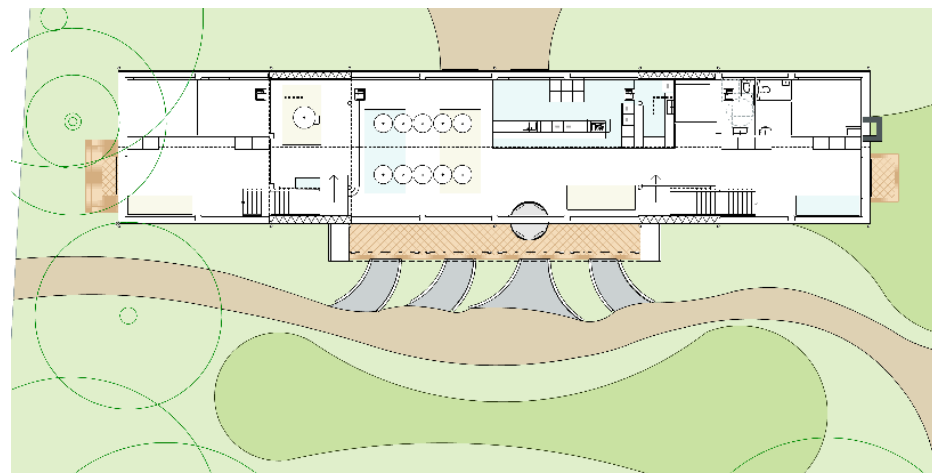


Gevelfragment entree

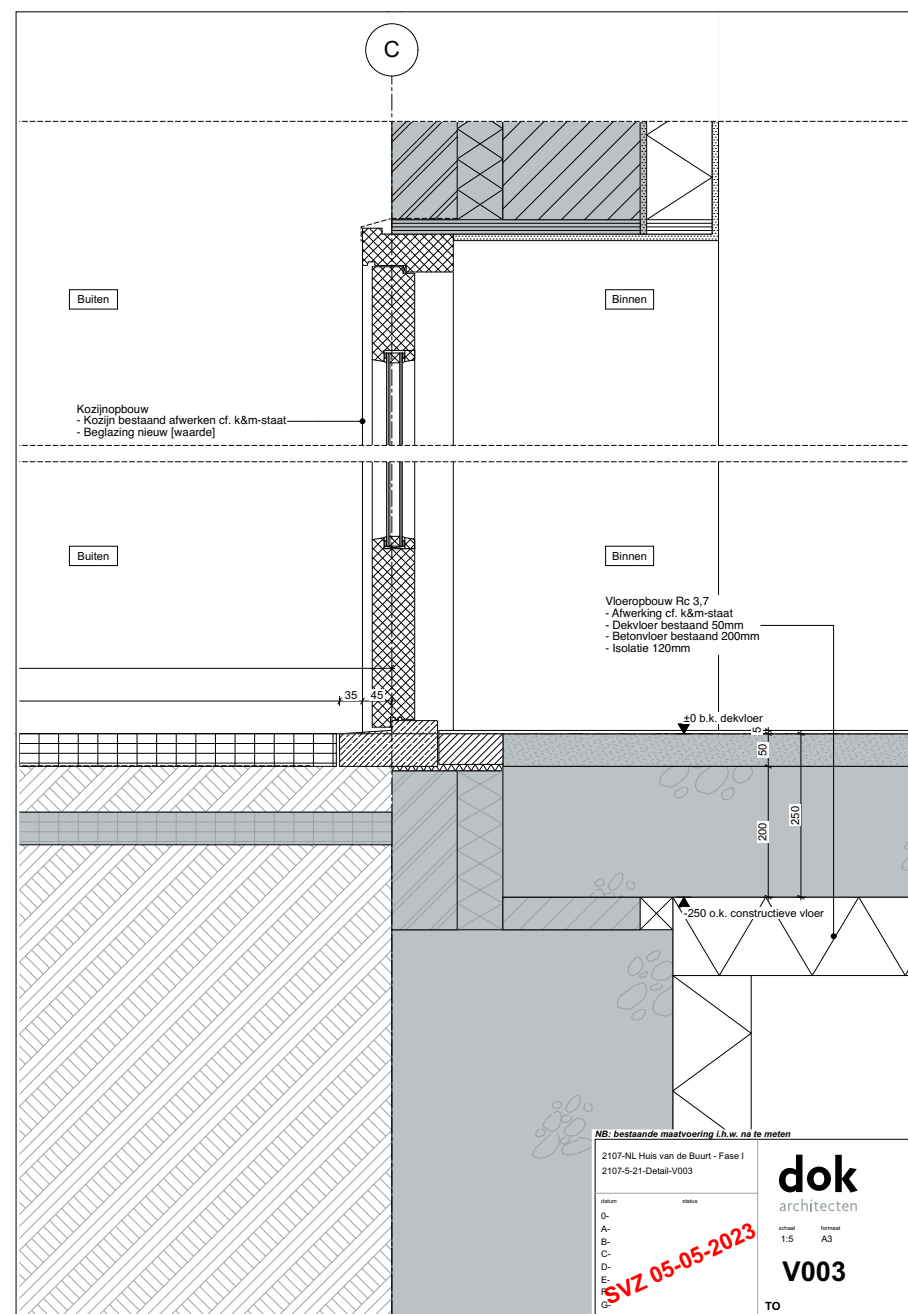
1:50



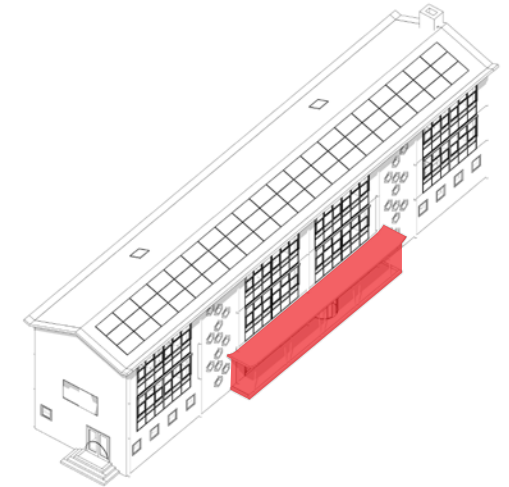
**Bordes aansluiting maaiveld
schets/beeld**
- tijdelijke situatie
- uiteindelijke situatie

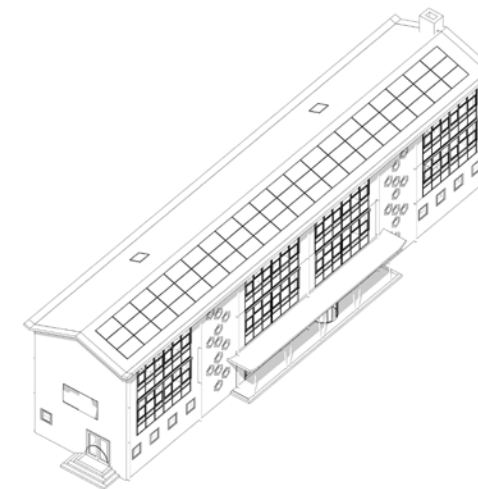


afschot en inplakken toevoegen



Bordes aansluiting bij gevel detail invoegen

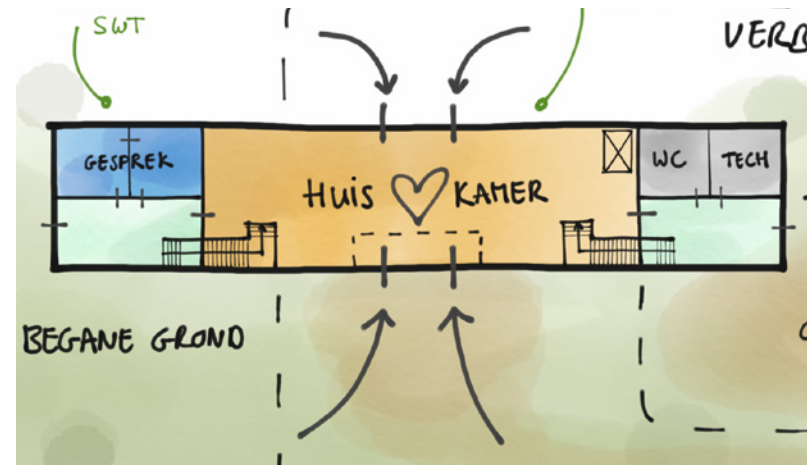




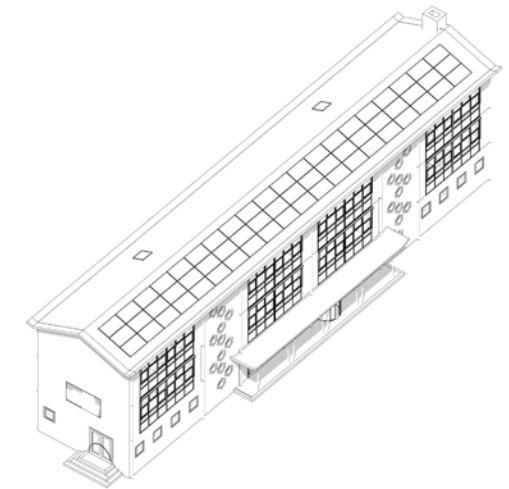
Opmerking

3. Aanbrengen twee dubbele deuren aan de noordzijde.

Het aanbrengen van de twee extra dubbele deuren is voorstelbaar. Maar omdat deze gevel geheel is uitgevoerd met originele kozijnen en detaillering, vraagt de **detaillering** en de wijze van plaatsen in het metselwerk hier extra aandacht. Deze gegevens ontbreken in deze fase.



Een laagdrempelig Huis van de Buurt, met toegang van alle kanten



● ontsluiting

3D fragment?



Huidige staat noordgevel

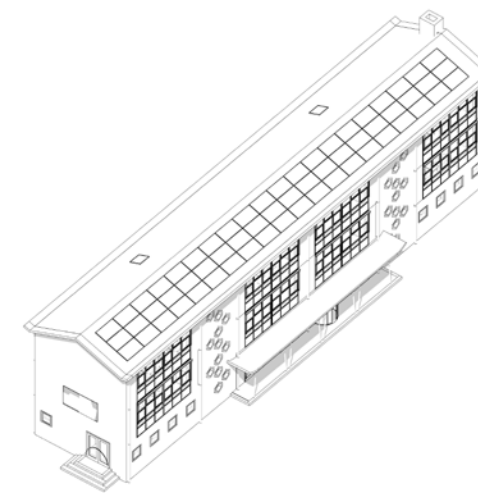
NB: in het landschapsontworp de bestaande heggen en poortjes met hekken zo veel mogelijk behouden/restaureren.



Voorstel noordgevel: van 2 van de 4 ramen een dubbele deur maken, gelijk aan de uitstraling zoals in de zuidgevel.

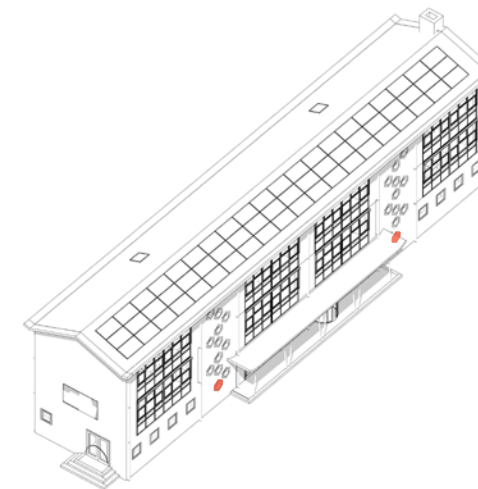
Benoemen ingrepen/ punten

Noordgevel entree



**details kozijnen en aansluitingen metselwerk
- in de maak**

**Benoemen
aandachtspunten**



Opmerking

4. Toevoegen extra ramen trappenhuis.

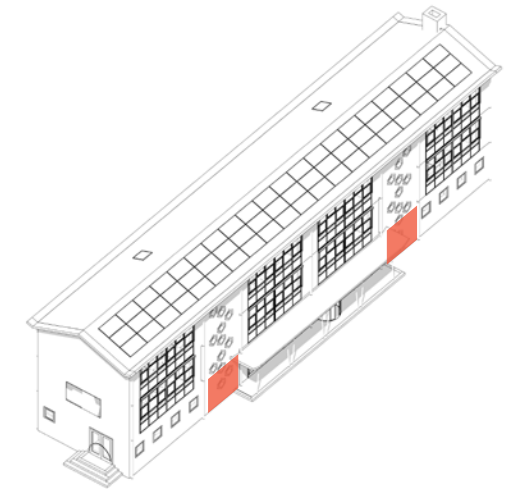
De extra ramen in het trappenhuis worden betreurd maar zijn wel voorstelbaar. **Details hiervan en van de aansluitingen op het metselwerk** ontbreken in deze fase.



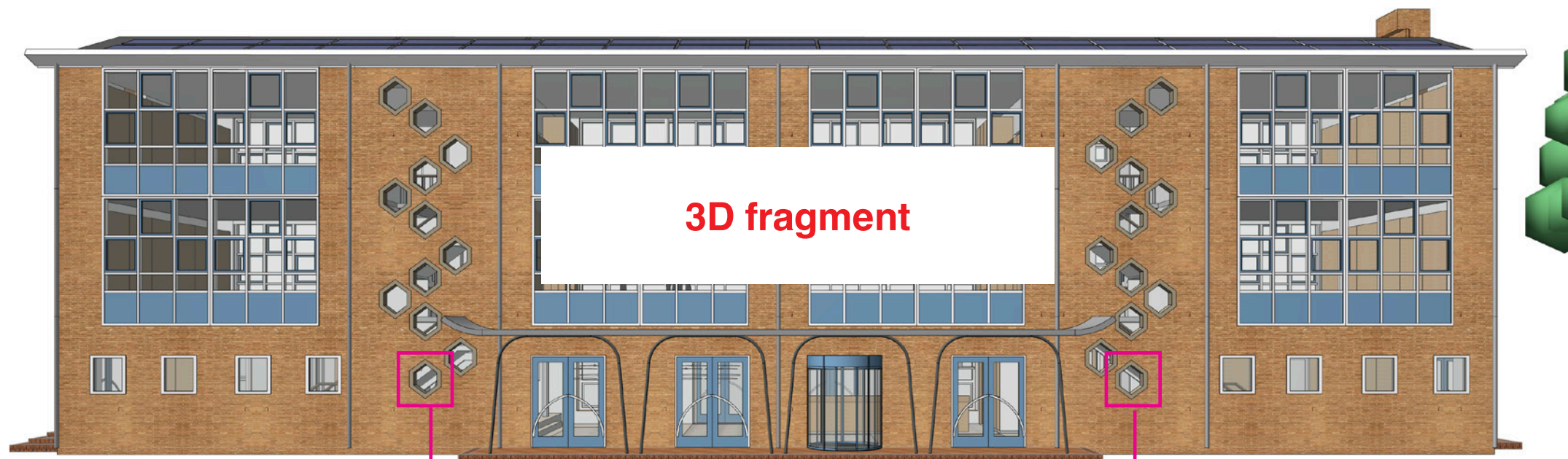
Gevel t.p.v. de zeshoekige ramen



Raam gezien vanaf de binnenzijde t.p.v. metselwerk lambrisering



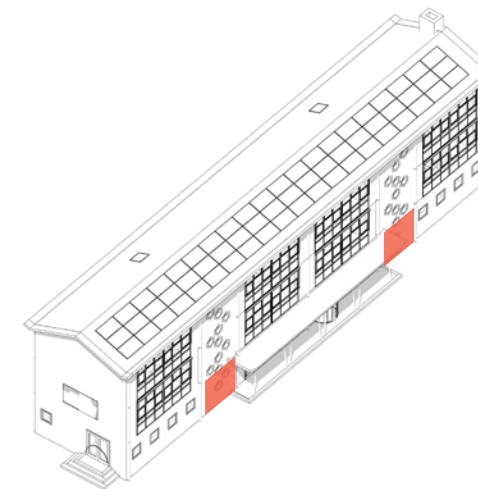
 programma



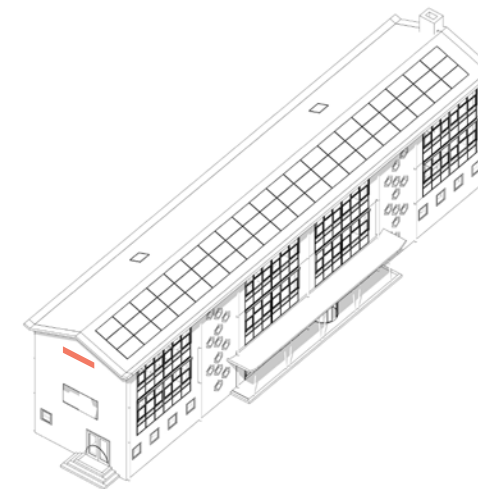
**Benoemen ingrepen/
punten**

Extra zeshoekig raam

Extra zeshoekig raam



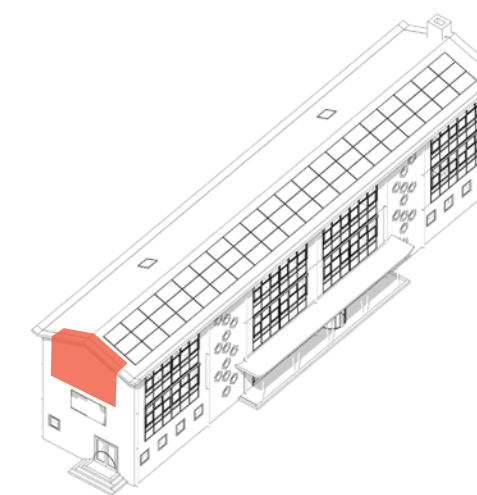
details



Opmerking

5. Aanbrengen van een groot ventilatierooster in beide kopgevels.

In de kap worden nieuwe installaties aangebracht waarbij de luchttoevoer via rooster in het noord dak worden toegevoerd en de afvoer via deze roosters in de gevel wordt afgevoerd. **Een rooster in deze gevel in de vierkante vorm is erg storend.** Gevraagd wordt dit op een bij de architectonische uitgangspunten van het monument passende wijze op te lossen. Hier ligt een ontwerpopgave.



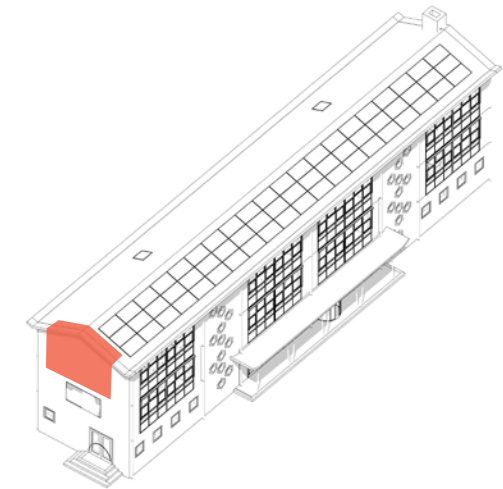
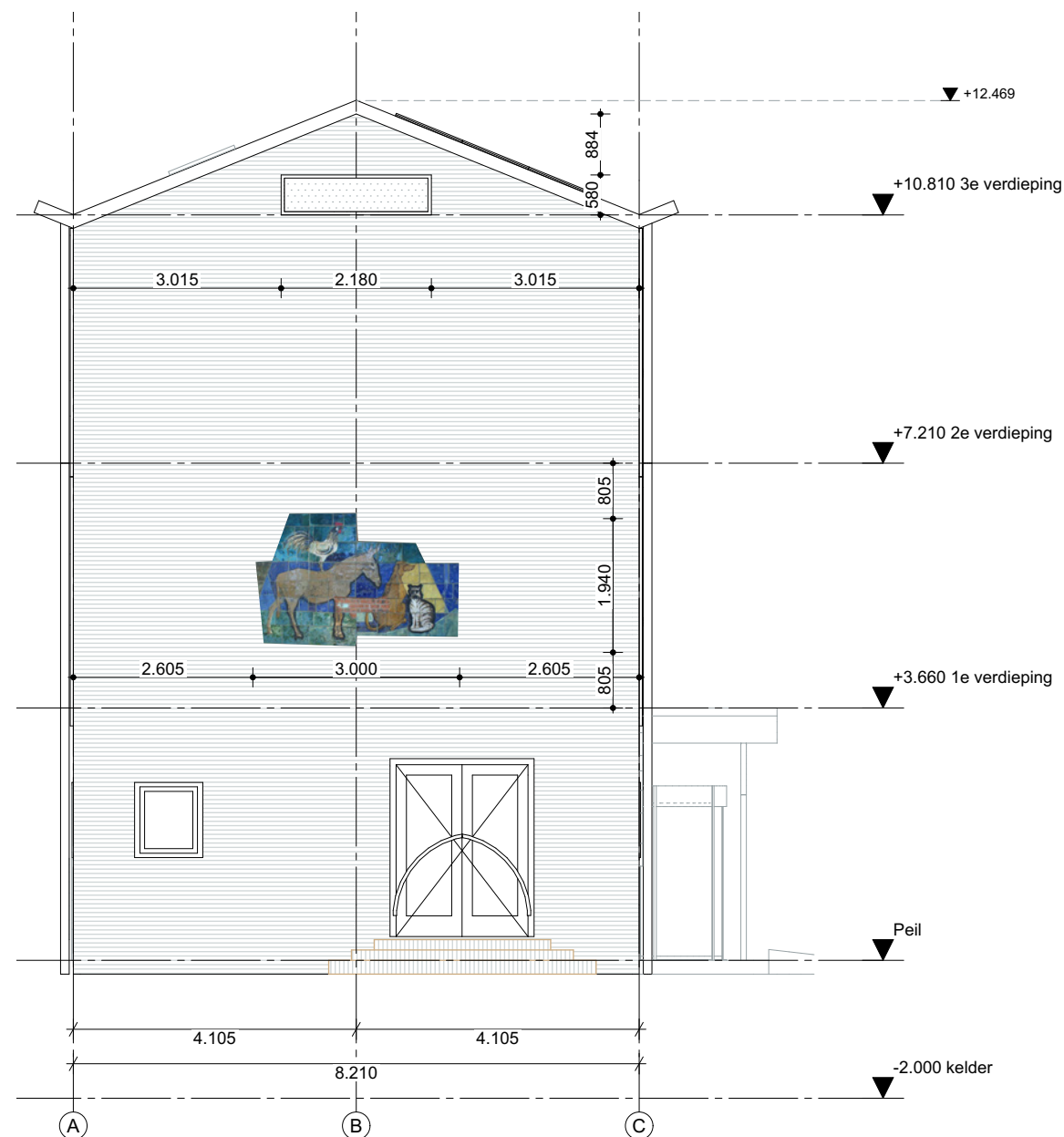
● installatieprincipe

3D fragment

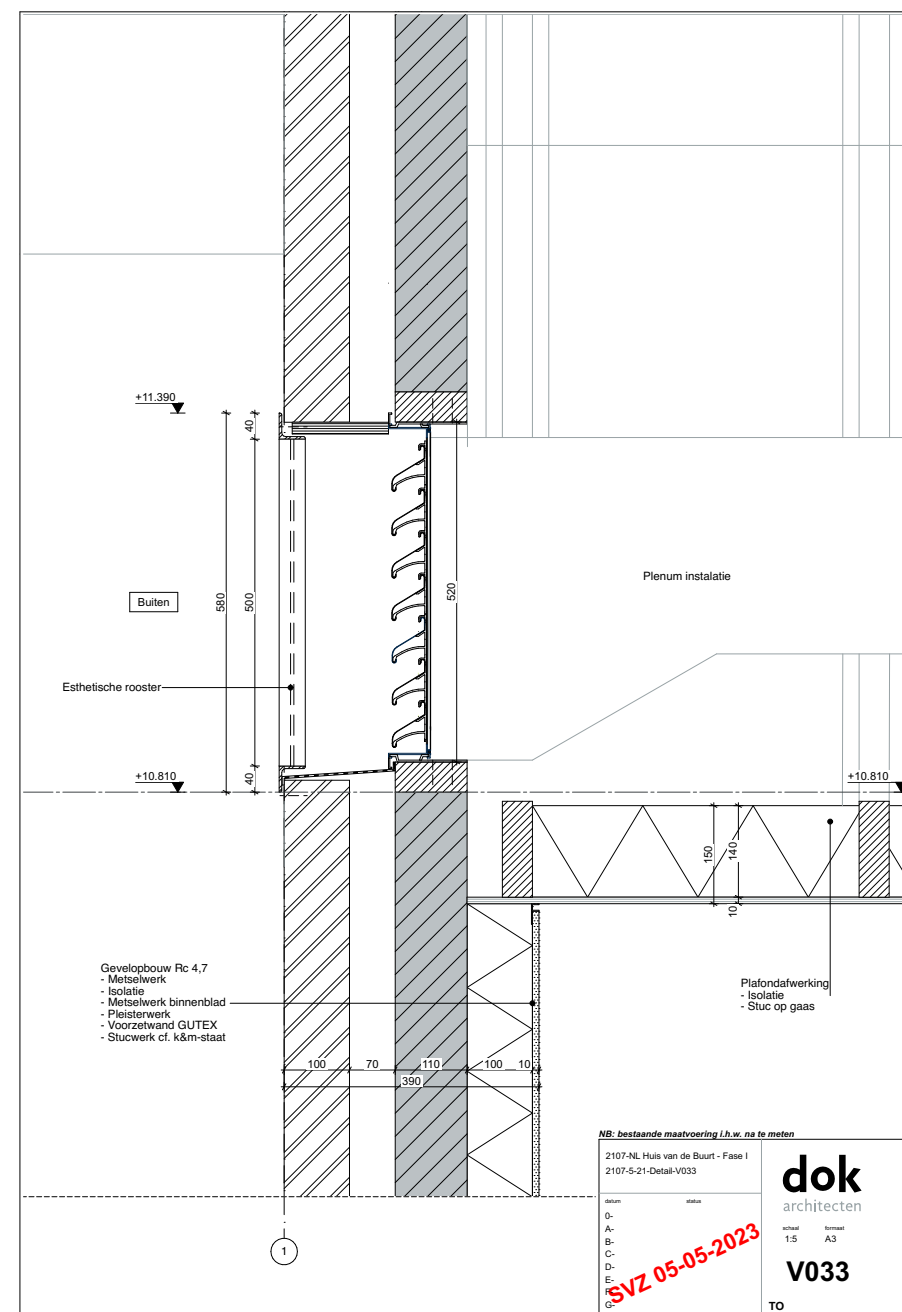
Benoemen punten

Kopgevel roosters

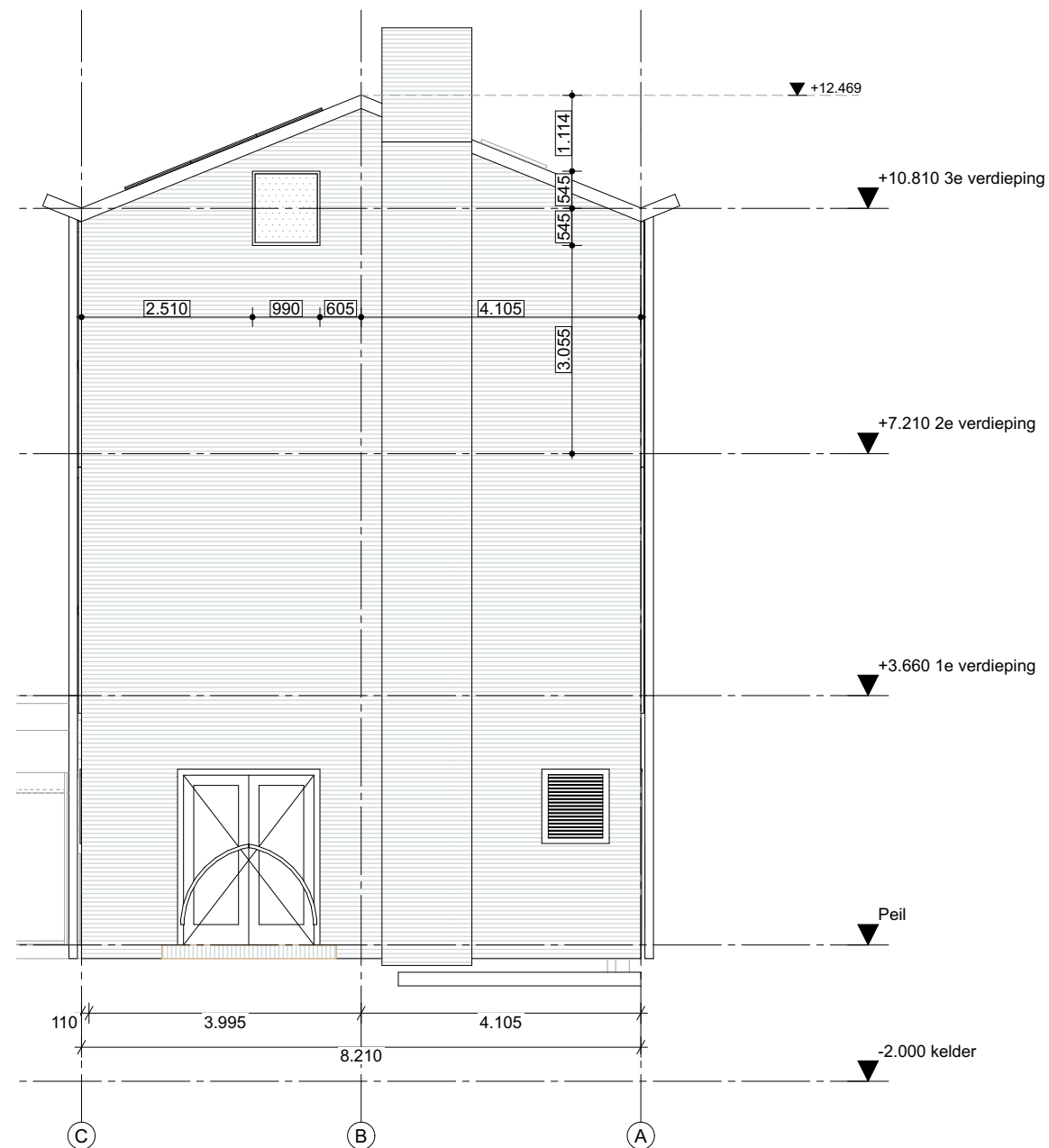
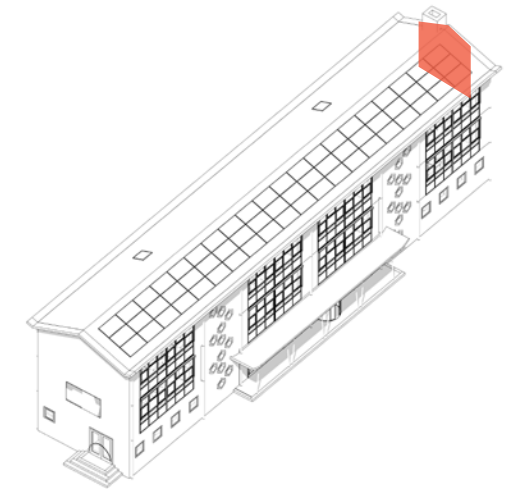
+ schematisch principe



Benoemen punten

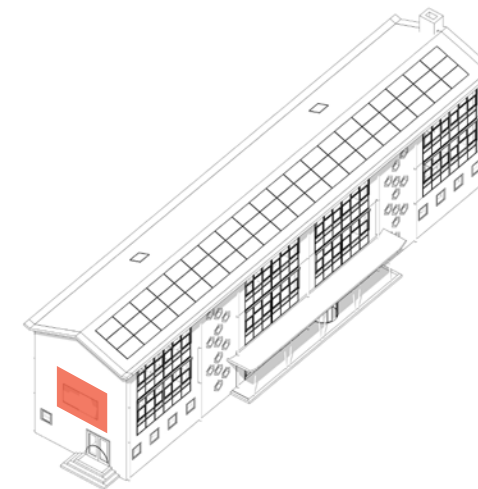


+ schematisch principe



detail - in de maak

Benoemen punten

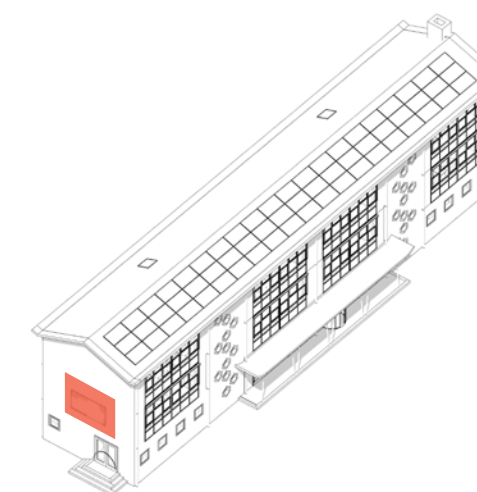


Opmerking

6. Herplaatsen kunstwerk bij de ingang aan de westzijde.

Het kunstwerk is goed voorstelbaar ondanks de aantasting van enkele uitstekende steenkoppen die hiervoor moeten sneuvelen.

Details hoe het kunstwerk in/op/aan de gevel wordt geplaatst ontbreken in deze fase.

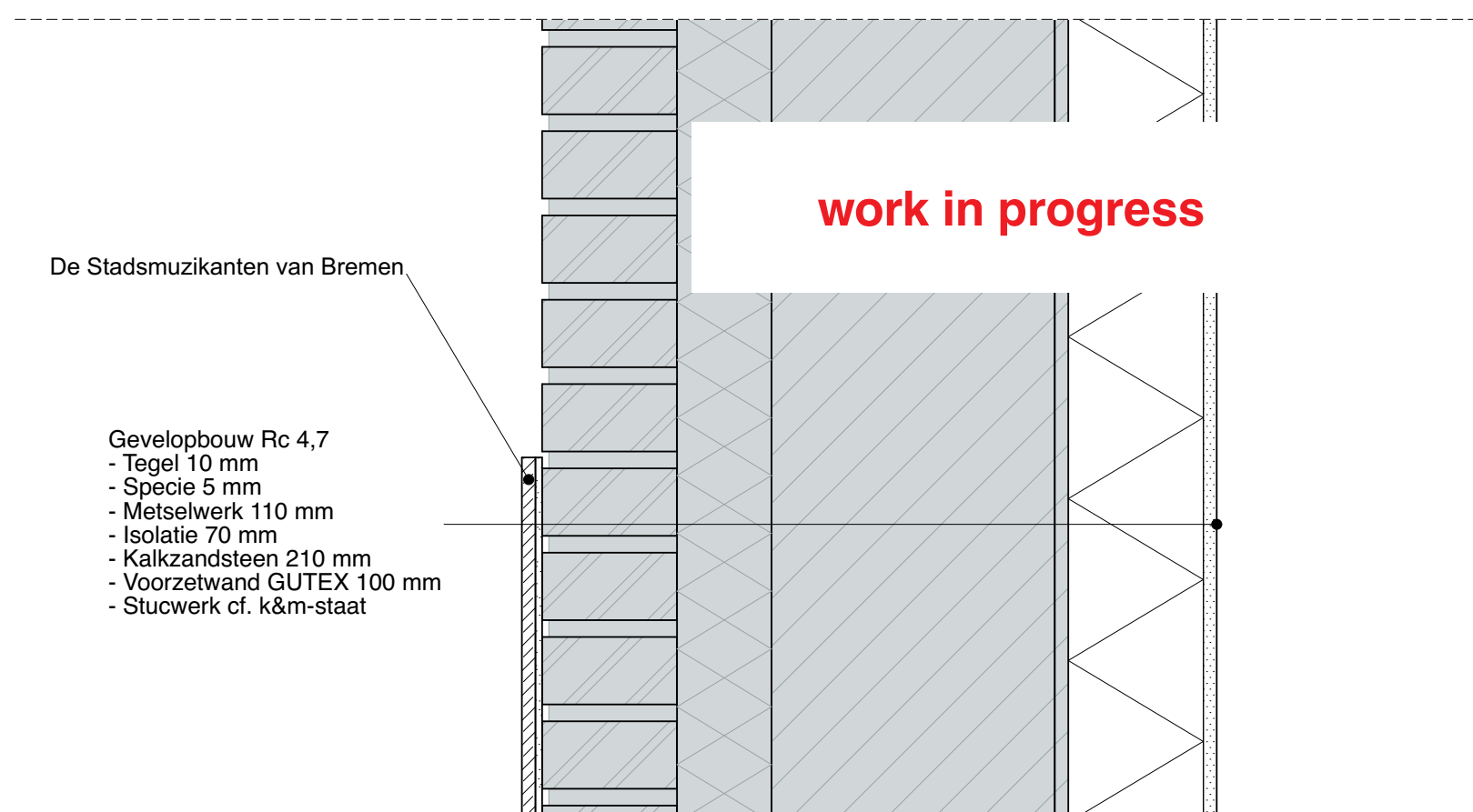
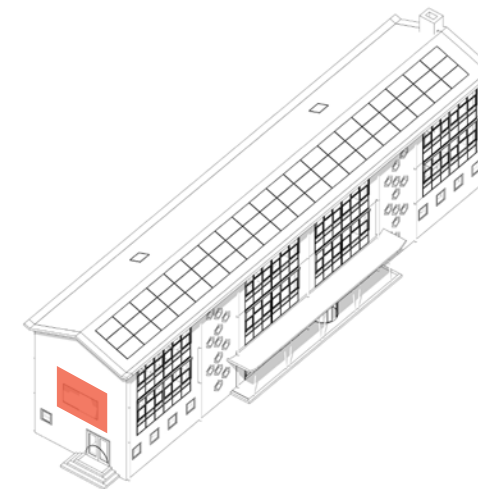


historisch herstellen

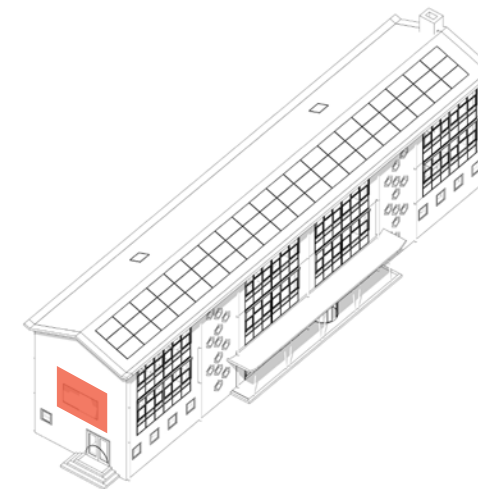
**Benoemen ingrepen/
punten**



Kopgevel roosters



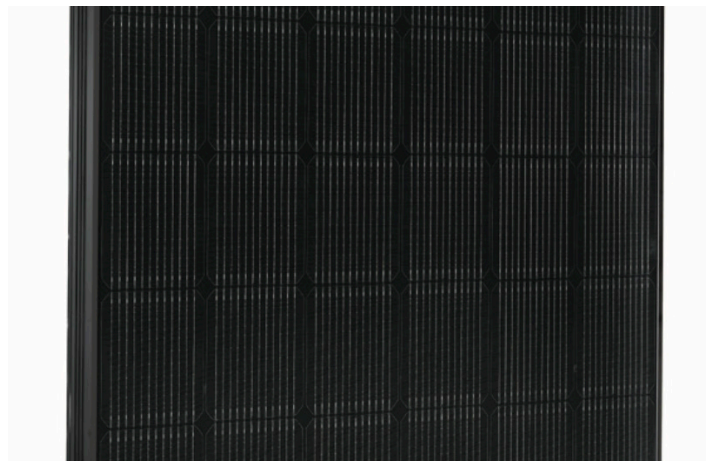
**Benoemen ingrepen/
punten**



Opmerking

7. Aanbrengen van zonnepanelen op het zuid dakvlak.

Indien de **zonnepanelen als één vlak** (dus geen 3 stroken) in een kleur afgestemd op de dakbedekking worden uitgevoerd om enigszins weg te vallen, is het aanbrengen van deze panelen voorstelbaar. Wel moet worden aangetoond dat het dak het extra gewicht kan dragen en de draagconstructie niet tot lekkages kan leiden.



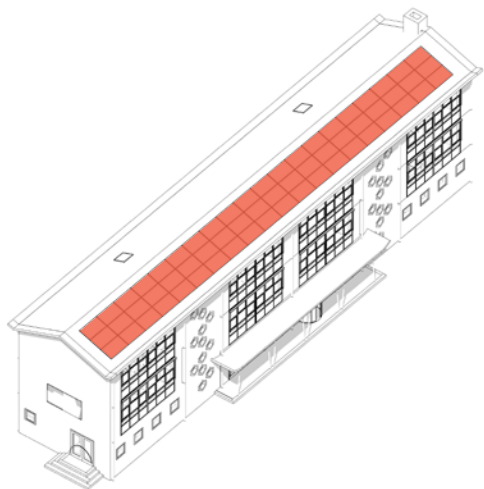
LG Neon2Black pv paneel



Referentie LG Neon2Black pv panelen, sneeuwvanger niet nodig



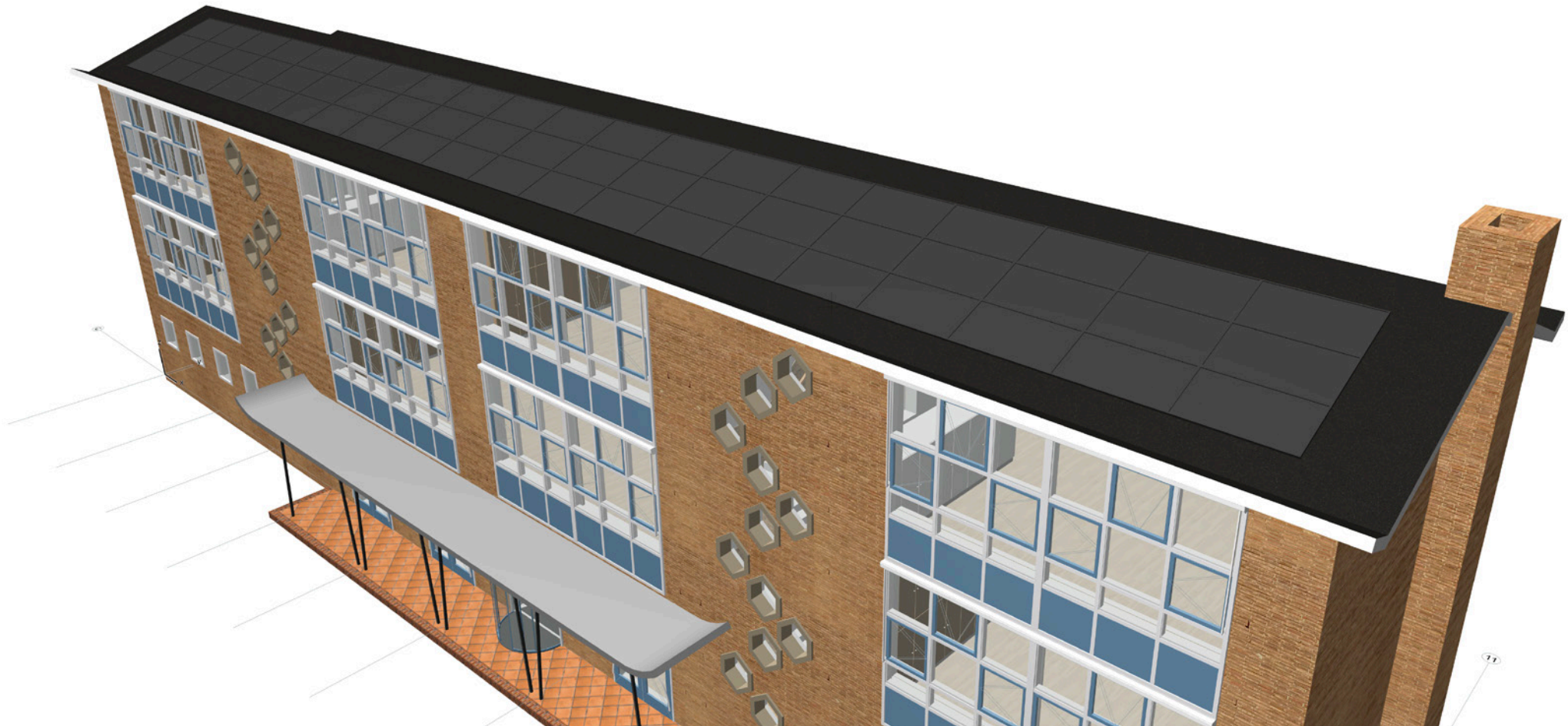
De PV-panelen zijn niet zichtbaar vanaf de Boshuizerkade.

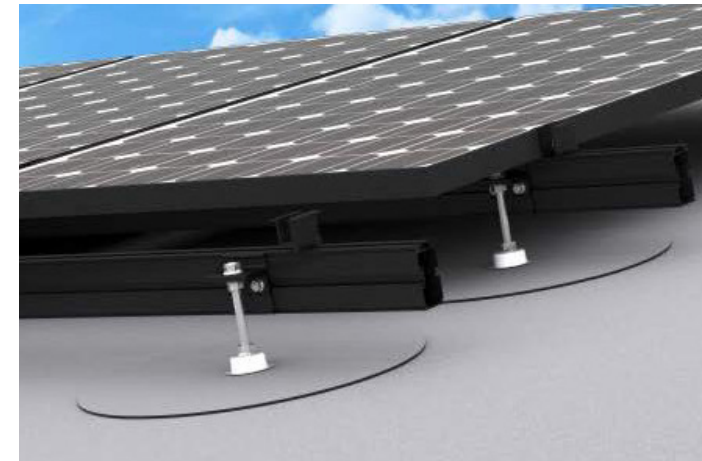


duurzaamheid
Zorgvuldige inpassing

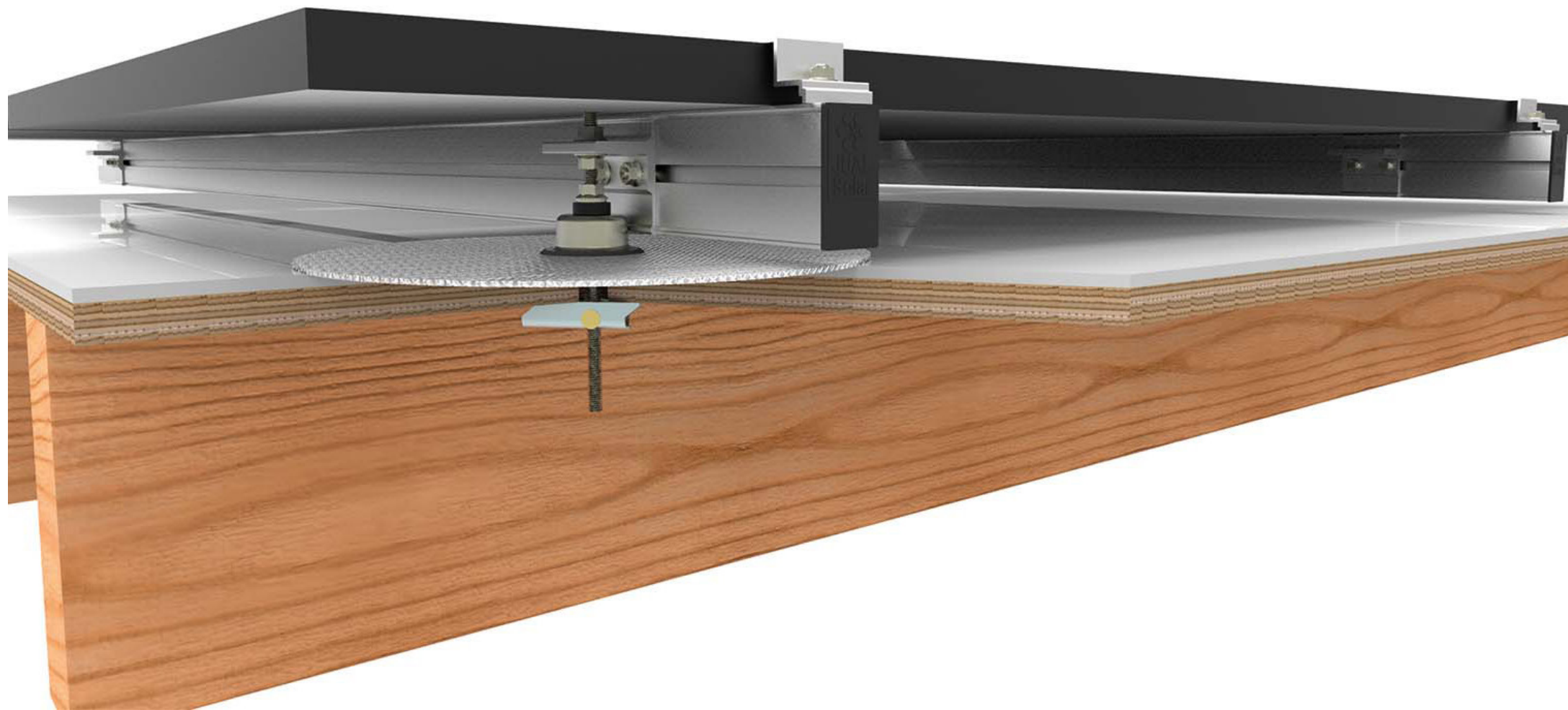
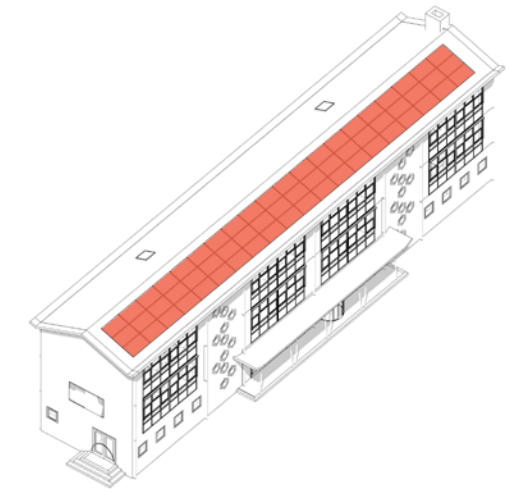
In kleur en afwerking zo veel mogelijk laten wegvallen tegen het dakvlak.

**Benoemen ingrepen/
punten**

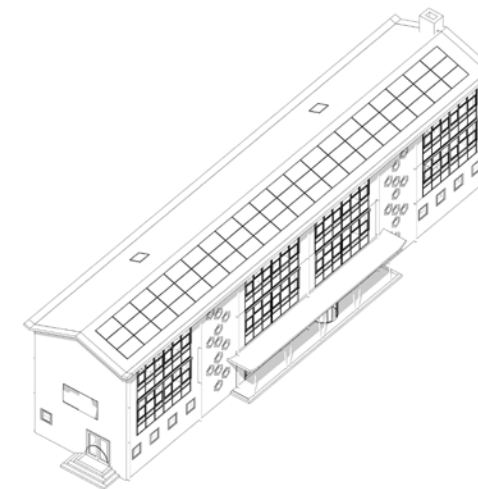




Rozet met zelfde dakbedekking geplaatst op dak



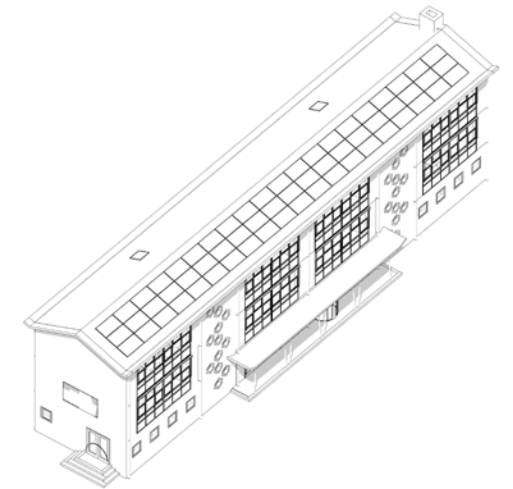
Principe bevestiging panelen aan dak



Opmerking

8. Het aanbrengen van een WTW installatie in het trappenhuis.

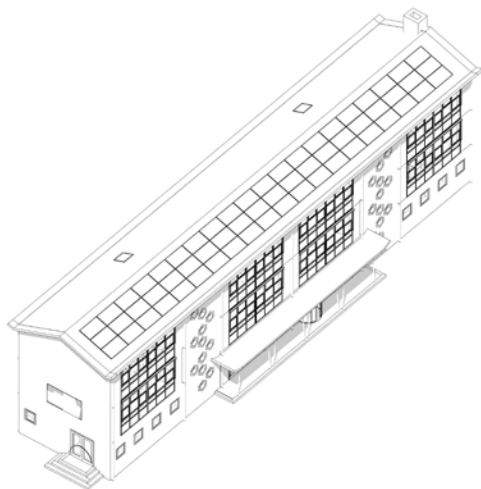
Het verlagen van het plafond wordt betreurd maar met deze ingreep kunnen andere, grotere ingrepen voorkomen worden. Ook blijft het verlaagde plafond ruim vrij van de gevelvensters. Door het plafond hier schuin te verlagen zal de beleefbaarheid van dit verlaagde plafond beperkt blijven. In het noordelijk dakvlak komt een **groot dakrooster voor de luchttoevoer. Details hiervan ontbreken** in deze fase (aangeleverde principe detail is van een steiler dak met dakpannen) en vragen extra aandacht voor zowel de regenwering en als voor de uitstraling van het rooster. Ook ontbreekt in deze fase een **leidingplan voor de toe en afvoerkanalen in het schoolgebouw**. Volgens de omschrijving komt op de eerste etage een **klimaatplafond** onder het originele plafond. Dit **principe** kan zonder gevolgen maar moet per locatie worden uitgewerkt.



- installatieprincipe
- duurzaamheid

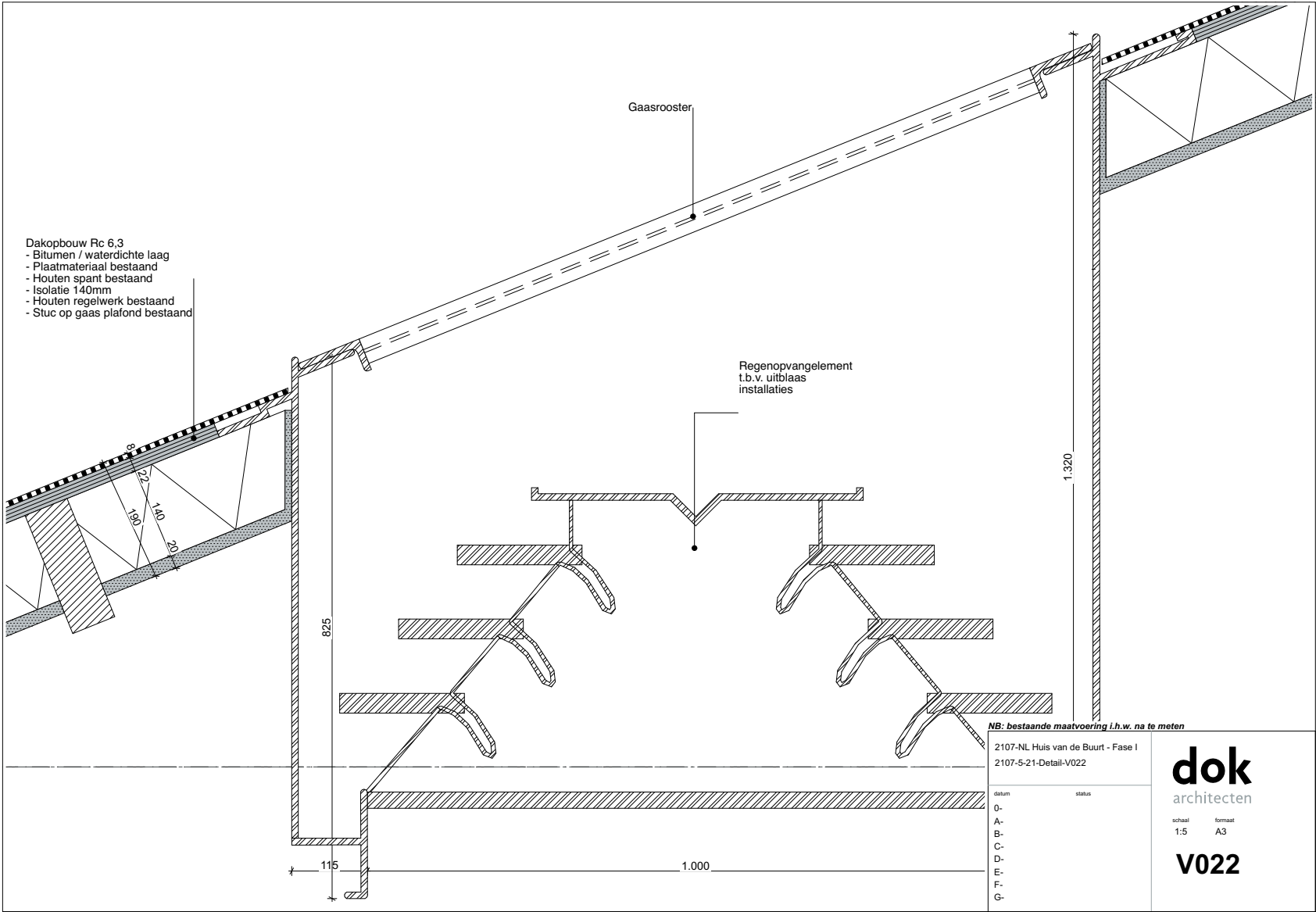
3D fragment/beeld

Benoemen ingrepen/
punten

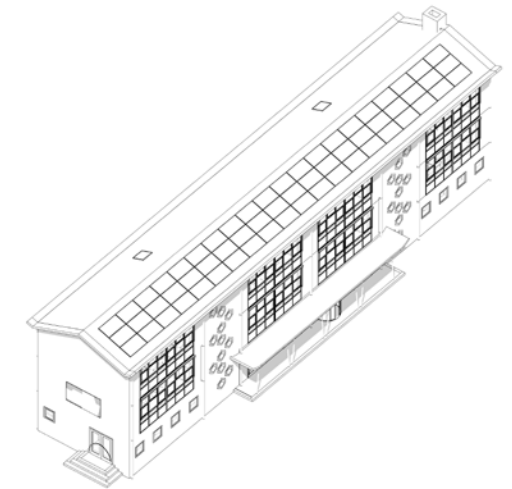


installatieprincipe

Benoemen ingrepen/
punten



leidingplan

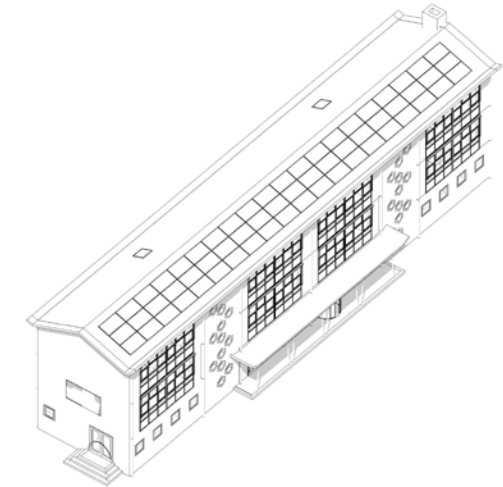


● installatieprincipe

**Benoemen ingrepen/
punten**

Leidingplan

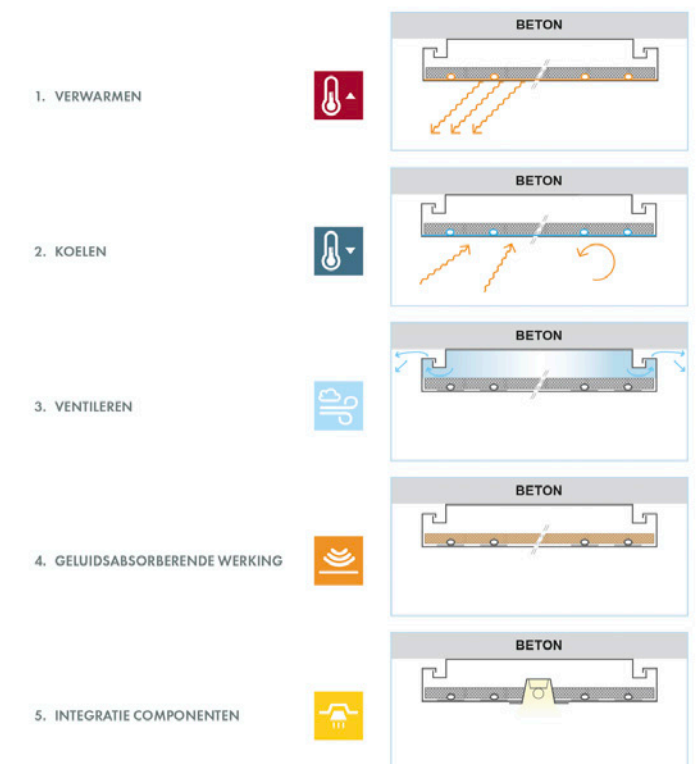
doorsnede lokaal?



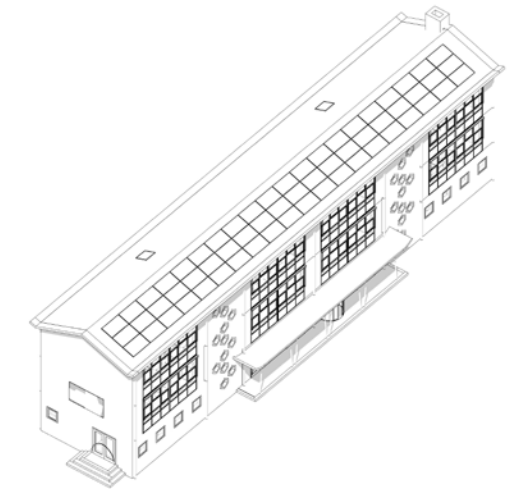
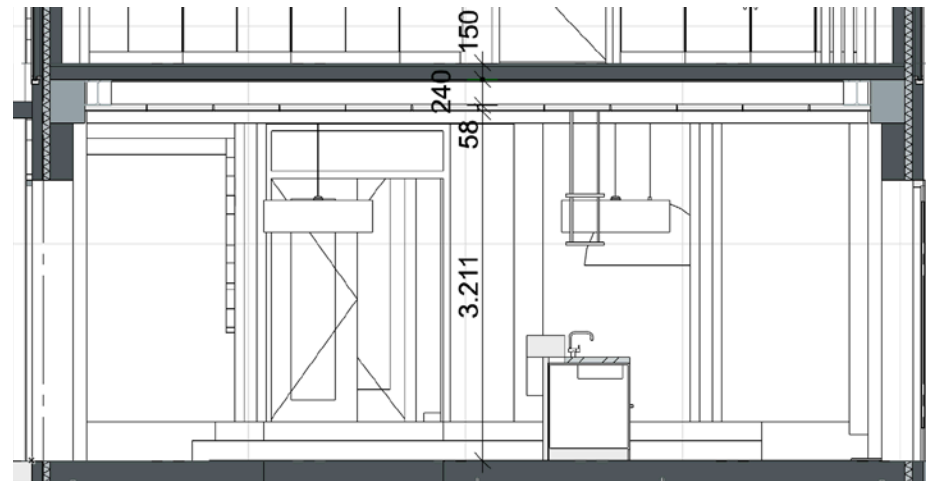
● installatieprincipe

SYSTEMEN & PRODUCTEN HYBRIDAIR

HYBRIDAIR



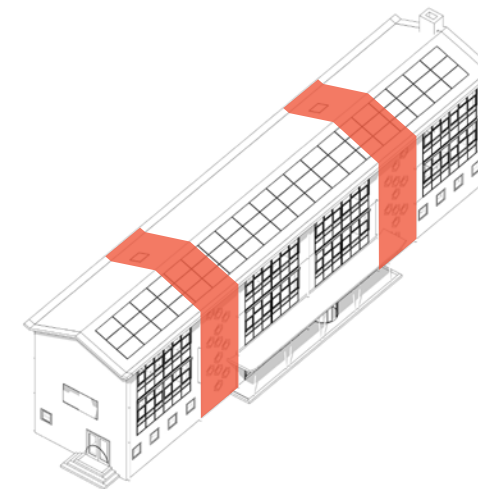
productbeeld



● installatieprincipe

Benoemen ingrepen/
punten

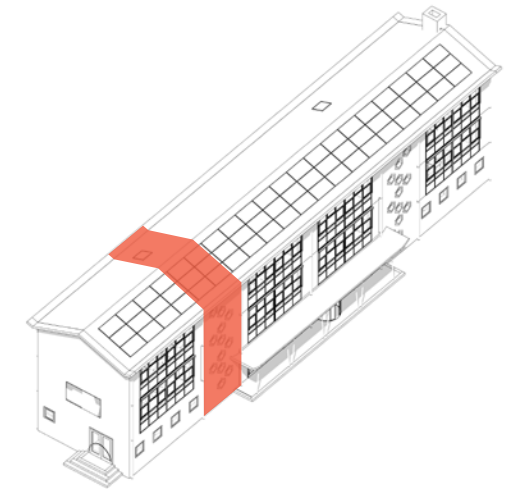




Opmerking

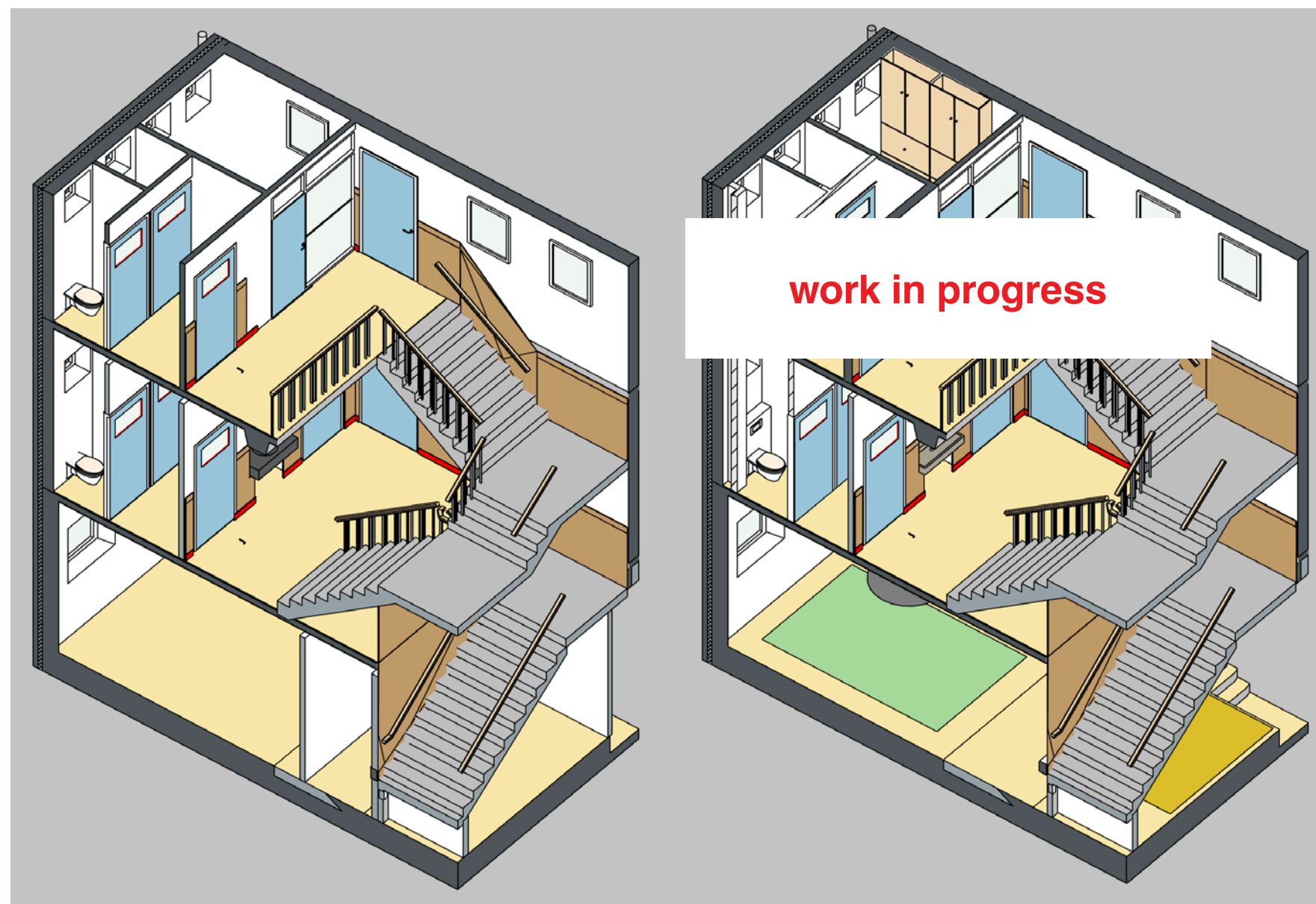
9. Het plaatsen van een lift in het gebouw.

Het **principe van het plaatsen van een lift** op deze locatie is voorstelbaar om het gebouw een nieuwe functie te kunnen geven. Maar omdat hier het gehele trappenhuis een andere uitstraling krijgt en de kenmerkende wastafels en afwerkingen (m.u.v. het schoonmetselwerk) verdwijnen, zou de wastafelwand in het andere trappenhuis op de 2de etage hersteld moeten worden. **Hiermee kan dan weer één compleet trappenhuis worden gecreëerd en is de aantasting van het andere trappenhuis uitlegbaar.**



- historisch herstellen
- routing
- toegankelijkheid

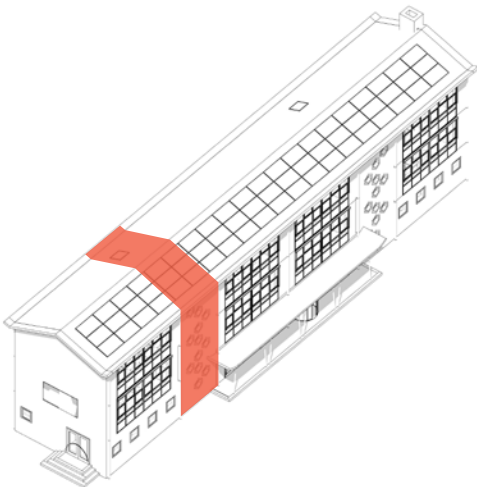
Benoemen ingrepen/
punten



Bestaand

Nieuw

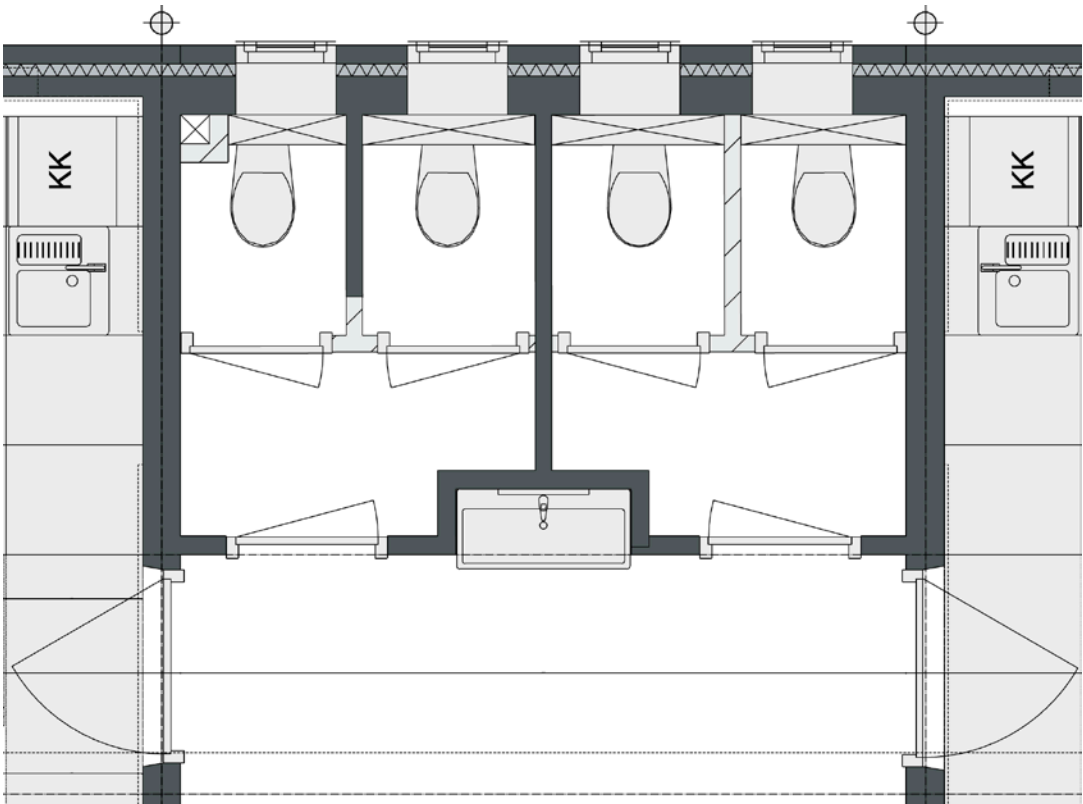
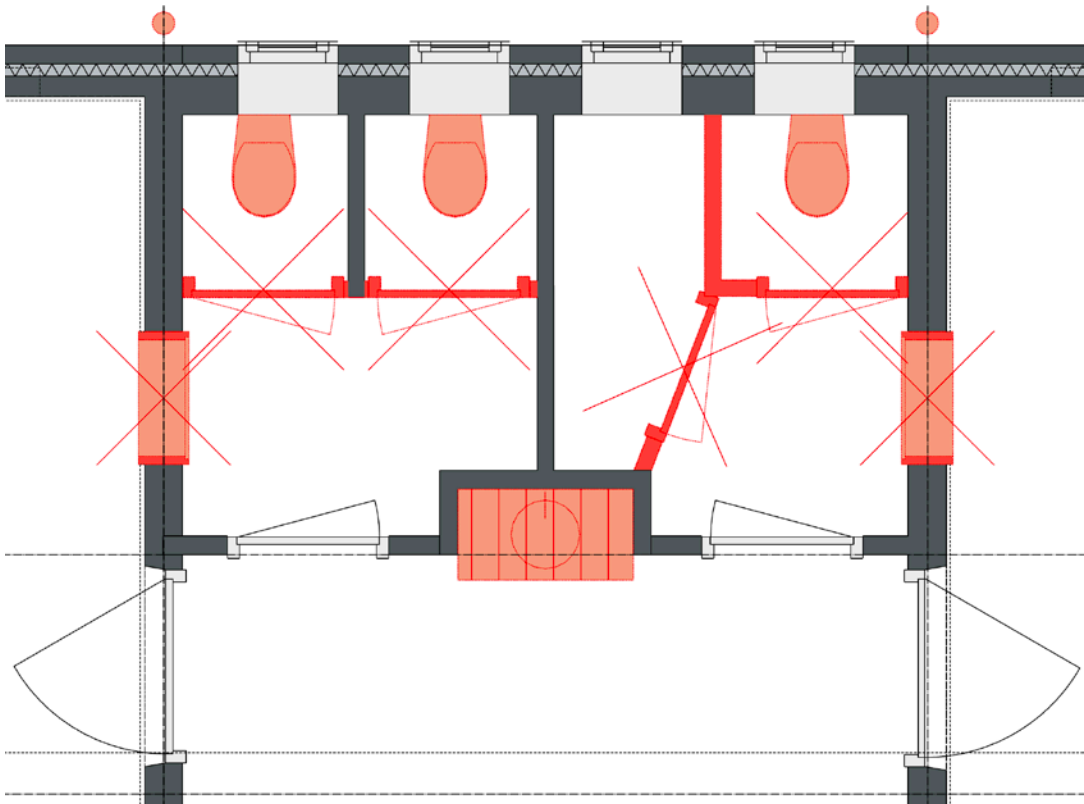
foto origineel

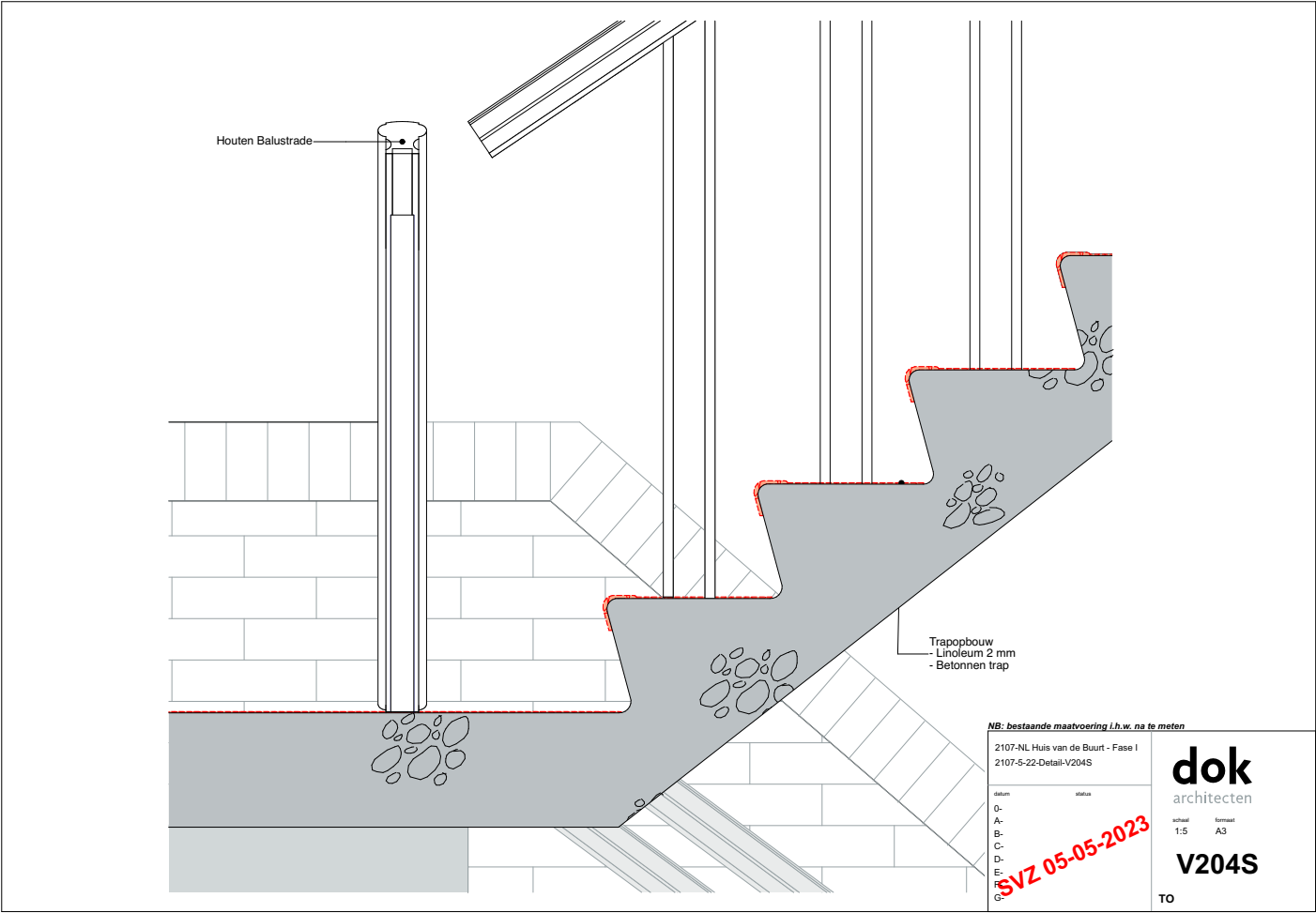
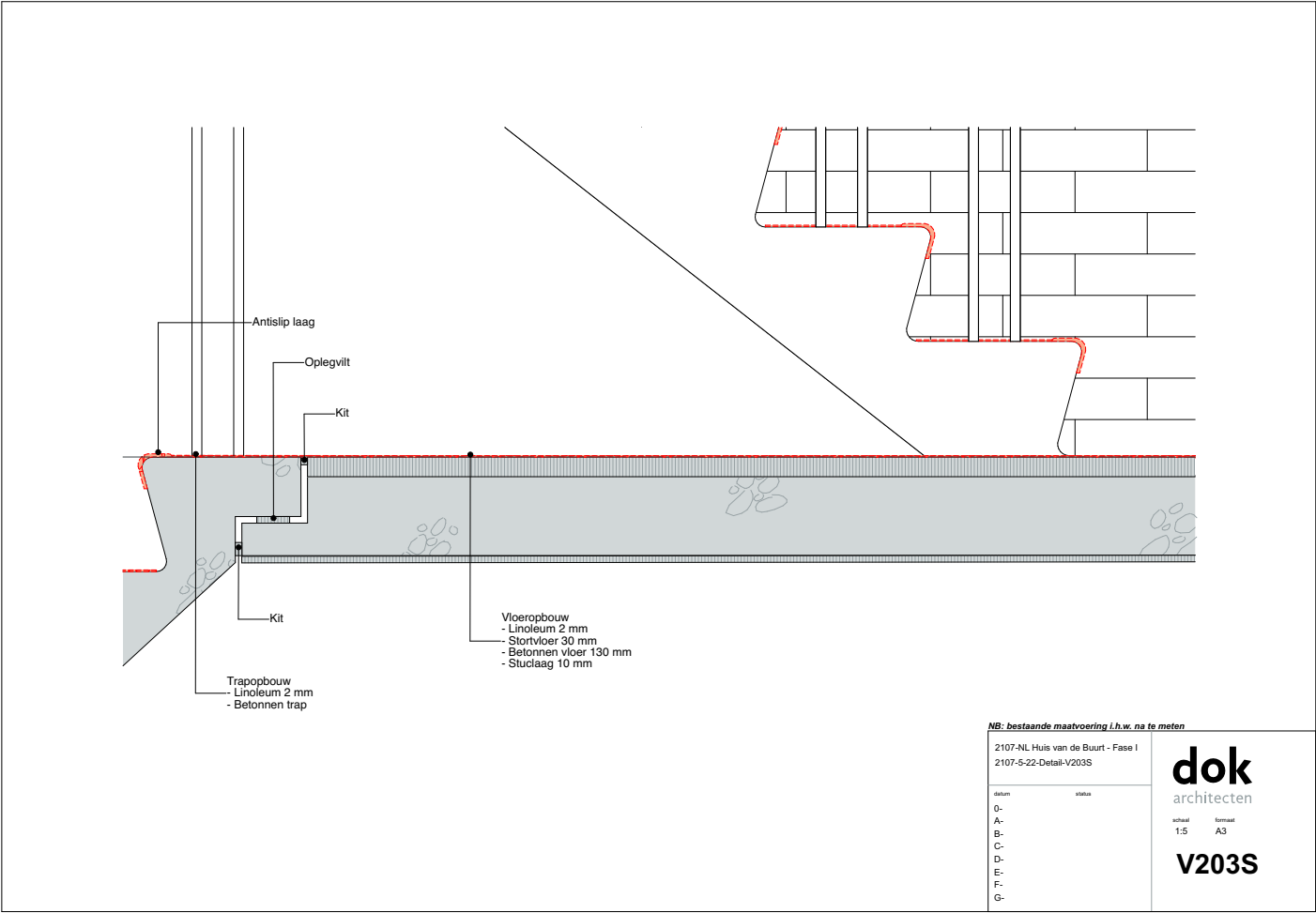
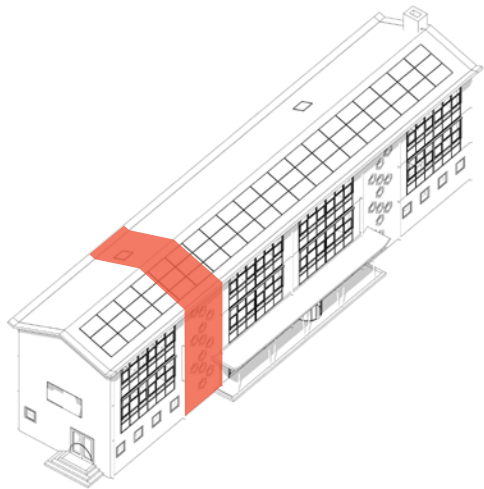


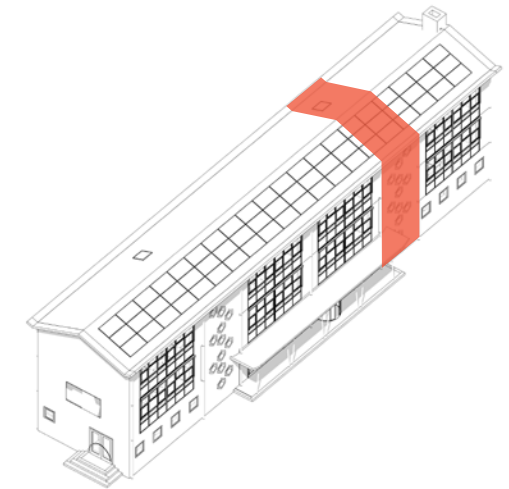
Benoemen ingrepen/
punten

Houten plaat verwijderen

Wasbak verwijderen



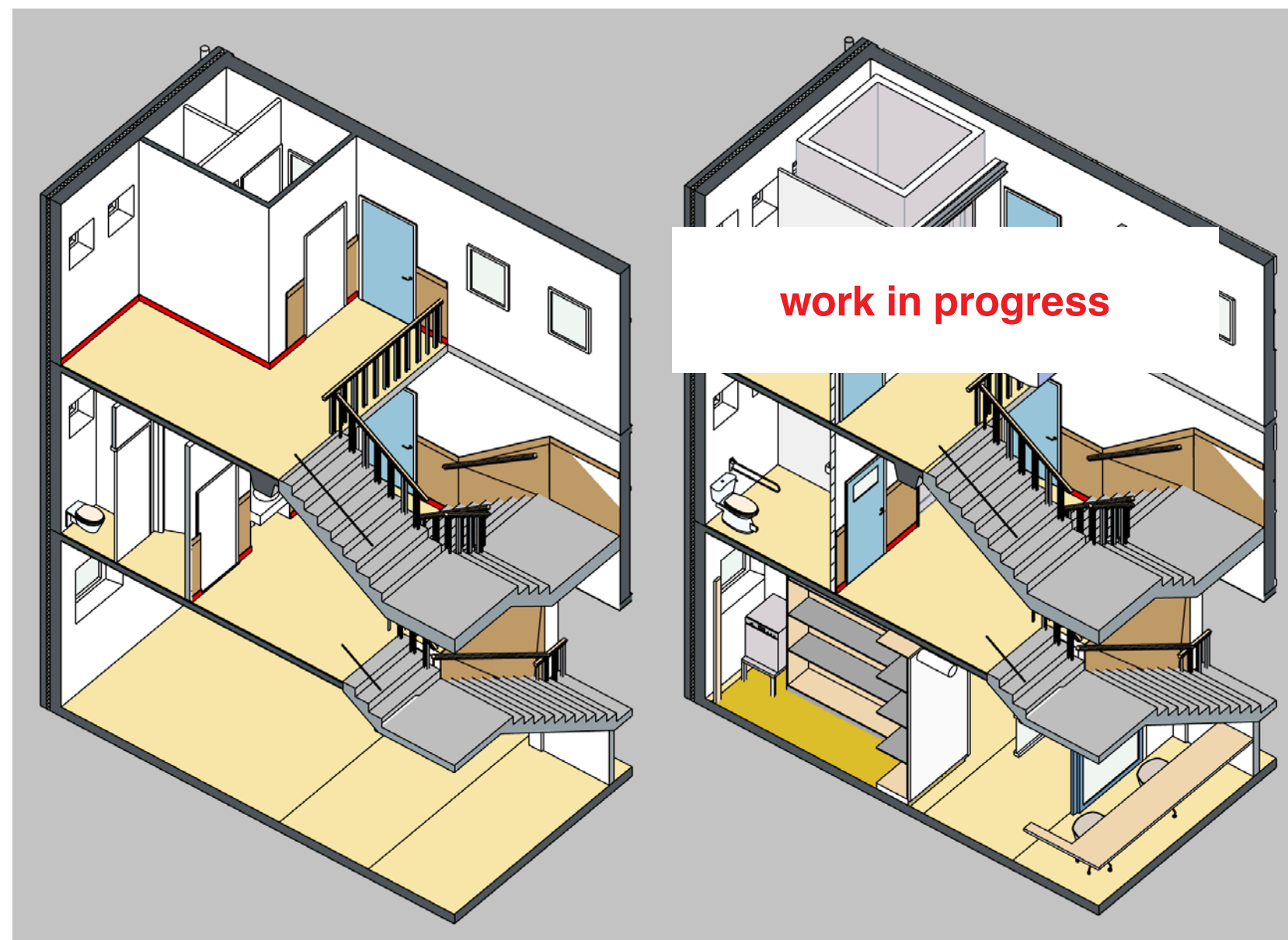




- historisch herstellen
- routing
- toegankelijkheid

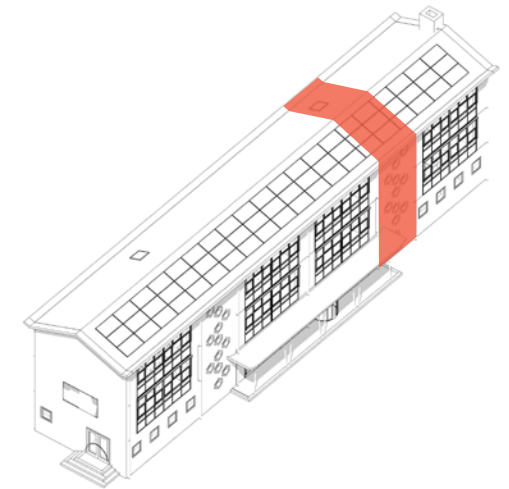
**Benoemen ingrepen/
punten**

lift; inclusiviteit

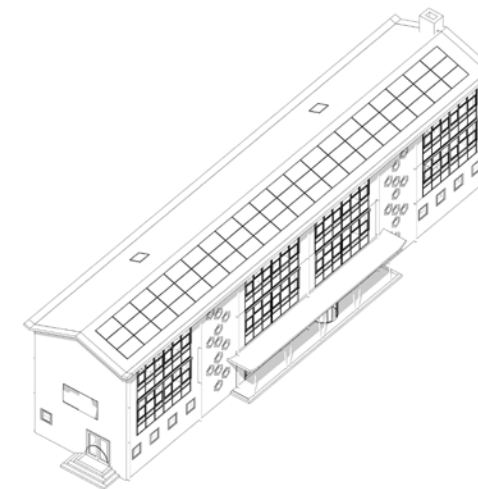


Bestaand

Nieuw



details trappenhuis B



Opmerking

10. Interne wijzigingen begane grond.

Goede plattegronden. **Dienen te worden aangeleverd.**

Aandachtspunt is het hergebruik van historische deuren en puien.

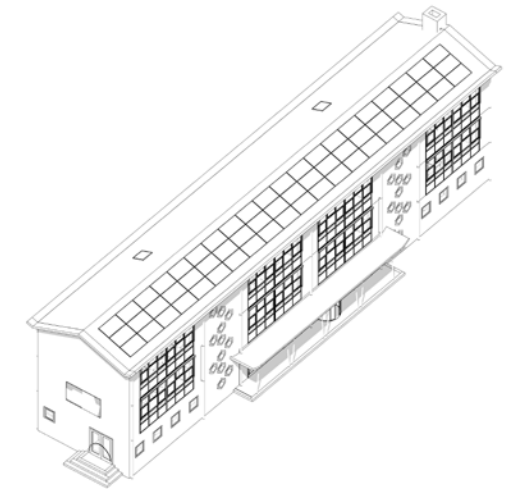
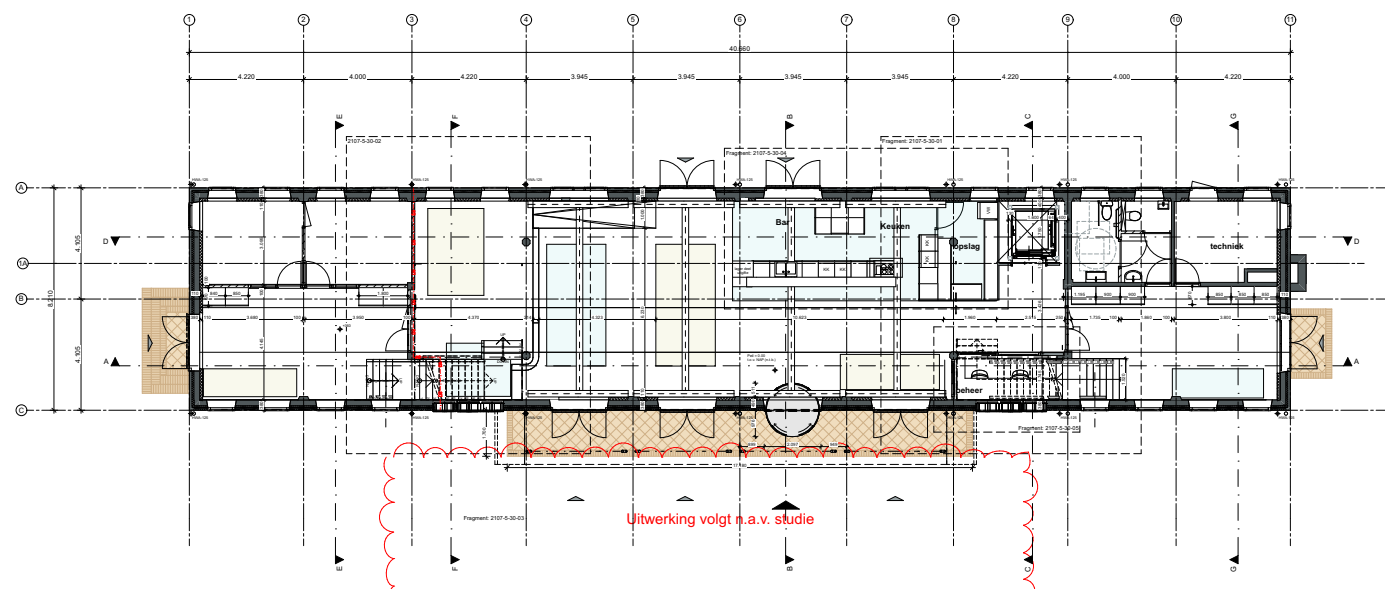
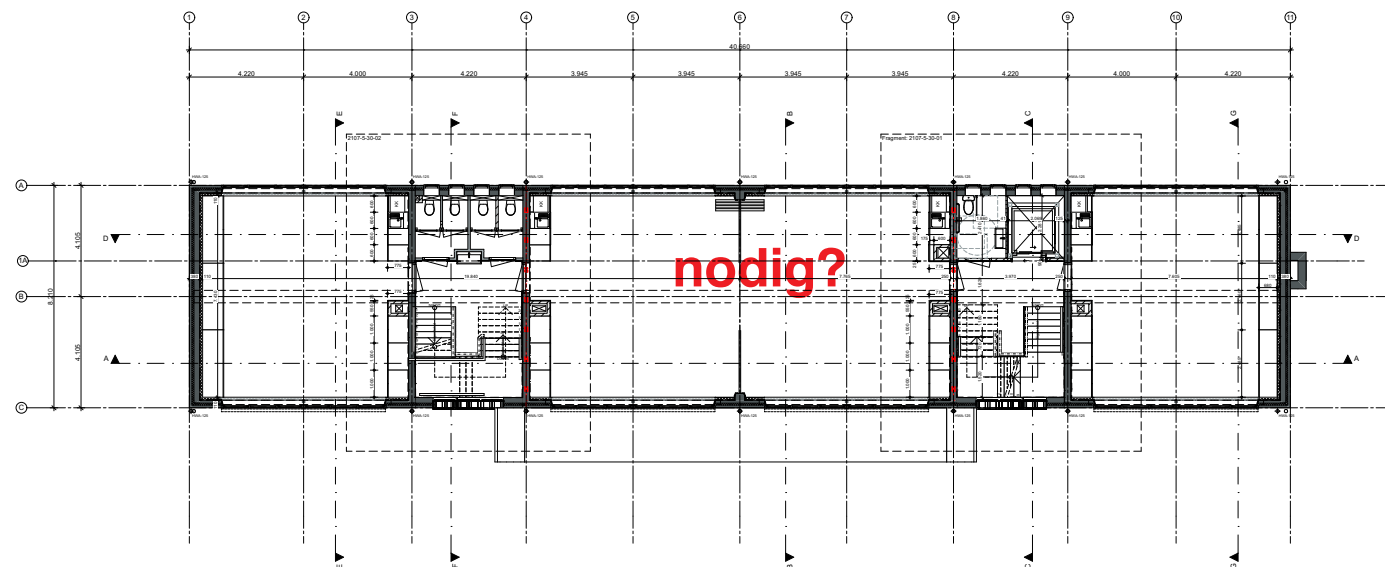
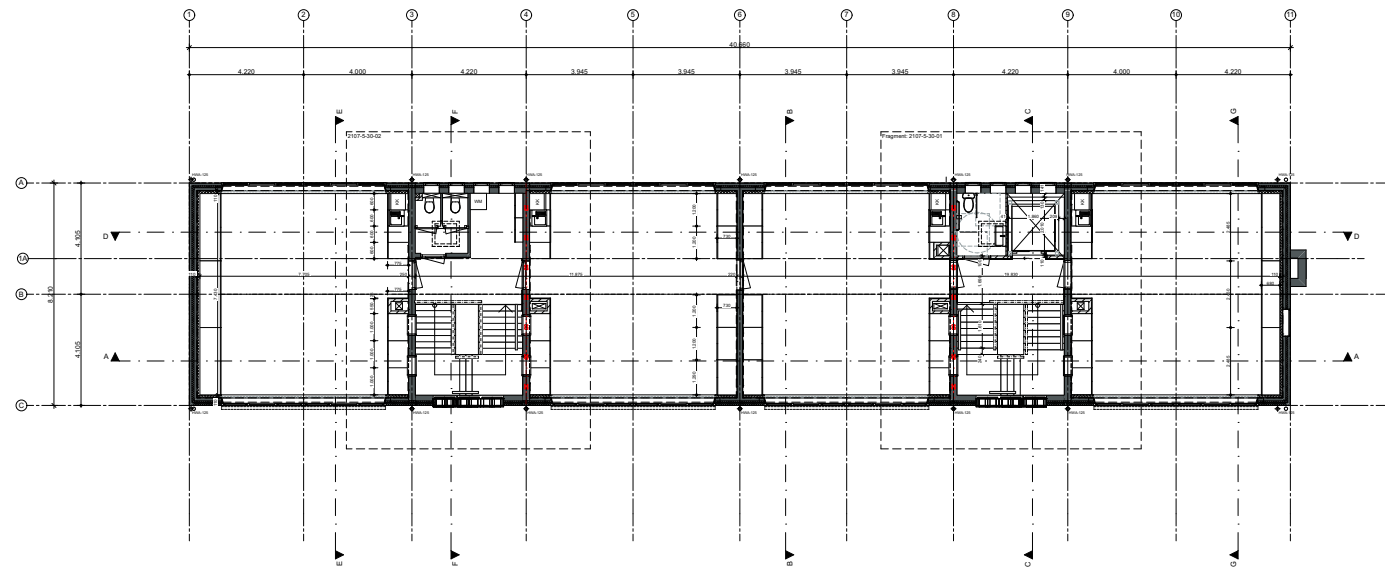
Net als het behoud en/of terugbrengen van **historische afwerkingen**. Ook moeten de gevolgen voor het **verlagen van dorpels in beeld** worden gebracht.

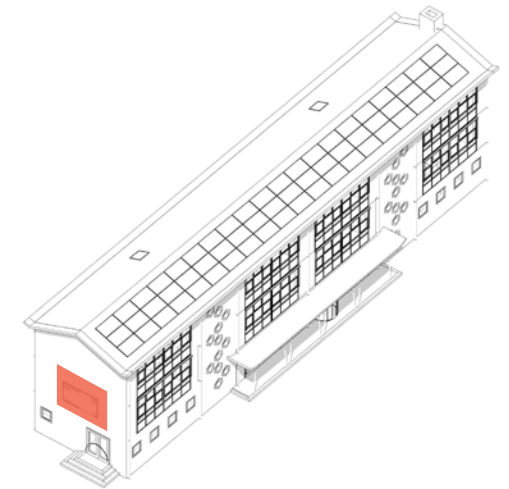
11. Interne wijzigingen eerste verdieping.

Zie punt 10. Aandachtspunt zijn de **ramen naar het trappenhuis**.

12. Interne wijzigingen tweede verdieping.

Zie punt 10





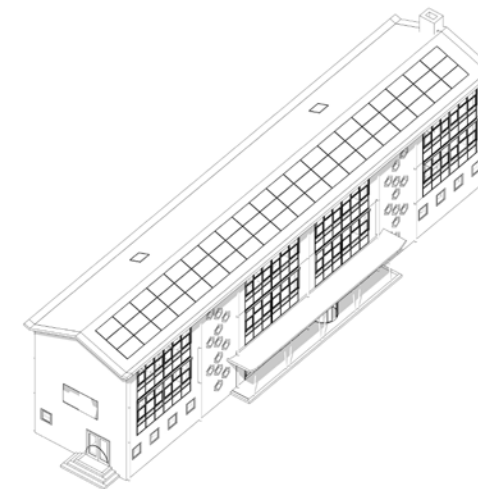
- historisch herstellen
- routing
- toegankelijkheid

principedetail
binnendeuren

principedetail
deurdorpel

Benoemen ingrepen/
punten

PV panelen

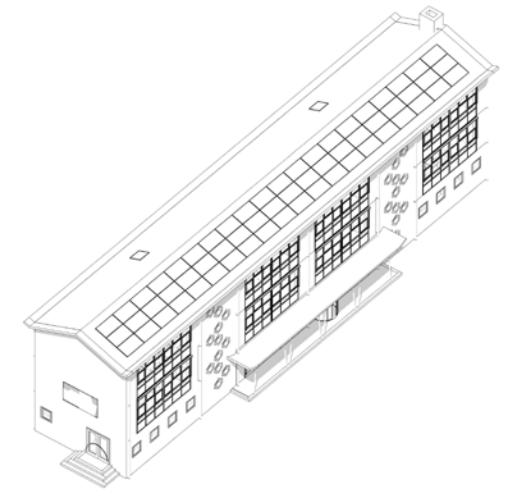


Opmerking

13. Het uitvoeren van groot onderhoud.

Er moet een **goede werkomschrijving** worden gemaakt **voor het groot onderhoud**. Het vervangen van de bitumineuze dakbedekking, de pvc- hemelwaterafvoeren en de zonwering is hierbij voorstelbaar. Het vervangen van de metalen onderzijde van de hemelwaterafvoeren niet. **Wel moet het duidelijk worden wat voor hemelwaterafvoeren gebruikt worden en welke detaillering de nieuwe zonwering krijgt.** Ook dit moet nader worden uitgewerkt.

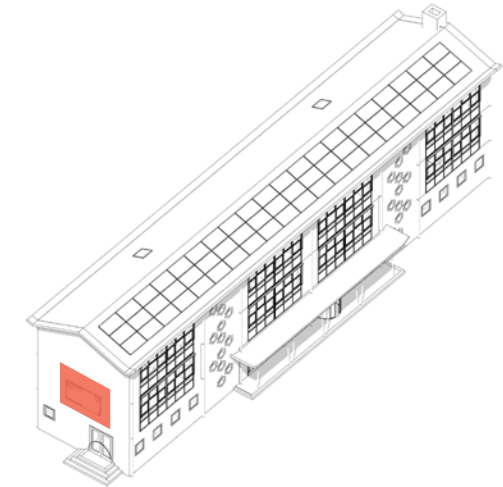
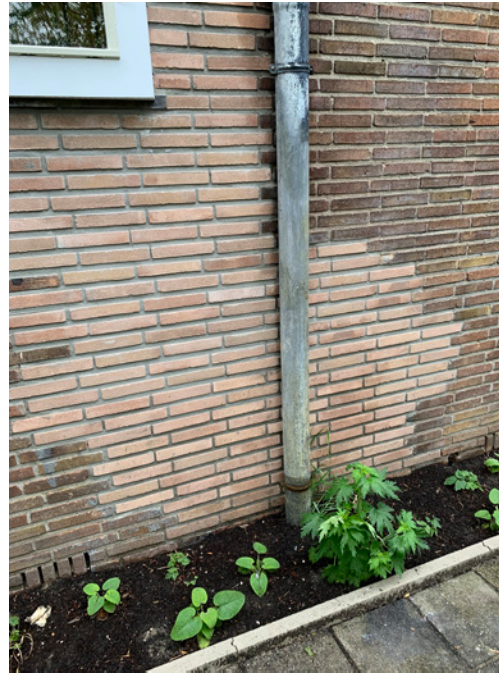
Het schilderen van het exterieur in een blauwe tint op de bewegende delen en gele uitvalschermen sluit aan op de historische kleuren. Ook de kozijnen hadden een andere tint en mogelijk waren er meer kleuren in het gevelbeeld aanwezig. **Het kleurenonderzoek vraagt om een aanvullend onderzoek.**



- historisch herstellen
- groot onderhoud

**werkschrijving;
VISIE (invullen met Multical)
samenvatting / belangrijkste punten**

**kleuronderzoek vervolg
benoemen**

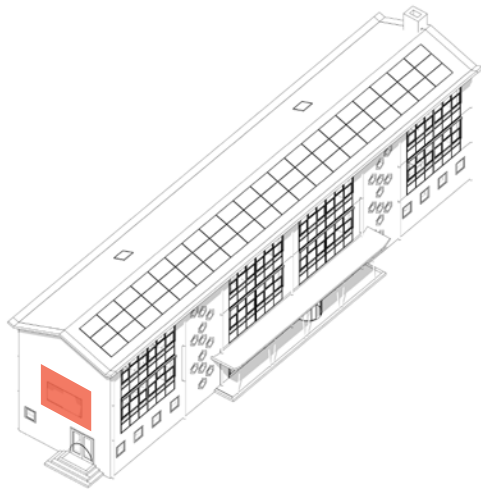


 groot onderhoud

HWA detail en product

**voorstel: PVC vervangen
voor zinken HWA.
Bestaande zinken delen
behouden tenzij vervanging
noodzakelijk is**

foto kapotte zonwering



groot onderhoud

Benoemen ingrepen/
punten



Bestaande situatie - gesloten zonwering



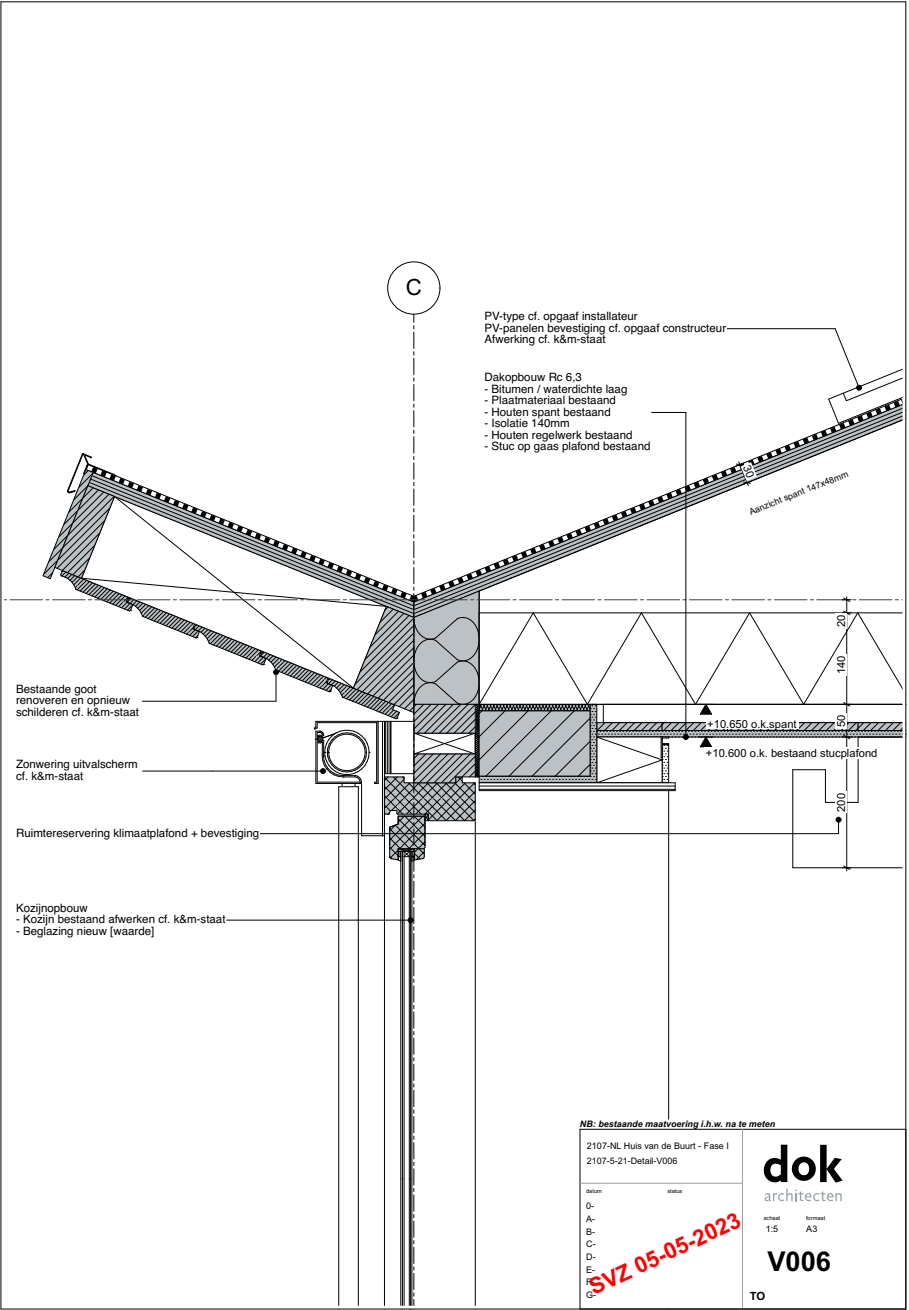
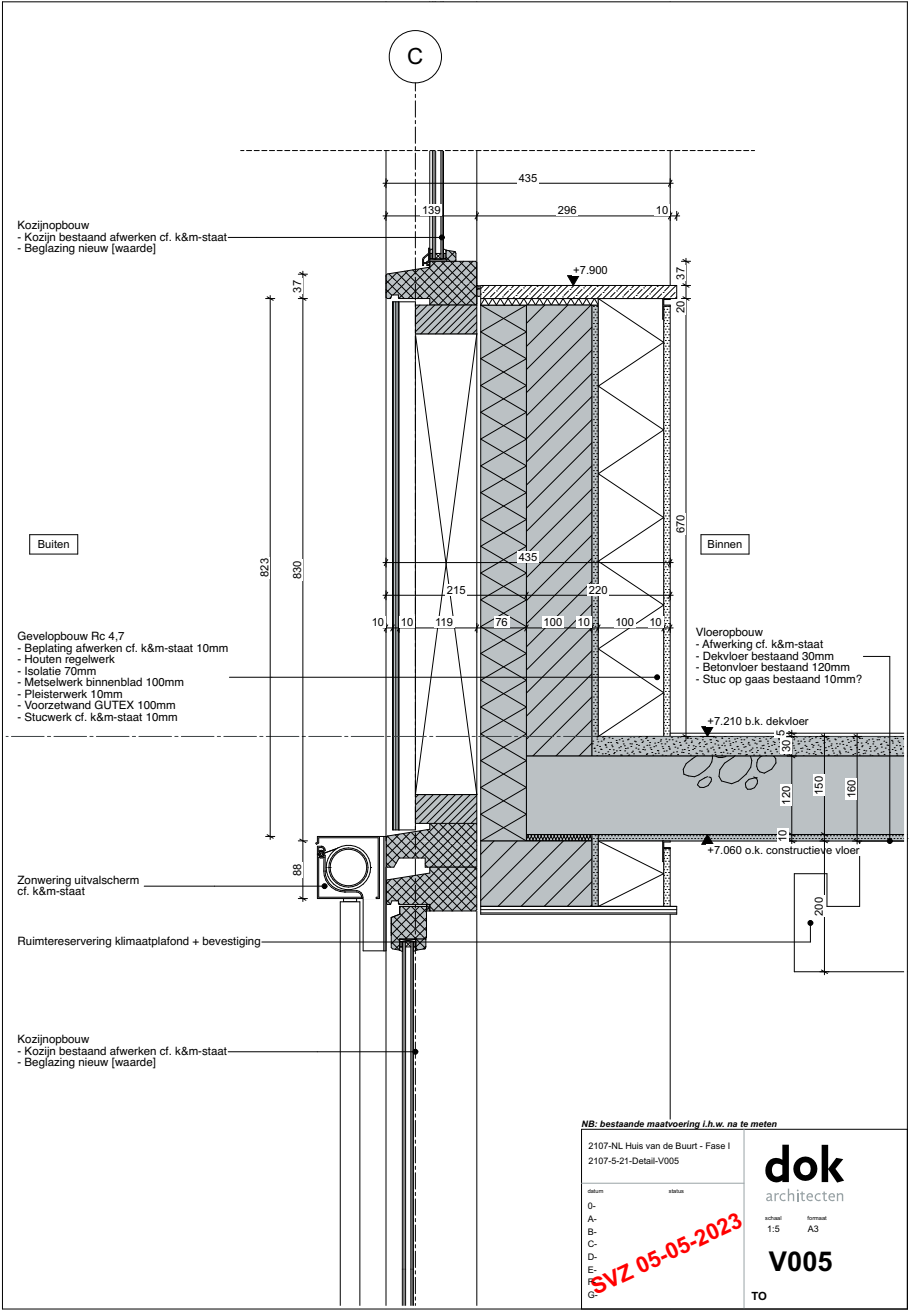
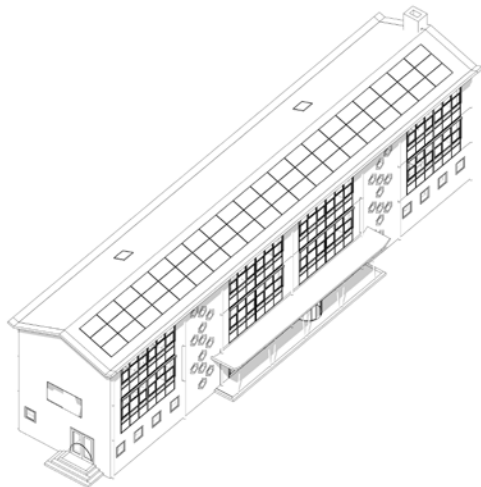
Bestaande situatie - open zonwering

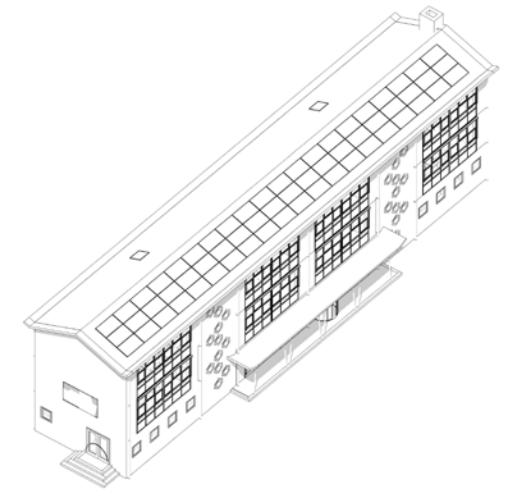


Nieuwe situatie - gesloten zonwering



Nieuwe situatie - open zonwering

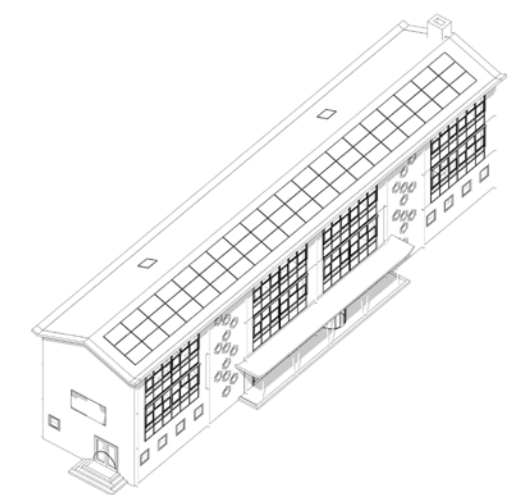




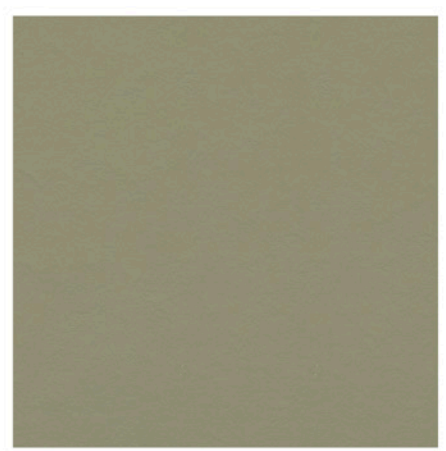
- programma
- groot onderhoud



toelichting



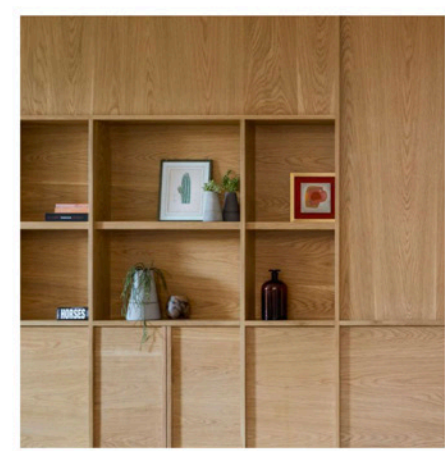
- programma
- groot onderhoud



Forbo marmoleum Nikkel



Terracotta tegels wanden / bar



Houten kasten



blauwe vloertegels accenten

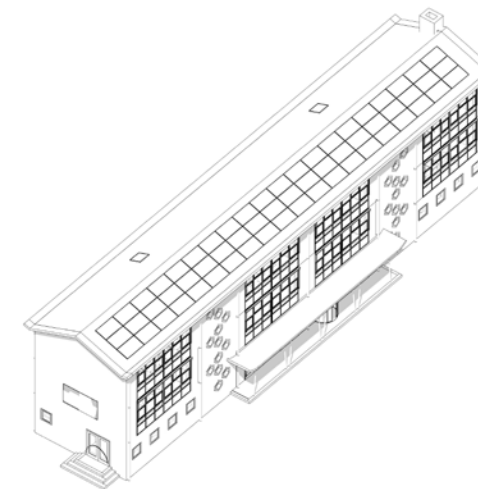


gele kozijnen + accenten



lichte accenten

toelichting



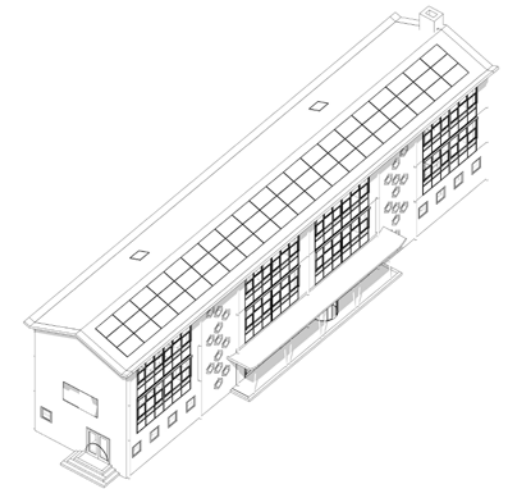
Opmerking

14. Het isoleren van de buitenschil.

Hiervoor dienen plattegronden, doorsnede tekeningen, details en een werkschrijving te worden aangeleverd. **Het principe van vacuümglas in de bestaande detaillering en HR++ in de nieuwe ramen mits het in de detaillering past, is voorstelbaar.** Wel met donkere afstandhouders e.d.

Of voorzetwanden mogelijk zijn moet nader worden uitgewerkt.

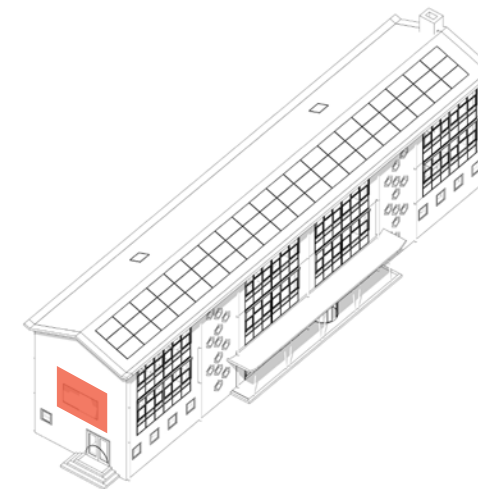
Ook is de isolatiewaarde zo hoog dat er een dynamische bouwfysische berekening moet worden gemaakt om aan te tonen dat dit goed gaat. Zeker gezien het feit dat niet alles wordt geïsoleerd. Ook de **gevolgen van de ingrepen voor de historische sierlijsten op de wanden** in o.a. de lokalen moet nader worden uitgewerkt.



● duurzaamheid

glas vervangen - principe vacuümglas

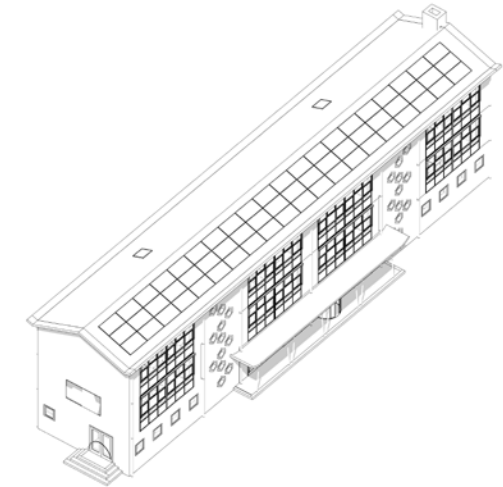
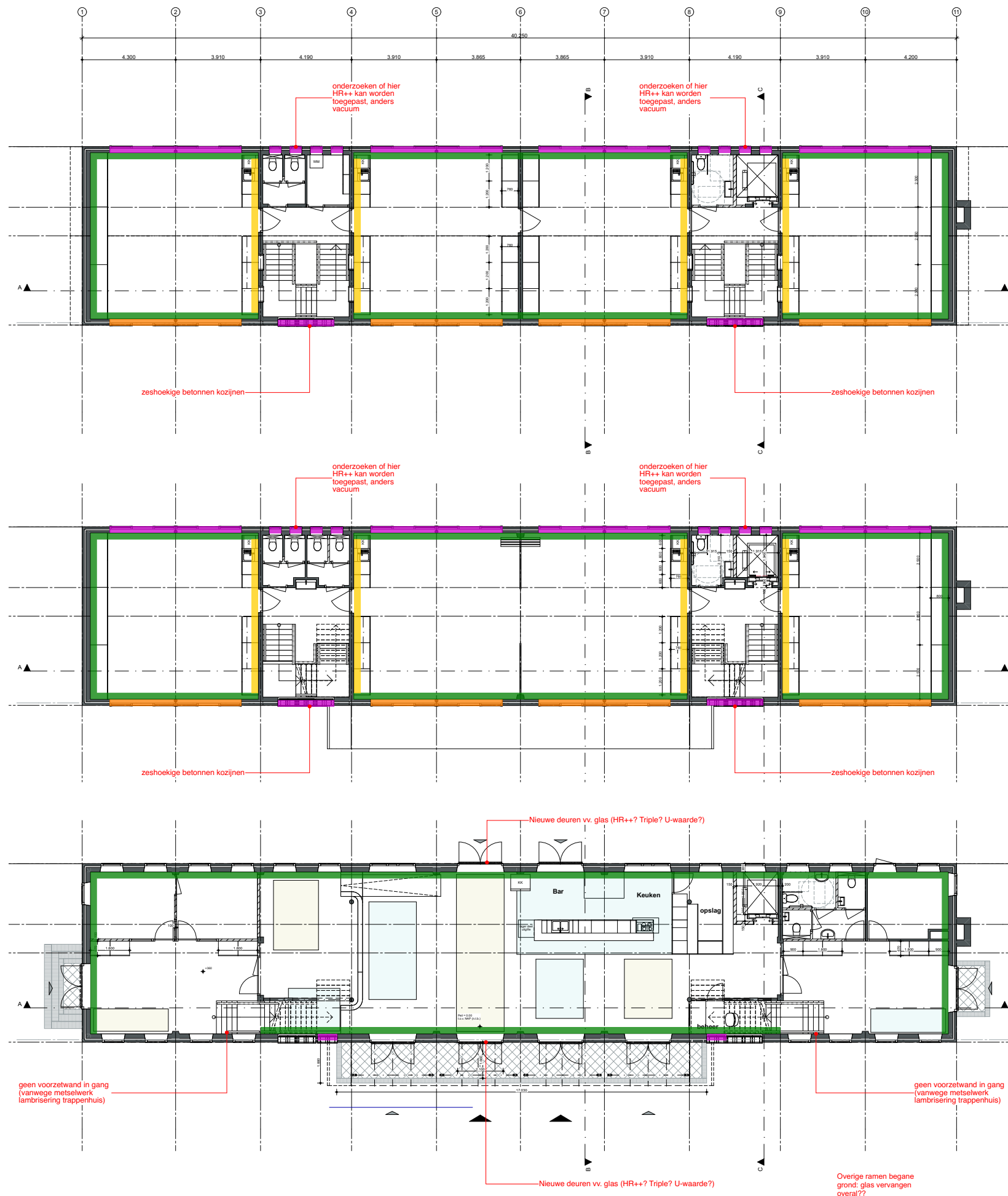
**Benoemen ingrepen/
punten**



● duurzaamheid

glas vervangen - HR++

Benoemen ingrepen/
punten



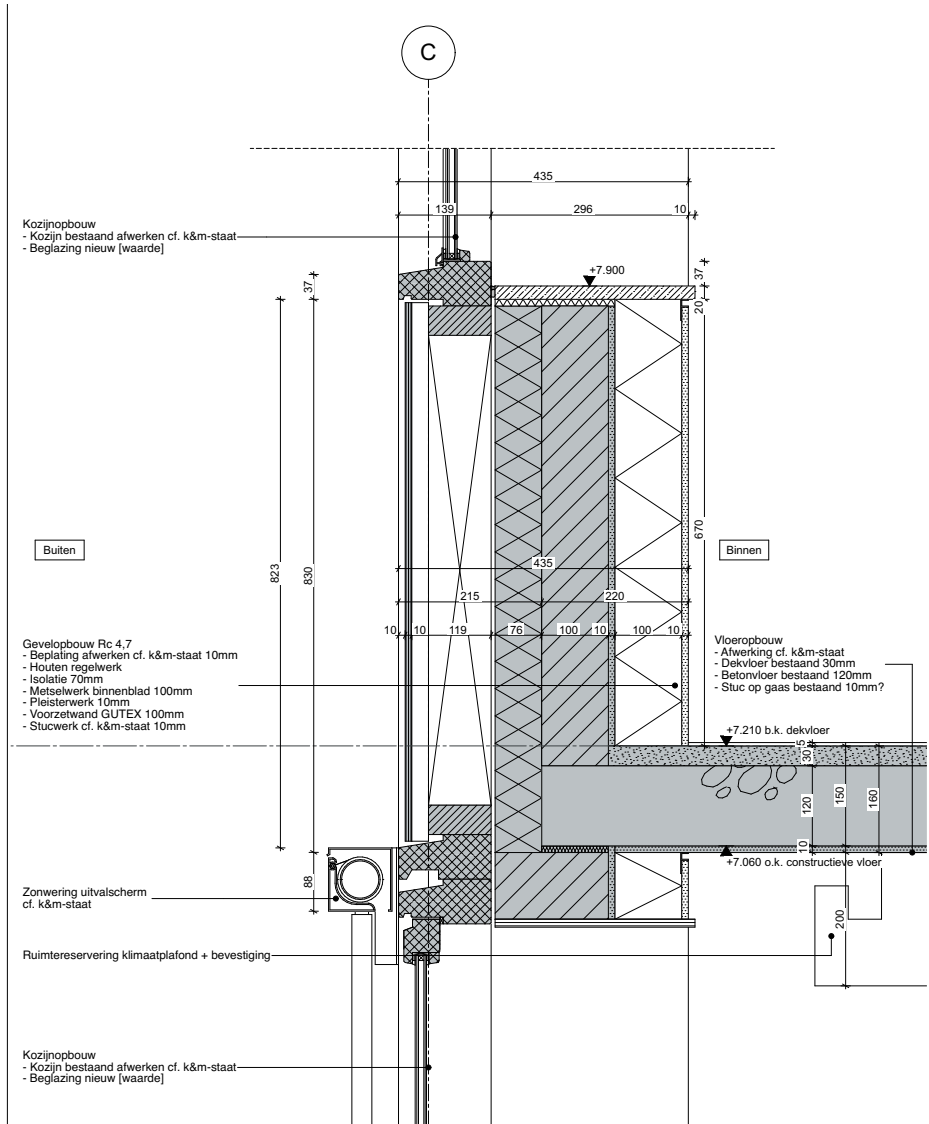
duurzaamheid

Rc-waarden verhogen

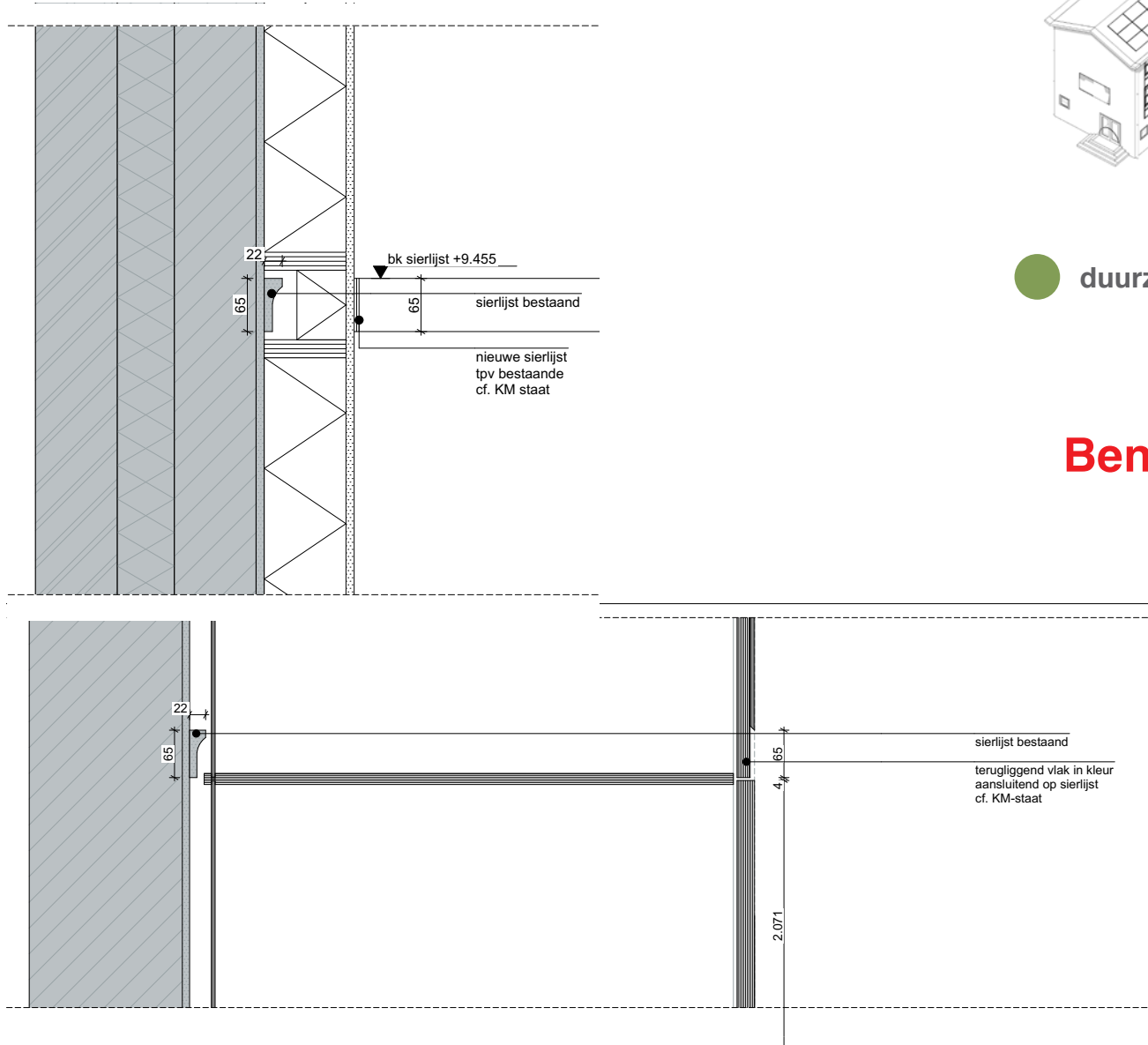
Ook op het gebied van verduurzaming zijn de ambities hoog. Om het monument in uitstraling zo origineel mogelijk te houden worden bijna alle wanden aan de binnenzijde voorzien van een voorzetwand. Ter plaatse van bijzondere elementen, zoals het schoon metselwerk in de trappenhuisen, zullen geen voorzetwanden worden geplaatst. In de originele kozijnen zal enkel glas vervangen worden voor vacuümglas: passend in de originele detaillering maar met zeer hoge U-waarden. In nieuwere kozijnen zal dubbel glas worden vervangen voor HR++ glas.



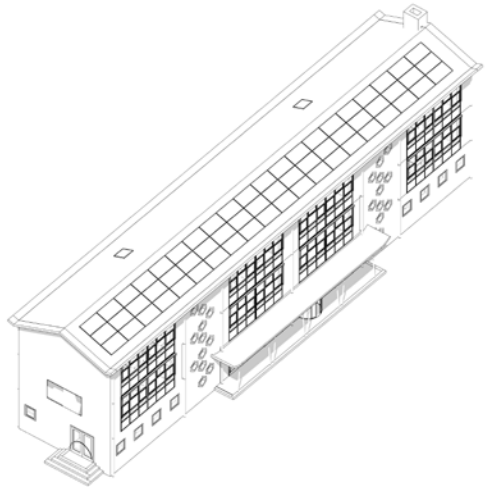
Voorzetwanden



Voorzetwanden principe wanden
(bestaande toestand in het grijs)



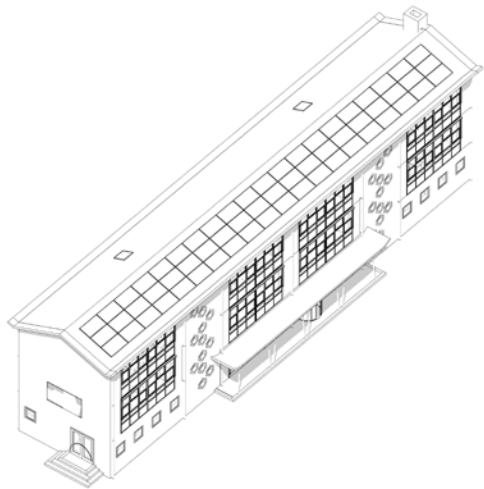
Voorzetwanden principe bij sierlijsten
(bestaande toestand in het grijs)



duurzaamheid

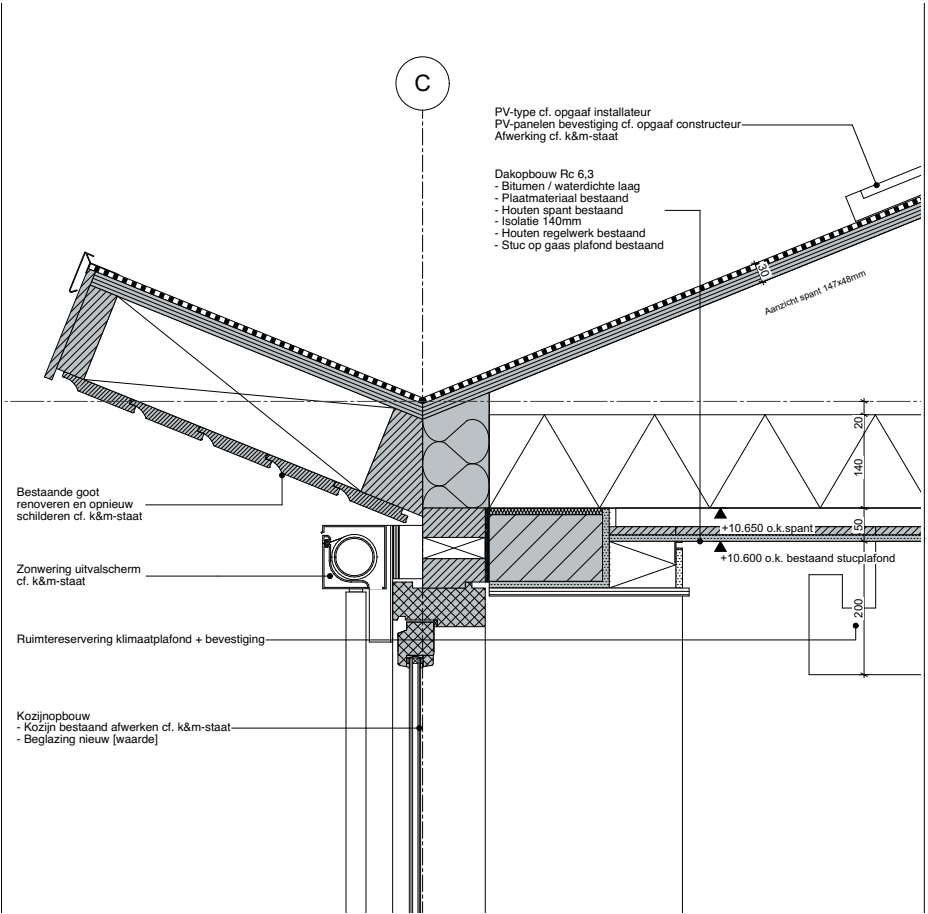
Benoemen ingrepen/
punten

Voorzetwanden

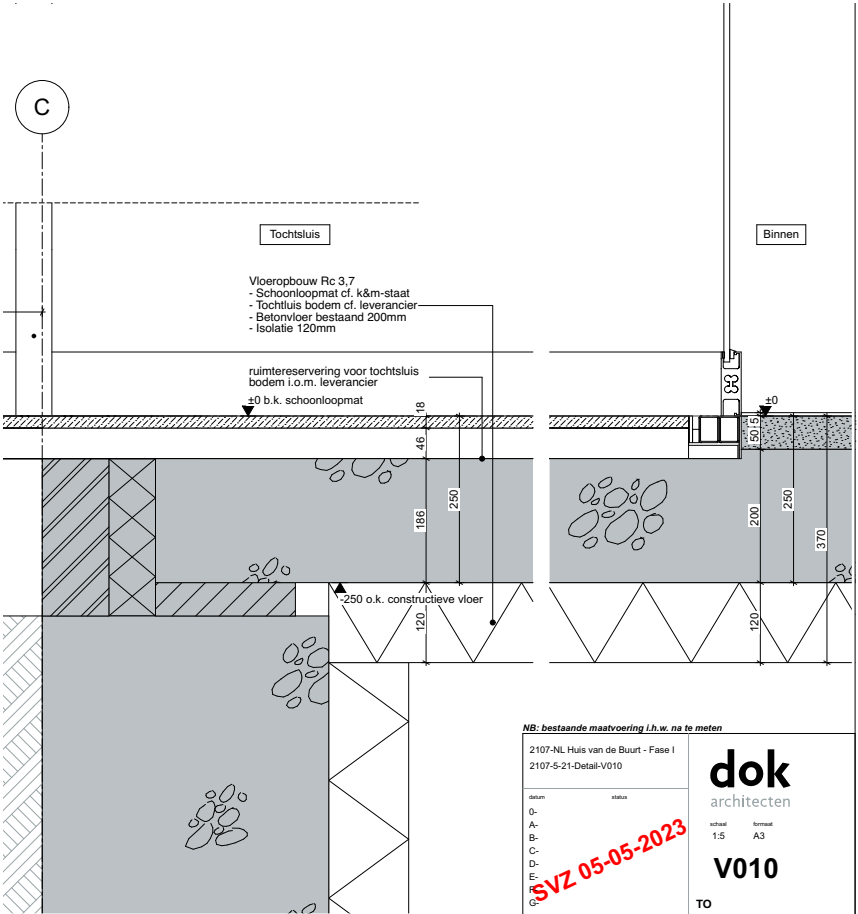


duurzaamheid

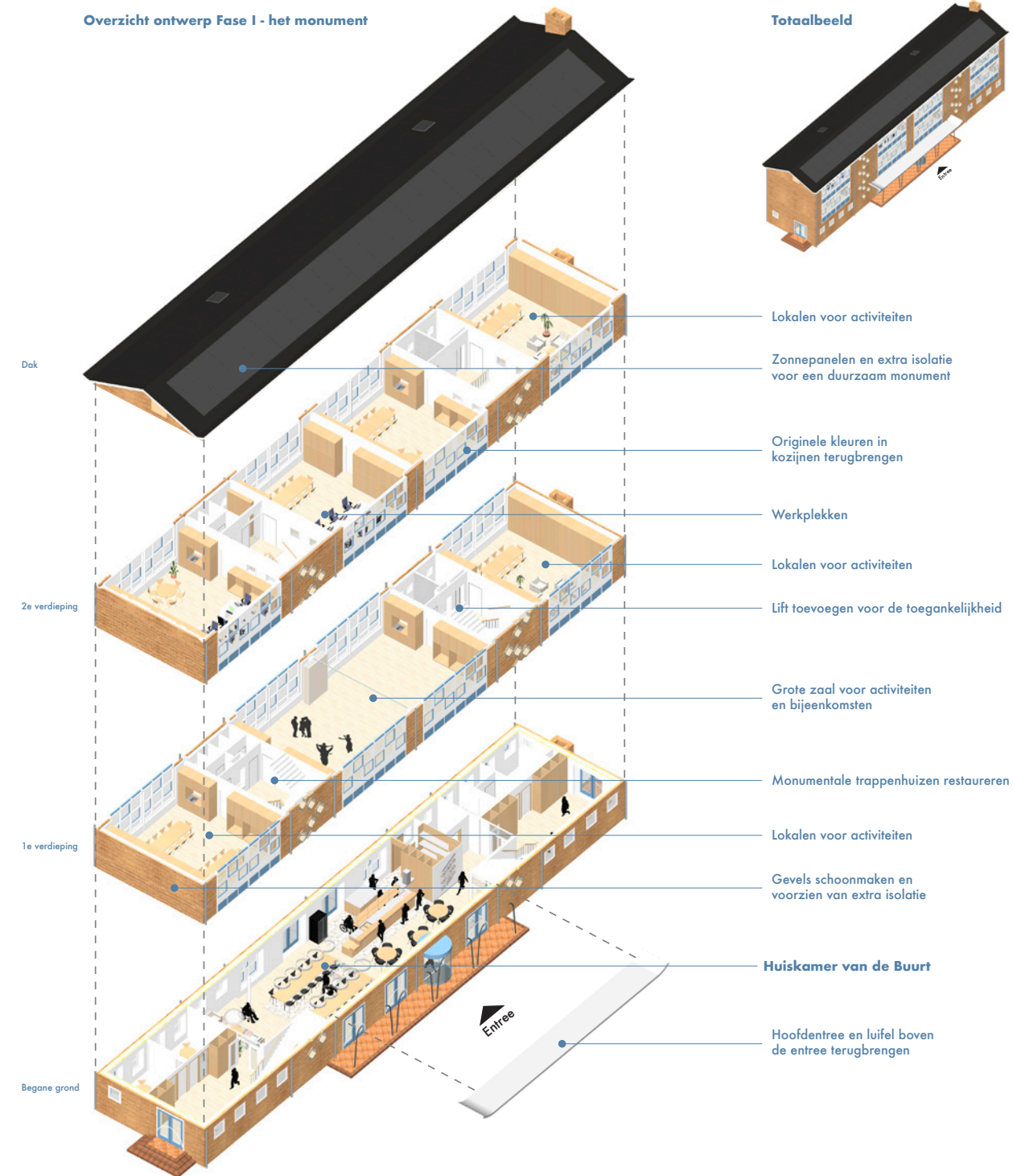
Benoemen ingrepen/
punten



Principe na isolatie dak
(bestaande toestand in het grijs)



Principe na isolatie fundering
(bestaande toestand in het grijs)



Dank voor uw aandacht!

Herbestemming "De Sleutelbloem" - Boshuizerkade 119 te Leiden
TO vooroverleg t.b.v. ELO / monumentencommissie - juni 2023