



Multifunctionele sportvoorziening in de Kikkerpolder

De wijkvereniging Houtkwartier, BS Leiden en UVS hebben gezamenlijk het initiatief genomen om een alternatief te ontwikkelen voor de huidige plannen van de gemeente. Het is een alternatief voor de voorgestelde sporthal in het bestemmingplan Dieperhout en de voorgestelde 2 gymzalen in de Kikkerpolder als onderdeel van het bestemmingsplan Kikkerpolder en uitbreiding Da Vinci

Het alternatief bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een multifunctioneel gebouw met architectonische karakteristieken, die passen in het landschap en aansluiten bij de Leidse Hout. Het gebouw bevat:
 - 6 gymzalen (er is ruimte voor een mogelijke uitbreiding naar 8 gymzalen)
 - Te combineren tot 3 basketbal velden (er is ruimte voor een uitbreiding naar 4 basketbal velden)
 - Kleedkamers, kantine, tribunes, bergruimte en bestuurskamer voor BS Leiden
 - Kleedkamers, kantine, bergruimte en bestuurskamer voor UVS
 - Een dakterras annex tribune voor UVS met uitzicht op het nieuwe hoofdveld. Dit kan een veel bescheidener omvang hebben dan de huidige tribune
 - Opslagruimte voor de gemeente (ter vervanging van huidige opslagloods)
- In de directe nabijheid van het gebouw een fietsenstalling
- Additionele parkeerplaatsen op de plek van de huidige tijdelijke gymzalen bij de toegang tot het UVS terrein
- Een groenstrook langs de Maredijk met daarin opgenomen een pad voor wandelaars en hardlopers
- Een nieuw hoofdveld voor UVS met verlichting

Het verdwijnen van de sporthal maakt het mogelijk om de uitbreiding van het Da Vinci te realiseren op een wijze die past binnen het Beeldkwaliteitsplan. De nieuwe leslokalen kunnen worden gerealiseerd op de locatie waar de sporthal was gepland. Dit biedt een oplossing voor de bezwaren, die de wijkvereniging heeft tegen de wijze waarop de geplande uitbreiding van het aantal leslokalen van het Da Vinci college wordt gerealiseerd (aantasting rooilijnen en de "buiken" aan het gebouw zijn in strijd met het Beeldkwaliteitsplan.

Het alternatief kan verder als volgt worden gekarakteriseerd:

- Het hoofdveld van UVS wordt ontmanteld. De tribune, staanplaatsen en groenstrook rondom worden verwijderd. Er wordt een nieuw hoofdveld met maximale afmetingen gerealiseerd. De achter grens daarvan valt ongeveer samen met de huidige achter grens (korte zijde, achterkant). Het asfaltweggetje en de betegeling tussen hoofdveld en kunstgrasveld blijft gehandhaafd.
- De maximale afmetingen van een veld zijn: 105 * 69 meter, met geheel rondom een (kunstgras)strook van 3 meter breed.
- Er komt een grote en langwerpige, multifunctionele sporthal met een afmeting van 111 * 39 meter. Maximale hoogte is 8,5 m. De sporthal ligt parallel aan het nieuwe hoofdveld. Tussen

sportcomplex en hoofdveld komt een pad met terras op het maaiveld. Het terras dient aan te sluiten op de kantineruimte van in elk geval UVS (omdat het grenst aan het hoofdveld).

- De gemeenteloods en alle opstallen van UVS worden afgebroken. De ruimte die na de herinrichting van het kunstveld en de bouw van het sportcomplex nog rondom resteert, wordt gebruikt voor natuurontwikkeling met een omloop. Daarmee kan de Leidse Hout haar beheer uitbreiden en een verbinding maken met Oud-Poelgeest. Tevens kan hier een wandelpad worden aangelegd voor bezoekers van UVS, wandelaars en hardlopers van Leiden Atletiek. Dit wandelpad wordt doorgetrokken langs veld 4 tot achter het ziekenhuis, waardoor scholieren op een veilige manier de sporthal kunnen bereiken.
- Velden 3 en 4 blijven gehandhaafd.
- De tijdelijke sporthal verdwijnt. Dit deel wordt omgezet in extra parkeerplaatsen.
- Nabij de plaats van de huidige gemeenteloods komt een fietsenstalling. Deze kan ook worden voor de gebruikers van de gymzalen (scholen) en de basketballers.
- De sporthal krijgt een ontwerp dat past bij de landschappelijke karakteristiek en ecologische waarde van het gebied, c.q. het landgoederenlandschap. Aan de kant van de Leidse Hout kan een groene gevel worden gerealiseerd. Vanaf het hoofdveld ziet men een landschap met een ingebouwde tribune in het dakvlak.

De beschreven oplossing leidt niet tot extra procedures, bijv. omdat extra beperkingen zouden gelden i.v.m. de landgoedbiotoop en de molenbiotoop, of omdat er extra archeologisch onderzoek is vereist. Wanneer het voorgestelde alternatief wordt uitgevoerd, hebben de wijkvereniging en ook UVS geen bezwaren meer tegen het bestemmingsplan Kikkerpolder en uitbreiding Da Vinci.

In bijlage 1 is een ander verder uitgewerkt en wordt een beoordeling gegeven op verschillende aspecten. Daarbij wordt aandacht besteed aan de belangen van een fors aantal stakeholder inclusief de gemeente.

Op basis van een programma van eisen (zie bijlage 5) zijn twee alternatieven uitgewerkt. Deze zijn opgenomen in bijlage 2 en 3. Het alternatief B van bijlage 3 heeft daarbij de voorkeur. Mocht alternatief B om een of andere reden op bezwaren stuiten dan vormt alternatief A van bijlage 2 een goede alternatieve optie. In bijlage 4 is een tekening opgenomen met een globale indeling van de sporthal en de maten. Deze tekening zal later in detail uitgewerkt worden.

Met vriendelijke groet,

Wim Scholten

Wijkvereniging Houtkwartier

Jan Kolen

UVS

Paul Rosdorff

BS Leiden

Bijlage 1: Beoordeling alternatief plan

1. Landschappelijke waarden:

- 1.1. Het alternatieve plan voorziet in uitbreidingsmogelijkheden voor het beheer van de aangrenzende Leidse Hout, zo nodig gecombineerd met natuurontwikkeling. Deze krijgt vorm als een brede strook rond de nieuwbouw en het hoofdveld van UVS, zodat nieuwe ecologische en groenverbindingen mogelijk zijn tussen de Leidse Hout en Landgoed Oud-Poelgeest. Een en ander kan gecombineerd worden met een plan voor verbetering van de waterkwaliteit (boezemwater) en verbetering van de slootkanten en oevers.
- 1.2. In de nieuw gecreëerde groenstructuren komt een pad dat bedoeld is voor wandelaars en hardlopers (Leiden Atletiek), die van de Leidse Hout richting Oud-Poelgeest en terug willen lopen zonder gebruik te hoeven maken van de Maredijk (i.v.m. het frequente gebruik van de dijk door (brom)fietsers). Dit pad wordt doorgetrokken langs veld 4 tot achter het ziekenhuis. De nieuwe groenstructuur verhoogt tevens de belevingswaarde van het landschap voor gebruikers van de Groene Maredijk.
- 1.3. Het alternatieve plan respecteert de landgoedbiotoop van Oud-Poelgeest, houdt rekening met de hoogtenormering voor nieuwbouw in relatie tot de molenbiotoop, en respecteert volledig de archeologische waarden in het gebied. Bestaande, bijzondere flora- en faunawaarden zijn niet in het geding.
- 1.4. De zichtas tussen Leidse Hout en Oud-Poelgeest wordt versterkt, doordat de nieuwbouw geen beslag legt op een deel van de parkeerruimte nabij de Leidse Hout (zoals wel het geval is in het huidige plan van de gemeente) en de bestaande groenstructuren langs de toegangslaan (platanen, beukenhagen etc.) volledig worden gerespecteerd (anders dan in het plan van de gemeente). Deze kunnen zo nodig worden aangevuld tot ononderbroken groenstructuren.
- 1.5. De toenemende verrommeling van het landschap langs de Maredijk, een probleem dat met het huidige plan van de gemeente nog zou worden vergroot, behoort met het alternatieve plan tot het verleden. De noordzijde van de Maredijk krijgt een kwaliteitsimpuls.

2. UVS

- 2.1. UVS levert ruimte in, en krijgt ook in dit alternatief niet het extra veld dat het volgens de KNVB-norm nodig heeft. Deze norm is o.a. gebaseerd op het aantal leden en elftallen. Het KNVB-rapport over het UVS-complex is opvraagbaar bij UVS maar is tevens al langere tijd in bezit van het gemeentelijk Sportbedrijf. UVS accepteert dit gegeven omdat het nieuwe plan voorziet in een nieuw hoofdveld met verlichting.
- 2.2. UVS krijgt betere faciliteiten die worden ingebouwd in het nieuwe, multifunctionele sportcomplex.

3. BS Leiden

- 3.1. Het alternatief biedt 6 trainingszalen en 3 basketbal speelvelden op 1 locatie met een verenigingsruimte. Dit zijn 2 extra trainingszalen en een extra speelveld extra ten opzichte van de sporthal in Dieperhout
- 3.2. Alles is gelijkvloers in plaats van de split level oplossing in Dieperhout
- 3.3. Het parkeren is gratis. In Dieperhout moet worden betaald voor parkeren
- 3.4. De mogelijkheid om een bestuurskamer te delen met UVS
- 3.5. Rondom de locatie is ruimte om buitenactiviteiten te houden en mogelijk zelfs een buiten veldje

- 3.6. De voordelen voor BS Leiden zijn zodanig, dat men bereid is een beperkte vertraging te accepteren
- 3.7. Door de overeenstemming met alle direct betrokken stakeholders kan een verdere vertraging worden voorkomen, zodat de nieuwe multifunctionele faciliteit snel in gebruik genomen kan worden
- 3.8. Ten opzichte van de sporthal in Dieperhout een betere bereikbaarheid van de kantine en meer ruimte voor bevoorrading
- 3.9. Geen overlast voor bewoners in de directe omgeving

4. De scholen

- 4.1. In het nieuwe plan liggen de gymzalen ruim binnen de wettelijk toegestane afstand tussen school en gymzalen. Dit geldt zowel voor de lagere scholen als de middelbare scholen.
- 4.2. De route naar de sportzalen is veilig. De scholieren hoeven niet over de Marewijk te lopen of fietsen. Via de brug tegenover het Diaconessenhuis kunnen zij het nieuwbouwcomplex vrijwel direct bereiken via het nieuw aan te leggen wandelpad. Een alternatieve route (o.a. vanuit het Driestar-college en Da Vinci) loopt via het veilige fietspad langs de Oegstgeesterweg. In dat geval wordt de andere ingang van het sportcomplex van UVS gebruikt. Scholieren kunnen ook door de Leidse Hout fietsen of lopen.
- 4.3. In het nieuwe plan kunnen de scholen nu gemakkelijker gebruik maken van de sportvelden. Bij goed weer zijn er voldoende sportvelden beschikbaar, en kunnen de scholieren toch gebruik maken van de kleedkamers. De beslissing om binnen dan wel buiten te sporten kan ter plaatse worden gemaakt. Deze mogelijkheden zijn er niet bij uitvoering van het huidige plan van de gemeente.
- 4.4. De scholen krijgen de beschikking over gymzalen met vergrote afmetingen (groter dan de standaard maten), dat er ruimte is voor grotere groepen scholieren
- 4.5. De ruimtelijke schikking van sportzalen in het alternatieve voorstel is zodanig, dat meer flexibiliteit mogelijk is in het gebruik van het vloeroppervlak. Dit biedt meer mogelijkheden voor het sportonderwijs.
- 4.6. Het nieuwe plan voorziet in een grote fietsenstalling bij de ingang vanaf de Leidse Hout.
- 4.7. Het nieuwe plan voorziet in extra parkeerplaatsen op het terrein van de - thans nog aanwezige- tijdelijke sporthal die bij realisering van de nieuwbouw - vanwege de grotere capaciteit- kan worden afgebroken. Dat laatste is ook nodig om te voorkomen dat deze sporthal een "semipermanente" i.p.v. tijdelijke oplossing wordt, en om de basiskwaliteiten van de landgoedbiotoop in de toekomst te garanderen.

5. De wijk Houtkwartier:

- 5.1. Een beperkte reductie van het bouwvolume in het Houtkwartier
- 5.2. Er verdwijnt een gebouw, dat slecht past binnen de structuren van de wijk en het Beeldkwaliteitsplan
- 5.3. De verkeersbewegingen, die samenhangen met de bezoekers en gebruikers van de sporthal verdwijnen
- 5.4. De parkeerbehoefte, die samenhangt met het gebruik en bezoek aan de sporthal verdwijnt
- 5.5. Bij de sporthal is in de huidige plannen een parkeergarage gepland met 64 parkeerplekken. Die was vrij van betaling. Om de BTW op de bouw van de sporthal terug te krijgen heeft de gemeente recente besloten om over te gaan op een betaalde parkeergarage. Verwacht mag worden dat de gebruikers dan een parkeerplek in de openbare ruimte zullen zoeken. Het extra beslag op de openbare parkeerruimte zal verdwijnen

5.6. De wijkvereniging heeft bezwaar gemaakt tegen de wijze waarop de geplande uitbreiding van het aantal leslokalen van het Da Vinci college wordt gerealiseerd (aantasting rooilijnen en de "buiken" aan het gebouw zijn in strijd met het Beeldkwaliteitsplan. Het verdwijnen van de sporthal maakt het mogelijk om de uitbreiding te realiseren op een wijze die past binnen het Beeldkwaliteitsplan

6. Andere stakeholders/ruimtegebruikers in de omgeving:

- 6.1. De Leidse Hout krijgt uitbreidingsmogelijkheden in de vorm van een brede omzoming/verbindingszone naar het landgoed Oud-Poelgeest.
- 6.2. De landgoedbiotoop van Oud-Poelgeest kan nu worden vrijgemaakt door verwijdering van de ontsierende witte sporthal bij de ingang van UVS.
- 6.3. Direct omwonenden (zoals de bewoners van de Leidse Hout zelf) worden niet geconfronteerd met toenemend verrommeling en nieuwbouw in hun blikveld. De verrommeling langs de Groene Marewijk wordt ondervangen, er komt geen grote sporthal direct langs de Marewijk en het zicht vanaf de dijk wordt nu bepaald door groenstructuren met doorzichten.
- 6.4. De leden van Leiden Atletiek kunnen nu voor hun veldloop gebruik maken van het UVS-terrein, kunnen hun route vergroten binnen een groene omgeving, zonder gebruik te hoeven maken van de Marewijk zelf.

7. De gemeente:

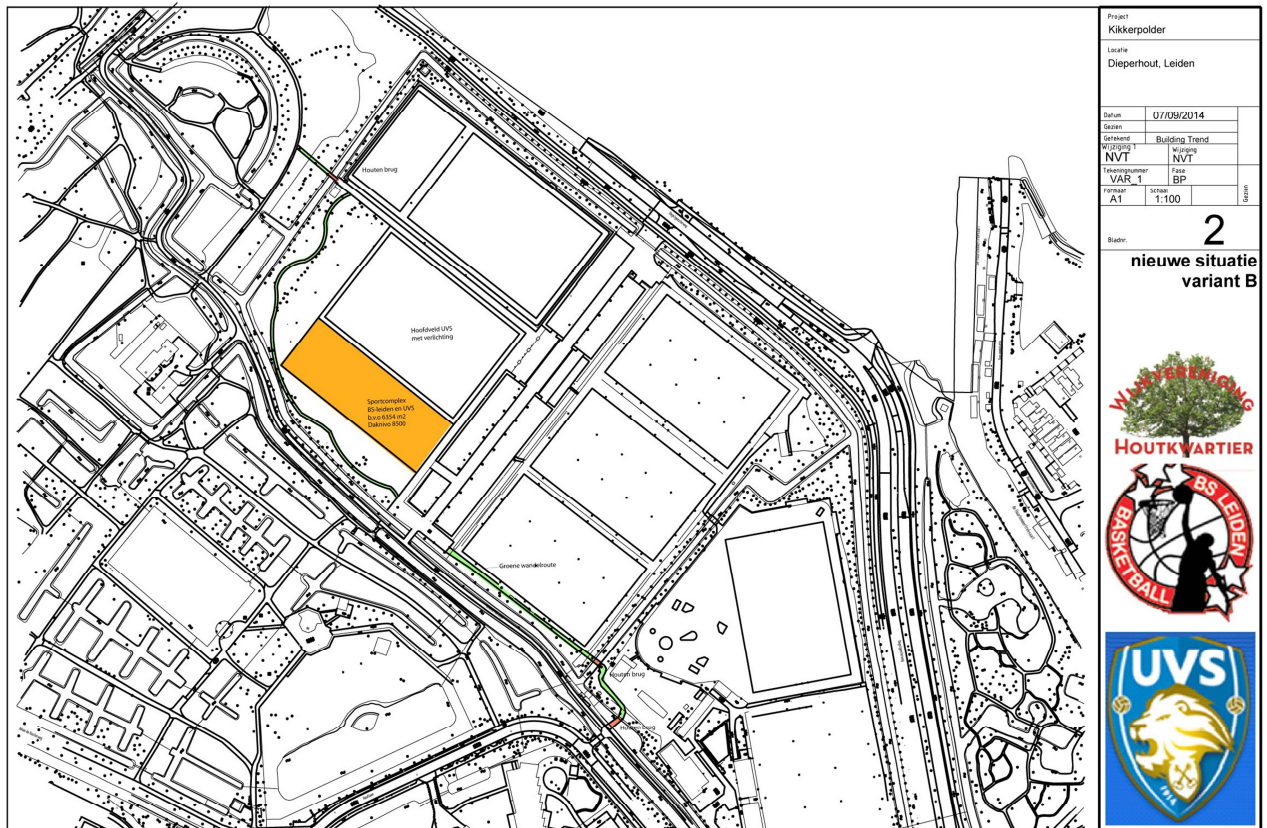
- 7.1. Draagvlak bij een belangrijke groep van stakeholders.
- 7.2. De gemeente bespaart met het alternatieve plan op kosten voor het onderhoud van het UVS-complex in de huidige vorm. Deze kosten kunnen de komende jaren hoog oplopen, omdat de opstallen verouderd en soms zelfs gevaarlijk zijn.
- 7.3. Het gras op het hoofdveld vraagt eveneens op permanent onderhoud, net als de tribune, de staanplaatsen etc.
- 7.4. Voor het slopen van de tribunes van UVS is een budget gereserveerd van Euro 100.000. UVS ziet mogelijkheden om deze tribunes om niet te slopen. Het betreffende budget kan beschikbaar worden gemaakt voor de bouw van de nieuwe functionele sportvoorziening. Wanneer de gemeente bereid is om garant te staan, is UVS bereid om meer geld in de nieuwbouw te investeren.
- 7.5. Belangrijke kostenbesparingen op de bouw t.o.v. een split level sporthal en losse nieuwbouw voor UVS. In plaats van 3 gebouwen hoef je maar 1 gebouw neer te zetten. Dit betekent slechts 4 gevels in plaats van 12.

Bijlage 2: Multifunctionele sportfaciliteit alternatief A



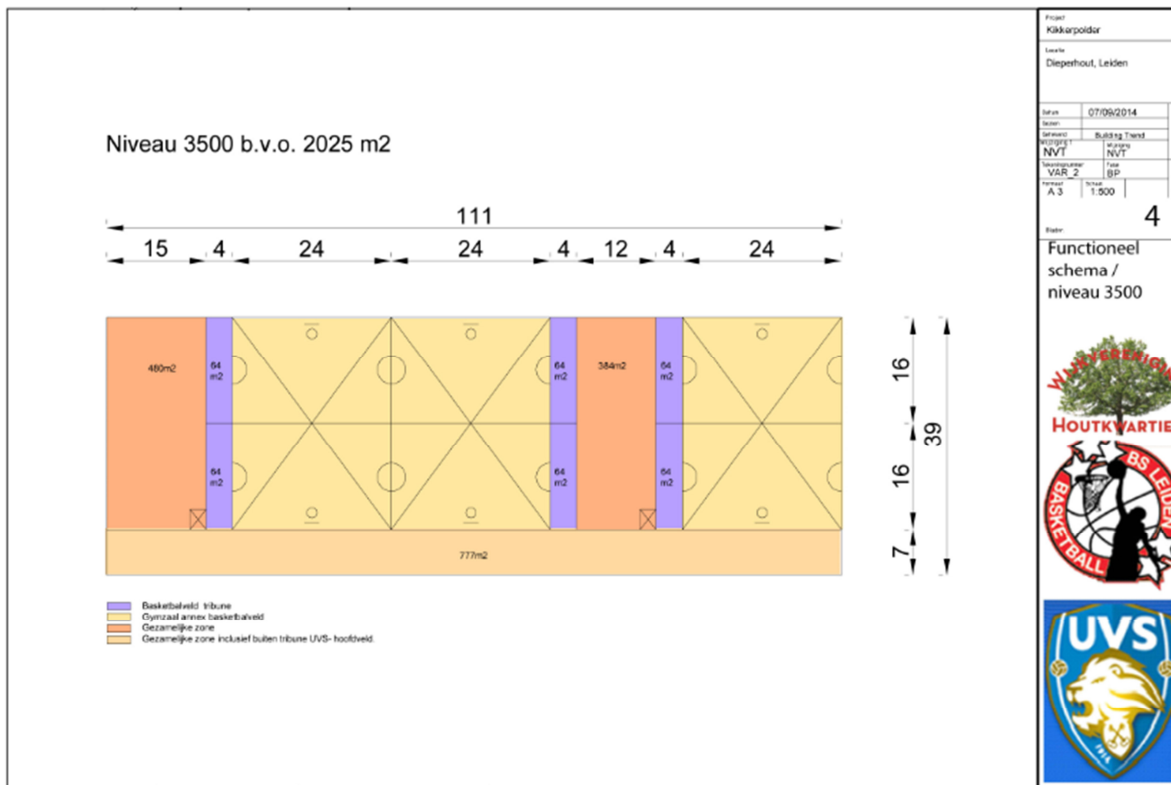
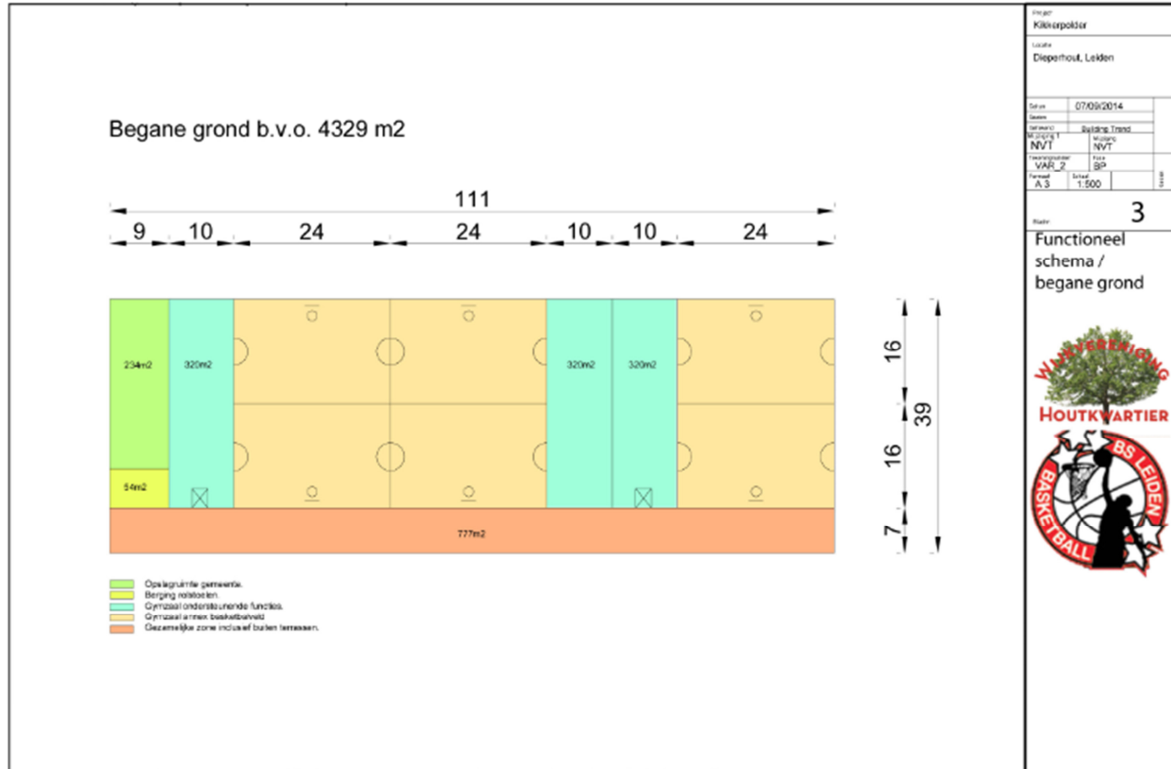
Bijlage 3: Multifunctionele sportfaciliteit alternatief B

Voorkeursvariant



Bijlage 4: Plattegrond en maten sporthal

Voorbeeld indelingen



Bijlage 5: Programma van Eisen

BS - Leiden

- 6 gymzalen annex 3 basketbalvelden.
 - 6 x(24mx16m per gymzaal) of 3x (24mx32m per basketbalveld)
- 10 x32 m2 per twee gekoppelde velden aan kleedkamers, lockers, douche en toiletruimte, scheidrechter annex docentruimte en toestelruimte. (per gymzaal 30 m2)
- Tribune voor maximaal 50 personen per basketbalveld. (eventueel uitvouwbaar of stapelbaar)
- Technische ruimte 30 m2
- Materiaalkamers 35 m2
- Bestuurskamer 35 m2
- Kantine en keuken 200 m2.
- Extra berging rolstoelen 50 m2.

UVS.

- Kantine + keuken 300 m2
- Materiaalkamers 20 m2
- Technische ruimte 30 m2
- Bestuurskamer 35 m2
- Kleedkamers met douches 20 * 20 m2 (dames en heren)
- Sanitaire ruimtes 20 m2
- Wasruimte 20 m2
- Scheidsrechters kamers 8*12 m2
- EHBO en fysiotherapie 100 m2
- Vergaderruimtes 4 * 35 m2
- Tribune geïntegreerd in gebouw met uitzicht over hoofdveld.
- Buitenterras
- Hoofdveld met verlichting, voor avond sport.

Gemeente

- Opslagloods (10 m x 20 m)

Scholen en BS Leiden

- Fietsen stalling (22mx32 m)