



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

Realisatie nieuw clubgebouw op Sportpark Olympiaplein



Opgesteld door:
Stadsdeel Zuid
Afdeling projecten
Gert-Jan Stroucken & Oskar van Maurik
Maart 2012

Inhoudsopgave

Samenvatting	p. 2
Hoofdstuk 1 – inleiding	p. 3
Hoofdstuk 2 – ruimtelijke kaders	p. 3
2.1 Structuurvisie	p. 3
2.2 Bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt	p. 4
2.3 Visie Stadsdeel Zuid op sportpark Olympiaplein	p. 6
2.4 Cultuur historisch onderzoek	p. 6
2.5 Welstand (preadvies)	p. 7
2.6 Stedenbouwkundige inpassing	p. 7
2.7 Duurzaamheidsdoelstelling Stadsdeel Zuid	p. 7
Hoofdstuk 3 – de huidige situatie	p. 7
3.1 Inleiding	p. 7
3.2 Huidige massa	p. 7
3.3 Uitstraling	p. 8
Hoofdstuk 4 – visie op nieuwbouw	p. 9
4.1 Inleiding	p. 9
4.2 Verharding op het sportpark voor en na nieuwbouw	p. 9
4.3 Programma en massa	p. 10

Samenvatting

Realisatie van een nieuw clubgebouw is noodzakelijk om de continuïteit van het sportpark te kunnen blijven garanderen. Vanuit de ruimtelijke kaders (Structuurvisie Amsterdam 2040, Cultuurhistorisch advies door BMA, Stedenbouwkundig advies, Welstandsadvies) is een nieuw clubgebouw ook inpasbaar. Hieraan worden de volgende voorwaarden verbonden: behoud van de zichtlijn over het park (noord-zuid) waarmee de omvang en situering van het plein goed kan worden begrepen, handhaving van de relatie tussen de bouwhoogte van de omliggende hoge woonbebouwing en de lage bebouwing op het sportpark, in uitstraling niet concurrerend met de beeldbepalende bomen rond het sportpark en toekomstvast in capaciteit.

Dit betekent dat de accommodatie als tweelaags gebouw op de huidige kavel wordt teruggebouwd met een onnadrukkelijke uitstraling waarbij in materiaalkeuze aansluiting wordt gezocht met de kenmerkende baksteenkleur van Plan Zuid. Ruimtes zullen multifunctioneel en intensief te gebruiken zijn waarbij het totale volume ten opzichte van de huidige situatie evenwel toeneemt. In het nieuwe bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt wordt hiervoor de mogelijkheid gecreëerd. Ook exploitatie van buitenschoolse opvang op het sportpark wordt binnen het bestemmingplan mogelijk gemaakt. Na oplevering van de nieuwbouw wordt de middenstrook tussen het clubgebouw en het Sportmedisch centrum ingericht met kunstgras, hiermee neemt het verhardingspercentage op het sportpark af, in overeenstemming met de ambities van de hoofdgroenstructuur als verwoord in de Structuurvisie Amsterdam 2040.

Hoofdstuk 1 Inleiding

De sportvelden op het Sportpark Olympiaplein worden intensief gebruikt door diverse scholen en voetbalvereniging A.V.V. Swift, een bloeiende vereniging met ruim 1.000 leden en op hoog amateurniveau actief. De velden zijn recentelijk vernieuwd, alleen de accommodatie van de voetbalvereniging Swift is ernstig verouderd. Stadsdeel Zuid en voetbalvereniging Swift willen dit clubgebouw op het sportpark vernieuwen en werken daartoe aan de voorbereiding op een investeringsbesluit dat na de zomer 2012 aan de Stadsdeelraad Zuid wordt voorgelegd. Met dit investeringsbesluit worden het programma, de nagestreefde kwaliteit en de positionering van het volume van de nieuwe bebouwing gekaderd. De bouw moet in 2013 starten en in 2014 afgerond worden.

Parallel aan deze voorbereiding loopt het traject voor actualisatie van het bestemmingsplan voor de gehele Stadion- en Beethovenbuurt waarbinnen het sportpark valt. Nagestreefd wordt om de genoemde nieuwbouw op het sportpark te realiseren binnen de kaders van het nieuwe bestemmingsplan. Omdat het Sportpark Olympiaplein onderdeel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur en het ontwerp bestemmingsplan binnenkort aan het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuid wordt voorgelegd voor ter inzagelegging verzoekt Stadsdeel Zuid de Technische Adviescommissie (TAC) van de hoofdgroenstructuur om op basis van deze notitie te adviseren over de nieuwbouw op het sportpark. Bij een positief advies van de TAC zal Stadsdeel Zuid het ontwerpbestemmingsplan verruimen waarmee de doelstelling realisatie binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke kaders

2.1 Structuurvisie

In februari 2011 is de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld door de gemeenteraad. Uit de Structuurvisie zijn de onderdelen over 'Sportparken nieuwe stijl' en de Hoofdgroenstructuur van toepassing op de voorgestelde ontwikkeling.

Sportparken volgens de Structuurvisie

Volgens de Structuurvisie moeten sportparken geschikt zijn voor gebruik door vele doelgroepen, waaronder jeugd. Sport maakt tegenwoordig een wezenlijk onderdeel uit van de stedelijke woonomgeving. Kinderen en jongeren moeten in hun eigen buurt kunnen sporten. Integratie met de sociaal-culturele en economische invalshoek is noodzakelijk. Het gebruik van sportparken door het onderwijs wordt steeds belangrijker. De combinatie met naschoolse opvang ligt voor de hand en biedt kansen voor talentontwikkeling van kinderen. Het in 2006 vastgestelde sportaccommodatieplan propageert een aantal natuurgrasvoetbalvelden om te zetten in kunstgras. Deze omzetting heeft op het Olympiaplein recentelijk plaatsgevonden, hierdoor zijn er bijna geen afgelastingen meer van wedstrijden en kan er nagenoeg onbeperkt op de velden gespeeld worden.

Maar de voornaamste opgave volgens de structuurvisie is misschien wel een kwalitatieve. Kwaliteit, uitstraling, toegankelijkheid, gastvrijheid en veiligheid verdienen extra aandacht. Sportparken moeten ruimte gaan geven aan een veel gevarieerder sportaanbod, óók voor individuele en anders georganiseerde sporters, scholen, buurtinitiatieven en bedrijven. Tot op heden hebben gemeente en sportverenigingen onvoldoende antwoord op de steeds hogere eisen en veranderende wensen die (potentiële) sporters stellen aan sportparken. Meer ondernemerschap op de sportparken is een belangrijk middel om de kwaliteit en uitstraling te verbeteren en het multifunctionele gebruik te bevorderen. Aandachtspunt blijft een goede geografische spreiding van het sportaanbod over de stad, ook qua diversiteit, waarbij het aanbod goed aansluit op de lokale behoefte.

Groen en Hoofdgroenstructuur volgens de structuurvisie

Het Olympiaplein maakt onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam. De hoofdgroenstructuur omvat de minimaal benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam wil borgen, bestaande uit gebieden die waardevol zijn voor de stad. Behoud van cultuurhistorische waarden en een gevarieerd totaalaanbod aan groen zijn belangrijke aspecten. Sportpark Olympiaplein valt in de Structuurvisie onder het groentype stedelijk sportpark. De velden en vrijetijdsaanbod (binnen en buiten) worden ingericht voor optimaal sportief gebruik. Bij voorkeur dienen gebouwde voorzieningen zoveel mogelijk geclusterd in aangrenzende bouwblokken te worden gevestigd.

Onder inpasbare voorzieningen op stedelijke sportparken vallen onder andere voorzieningen voor intensief sportief en maatschappelijk (mede)gebruik, zoals een beheerdersgebouw, (multifunctioneel) clubgebouw, maatschappelijke voorzieningen (kinderopvang, voorzieningen voor buurtactiviteiten en onderwijs) evenals commerciële functies (gezondheidscentra, fysio), mits een directe versterkende link aan het sportaanbod blijvend gegarandeerd wordt.

Plannen in de Hoofdgroenstructuur, zoals het bouwplan voor de nieuwe clubaccommodatie worden op inpasbaarheid beoordeeld door de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). Behoud van het groene karakter en typologie van het betreffende gebied is daarbij uitgangspunt. Een nieuw clubgebouw is in beginsel inpasbaar. Ter beoordeling van nieuwe initiatieven kijkt de Technische Adviescommissie vooral of het bebouwings-/verhardingspercentage op het sportpark niet meer dan ca. 15% bedraagt van de totale oppervlakte van het betreffende sportpark.

Voor sportparken die op het moment van vaststelling van de Structuurvisie al een hoger percentage voor bebouwing/verharding kenden én voor topparken (vastgesteld en vast te stellen in toekomstige Sportnota's) geldt een percentage van circa 20%. Kunstgras en verharding ten behoeve van sportuitoefening vallen hierbij niet onder de verhardingsnorm. Parkeerfaciliteiten (inclusief gewapend gras) vallen wel onder de verhardingsnorm.

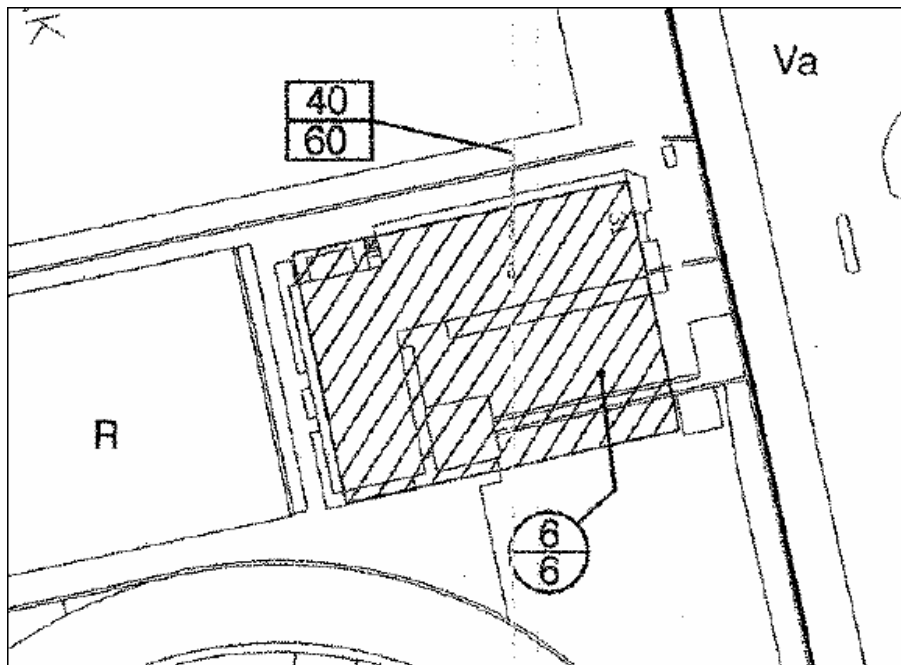


Afbeelding: Het sportpark Olympiaplein zoals opgenomen in de Hoofdgroenstructuur.
Bron: Structuurvisie Amsterdam 2040

2.2 Bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt

Het vigerende bestemmingsplan voor dit sportpark is het bestemmingsplan Stadion-Beethovenbuurt uit 1996. De ruimte die dit bestemmingsplan voor bebouwing biedt op de kavel van het clubgebouw Swift is als volgt:

- grootte kavel: 889 m²
- toegestane bebouwing: 60% op de begane grond, 40% op de eerste verdieping, totaal 60% + 40% x 889 m² = 889 m²
- toegestane bebouwingshoogte: 6 meter

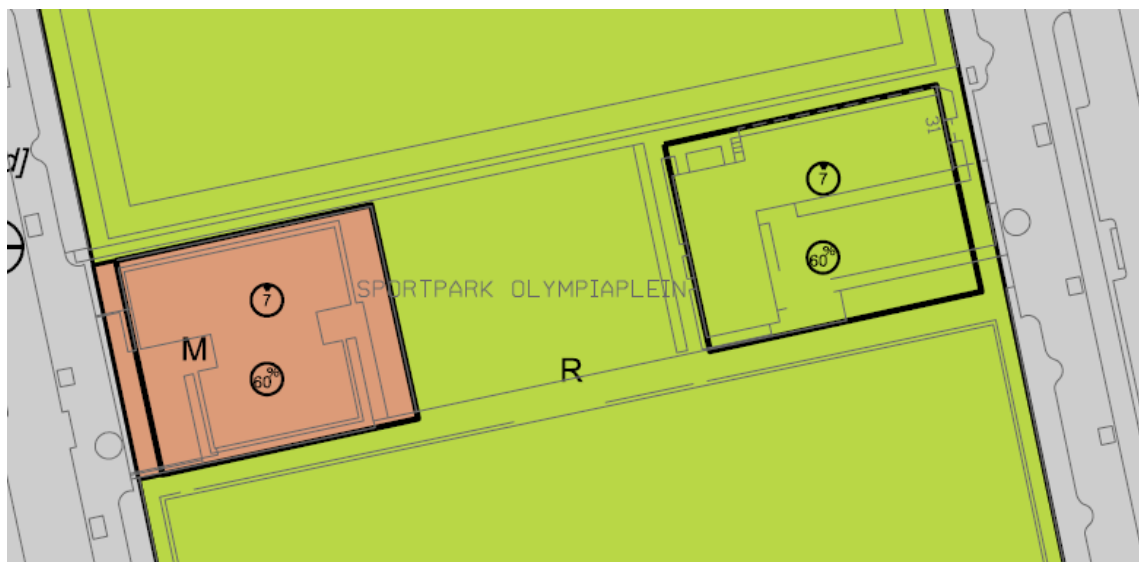


Afbeelding: Clubgebouw Swift zoals opgenomen op de plankaart in het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenstraat 1996

De huidige bestemming is "Recreatieve bestemmingen" waar voorzieningen ten behoeve van sport en spel, alsmede medische- en nutsvoorzieningen zijn toegestaan. Dit blijft ongewijzigd in het nieuwe bestemmingsplan.

Eind 2011 heeft het stadsdeel de mogelijkheden voor nieuwbouw in het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan verruimd tot:

- grootte kavel: 889 m² (ongewijzigd)
- toegestane bebouwing: 60% op zowel de begane grond als op de eerste verdieping, totaal $60\% + 60\% \times 889 \text{ m}^2 = 1067 \text{ m}^2$
- toegestane bebouwingshoogte: 7 meter



Afbeelding uit voorontwerp Bestemmingsplan 2012

Na vrijgave door het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuid zal het ontwerp bestemmingsplan in mei 2012 ter inzage gelegd worden. Na verwerking van de zienswijzes streeft het stadsdeel naar vaststelling van het bestemmingsplan in september '12. Bij een positief advies van de TAC op 10 april

2012 zal in het nieuwe bestemmingsplan nog iets meer ruimte worden gegeven om het programma en het volume op de juiste manier te kunnen positioneren. De kleed- en douchecapaciteit voor gebruikers van het thans verharde vierde veld zal hierin zijn geïntegreerd. Wat dit betekent voor het totale verhardingspercentage en het bebouwingspercentage van de kavel wordt in hoofdstuk 4 van deze notitie behandeld. Het nieuwe bestemmingsplan biedt in lijn met de Structuurvisie tevens de mogelijkheid om een kinder- en buitenschoolseopvang te kunnen exploiteren binnen het sportpark.

Op grond van het evenementenbeleid van het stadsdeel zijn zowel in het huidige als in het nieuwe bestemmingsplan op het sportpark Olympiaplein evenementen toegestaan. Uitgangspunt zijn maximaal 6 middelzware evenementen en maximaal 3 lichte evenementen. De zware evenementen (met veel bezoekers en hoge geluidbelasting) zijn gelet op de omgeving op het sportpark niet toegestaan.

2.3 Visie Sportpark Olympiaplein

In het programma-akkoord Stadsdeel Zuid 2010-2014 staat over het sportpark Olympiaplein (p.13): *Nagaan of de sportfunctie van het Olympiaplein versterkt kan worden en of dat financieel haalbaar is. Een extra kunstgrasveld, nieuwe kleed- en doucheruimtes (vervangen van het gedateerde clubgebouw) en gymzalen zijn een sterke wens. Zowel voor gebruik door de sportclubs als door de schooljeugd.*

In de programmabegroting 2012, Stadsdeel Zuid staat over het sportpark Olympiaplein (p. 83): *Op het Olympiaplein wordt gekeken naar de realisatie van een nieuwe kantine en kleedaccommodatie voor voetbalvereniging Swift, hiervoor zal er te zijner tijd een kredietvoorstel aan de deelraad worden aangeboden. In de maand juni 2011 zijn er tevens twee commerciële partijen naar het stadsdeel gekomen met de vraag of het Vierde Veld ontwikkeld zou kunnen worden als nieuwe hoogwaardige sportaccommodatie. De voor- en nadelen hiervan worden op een rij gezet. Er kan wel nu al geconcludeerd worden dat het Vierde Veld niet optimaal benut wordt en dat een intensiever gebruik wenselijk is vanuit het oogpunt van sportstimulering.*

Na renovatie van de bestaande kunstgrasvoetbalvelden in 2010 en het omzetten van het natuurgras hoofdveld in een kunstgrasveld in 2011 is begin 2012 veldverlichting geplaatst rond het hoofdveld om bespeling in de avond mogelijk te maken. Realisatie van een nieuw clubgebouw is de gewenste volgende stap in de renovatie van het sportpark. Het clubgebouw moet faciliterend zijn in de sportbehoefte en in 2014 zijn gerealiseerd.

2.4 Cultuur historisch Onderzoek / Plan Zuid

Rond 1926 werd begonnen met de aanleg van het Olympiaplein ter voorbereiding op de Olympische Spelen van 1928. Berlage had het plein als sportterrein bedoeld, zo is het ook uitgevoerd en deze functie heeft het altijd gehad. In eerste aanleg beschikte het plein over sportvelden op het noordelijk gedeelte en een atletiekbaan op het zuidelijke gedeelte. Langs de atletiekbaan lag een middelhoge tribune aan de westzijde en een lage tribune aan de oostzijde. Op de grens tussen de sportvelden en de atletiekbaan is rond 1930 één middelgroot bouwvolume en twee kleine bouwvolumes gerealiseerd. Deze gebouwen waren naar alle waarschijnlijkheid in gebruik als kleed- en opslagruimtes. Het huidige gebouw van voetbalvereniging Swift is waarschijnlijk rond 1970 in de plaats gekomen van deze bebouwing uit het begin van de jaren '30. Doordat het gebouw aan de oostrand van het park werd gerealiseerd ontstond ruimte en een zichtlijn op een plek waar voorheen bebouwing stond.

Met betrekking tot de gewenste sloop/nieuwbouw adviseert BMA het volgende:

Als gevolg van de nieuwbouw blijft het midden van de bebouwingsstrook onbebouwd en de zichtlijn in noord-zuid richting daarmee nagenoeg ongehinderd. Hierdoor kan de omvang en situering van het plein goed worden begrepen. Het verdient daarom aanbeveling om het zicht over het plein zoveel mogelijk vrij te houden en hiermee met ligging en bouwhoogte van bestaande en toekomstige bebouwing rekening te houden. Bovendien is het van belang dat ook de relatie tussen de bouwhoogte van de omliggende hoge woonbebouwing en de lage bebouwing op het sportterrein niet wordt verstoord.

(uit: Cultuurhistorische verkenning Olympiaplein door Bureau Monumenten en Archeologie d.d. 6 maart 2012)

2.5 Welstand (preadvies)

De commissie ondersteunt de keuze om te bouwen in de zone van de huidige bebouwing. Het plein wordt bepaald door de karakteristieke bomenrij en het opvallende hekwerk. Het gebouw moet hier niet mee gaan concurreren door te gaan fungeren als entreegebouw of 'voorkant' van het plein. Het Olympiaplein leent zich voor een zorgvuldig vormgegeven gebouw met een onnadrukkelijke uitstraling. Er wordt waarde gehecht aan een goede stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe gebouw. (Verslag DRO, d.d. 6 juli 2011, volgnummer 60067).

2.6 Stedenbouwkundige inpassing

Plan Zuid heeft een stenig karakter met een kenmerkende baksteen kleur. Het is niet bezwaarlijk om het nieuwe gebouw wat meer volume te geven dan het huidige onderkomen. Het bestaande gebouw oogt door de manier waarop het volume gepositioneerd is al massaler dan het in werkelijkheid is, overigens zonder dat dit voor de aswerking verstorend is. De stedenbouwkundige adviseert om het gebouw voldoende capaciteit te geven ter voorkoming dat er gelijk de huidige situatie in de toekomst porto cabines moeten worden bijgeplaatst. Probeer symmetrie te vinden met het Sport Medisch Centrum waar het gaat om de afstand tot de bomen. Het front naar de straat terug ter bespreking wanneer dit verder is uitgewerkt. Het optrekken van het gebouw naar een maximale bouwhoogte van 7 meter wordt logisch gevonden. De vrije zichtlijn op het sportpark vanuit de Gerrit van der Veenstraat moet onaangetast blijven.

(Uit: adviesgesprek met K. Potthoff, stedenbouwkundig adviseur van Stadsdeel Zuid d.d. 8 maart 2012)

2.7 Duurzaamheidsdoelstelling Stadsdeel Zuid

De maatregelen moeten passen bij gebruik en volume van het gebouw. De nadruk ligt op klimaatbeheersing (incl. vocht) en het reduceren van het energieverbruik. Te nemen maatregelen moeten voldoen aan ruimtetechnische inpasbaarheid, er moet sprake zijn van bewezen technieken die financieel beheersbaar zijn bij zowel eerste aanleg als toekomstig beheer. Om aanleg van PV-panelen in de toekomst mogelijk te maken zal het dak hiervoor bij aanleg constructief geschikt gemaakt moeten worden waarbij voldoende doorvoerruimte moet worden gereserveerd voor extra leidingen. Het totale pakket aan duurzaamheidsmaatregelen wordt aanvullend getoetst ter beoordeling of de effecten van de nagestreefde doelen elkaar niet tegenwerken.

Hoofdstuk 3 DE HUIDIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

De huidige kantine met de daaronder gelegen kleedkamers is omstreeks 1970 gebouwd. Om extra kleedruimte te bieden aan gebruikers van de velden zijn er later porto cabines bijgeplaatst. Deze porto cabines worden door het stadsdeel gehuurd en staan er met een tijdelijke vergunning.

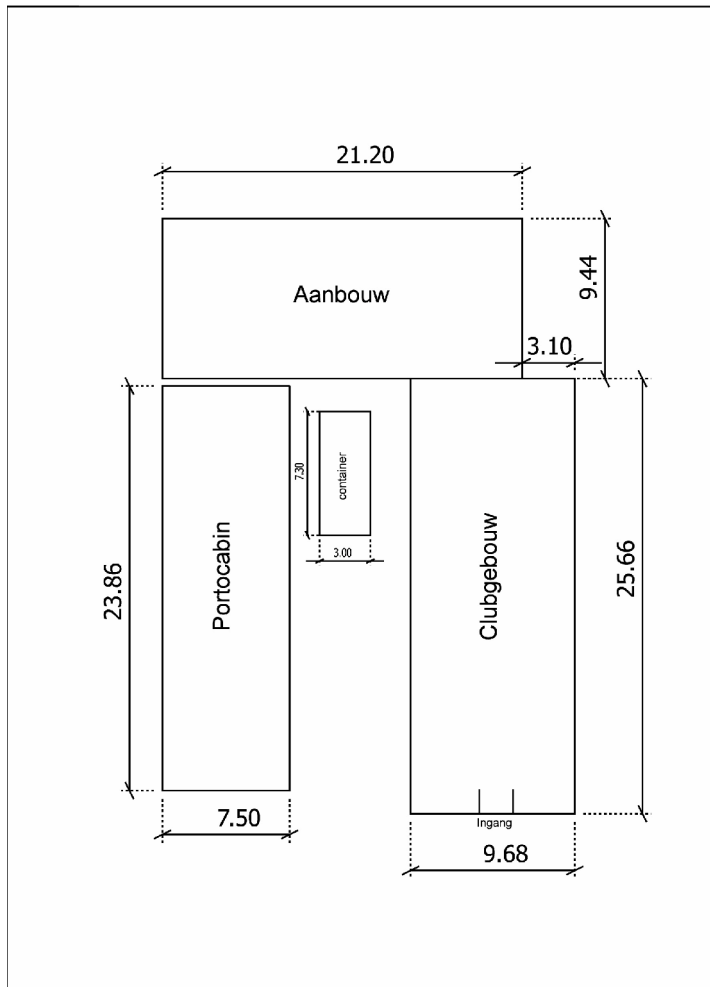
Renovatie van het bestaande clubhuis is geen volwaardig alternatief voor sloop/nieuwbouw om de volgende redenen:

- Het gebouw voldoet niet aan de wensen van de gebruikers en is te klein;
- De kleedruimten in het gebouw voldoen niet aan de eisen van de KNVB;
- De uitstraling van het gebouw is matig;
- Het gebouw verkeert in slechte staat van onderhoud, renovatie levert onvoldoende op.

3.2 Huidige massa

Het huidige clubgebouw bestaat uit twee verdiepingen met een aanbouw van één laag. Op de begane grond bevinden zich de kleedkamers, opslagruimten en de wasserij. Op de eerste verdieping bevindt zich de kantine met keuken, de archiefkamer en de bestuurskamer. De aanbouw bestaat uit drie ruime kleedkamers. In de porto cabines bevindt zich de ontvangstruimte voor Swift, een onderkomen voor de onderhoudsploeg van het stadsdeel en vier kleedruimtes voor gedeeld gebruik. Handbalvereniging AHC 31, de huidige bespeler van het verharde vierde veld maakt hier gebruik van, evenals de scholen.

Het bouwvolume (eerste laag) bedraagt nu 676 m², door de positionering in een u-profiel oogt dit als circa 816 m². Het huidige bestemmingsplan staat 533 m² toe. Het totale bouwvolume bedraagt thans 924 m².



Plattegrond van de huidige situatie

3.3 Uitstraling

Het gebouw is opgetrokken uit bakstenen met een grote vensterwand aan de noordzijde. Oorspronkelijk was een gedeelte van de gevel met hout bekleed maar tegenwoordig is het hele gebouw voorzien van bruingeschilderde houten betimmering. De gevel van de aanbouw bestaat uit halfsteens metselwerk. Kozijnen en deuren rondom zijn van hout en verrot. Overal zit enkel glas.



Achteraanzicht met aanbouw op de voorgrond



Beeld vanuit kantine over aanbouw en hoofdveld



Zijaanzicht met links een extra container voor opslag



Zijaanzicht veldzijde



De porto cabines



Aanbouw en porto cabines

HOOFDSTUK 4 VISIE OP NIEUWBOUW

4.1 Inleiding

Stadsdeel Zuid stimuleert intensief gebruik van het Sportpark Olympiaplein. Overdag zijn de drie kunstgras voetbalvelden in gebruik door de omliggende scholen (Amsterdam Lyceum, Geert Grootte School, Gerrit van derVeenschool, Baleus Gymnasium en Montessori Lyceum). Op woensdagmiddag, 's avonds en in het weekend wordt de velden bespeeld door de voetballers van Swift. Ook cliënten van sport medisch centrum (fysio) maken er gebruik van. Het verharde vierde veld wordt soms gebruikt door Combiwell en heeft als hoofdgebruiker momenteel handbalvereniging AHC 31. Tot voor kort werd het veld ook verhuurd voor recreatief tennis. Mogelijk komt er op termijn een nieuwe bespeler voor dit vierde veld. Hierover zijn gesprekken gaande. Kleed- en douchefaciliteiten en opslagruimte voor gebruik van het vierde veld is verwerkt in het programma van het nieuwe clubgebouw.

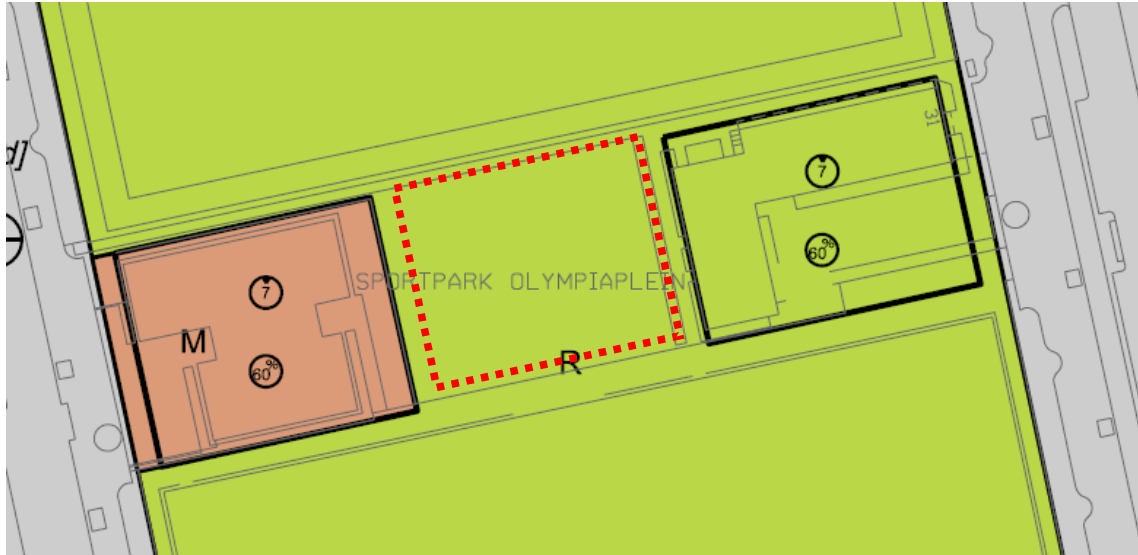
Een clubgebouw is een onmisbare functie voor een sportpark. Tegelijkertijd staat het sporten centraal en is het clubgebouw hierin faciliterend. De ontwerpinzet is het gebouw zo compact mogelijk te houden door intensief en flexibel te gebruiken ruimtes. Op de eerste verdieping streeft de voetbalvereniging naar een terras, mede omdat een tribune op deze locatie niet is toegestaan. Een terras geeft overzicht over de velden.

4.2 Verharding op het sportpark voor en na nieuwbouw

Het sportpark wordt omgeven door een karakteristiek hekwerk dat is aangehouden als grens in de berekening van het verhardingspercentage op het sportpark. Slechts het openbare "veld 14" (zie afbeelding op de voorpagina) is hier, in overeenstemming met de afbeelding in de Structuurvisie, buiten de berekening gehouden. Het verharde veld 4 is wel meegenomen. Als verhard oppervlak zijn meegerekend: de bebouwing, tegelpaden langs de velden en de opslag in de noordoostelijke hoek

van het sportpark. Voor het percentage niet verhard zijn meegerekend: de sportvelden, de groenstrook langs het hekwerk en het te realiseren intrapveldje.

Hiermee neemt het verhardingspercentage van het sportpark af. Ter plaatse van de bebouwing treedt geen wijziging op, de kavelmaat blijft ongewijzigd geheel bebouwd dan wel betegeld. Op het middengebied tussen de bebouwing van Swift en het Sport Medisch Adviescentrum is in de huidige situatie tegelverharding. In de nieuwe situatie, als onderdeel van de voorgestelde ontwikkeling komt hier een kunstgras intrapveldje (zie figuur) wat zal fungeren als warming up locatie op wedstrijddagen en veilige speelomgeving voor kleine (buurt)kinderen gedurende de rest van de week.



Globale locatie intrapveldje Swift van circa 25 bij 35 meter

Het verhardingspercentage in de huidige situatie is ongeveer 15,8%. Na realisatie van het nieuwe clubgebouw inclusief intrapveldje zakt het verhardingspercentage tot circa 13,5% zijn (zie tabel) waarmee de Hoofdgroenstructuur versterkt wordt.

Situatie	Totale oppervlakte	Oppervlak verharding en bebouwing	Percentage verharding en bebouwing
Huidig	37.485 m ²	5.926 m ²	15,8 %
Nieuw	37.485 m ²	5.051 m ²	13,5 %

Tabel verhardingspercentage huidige en nieuwe situatie

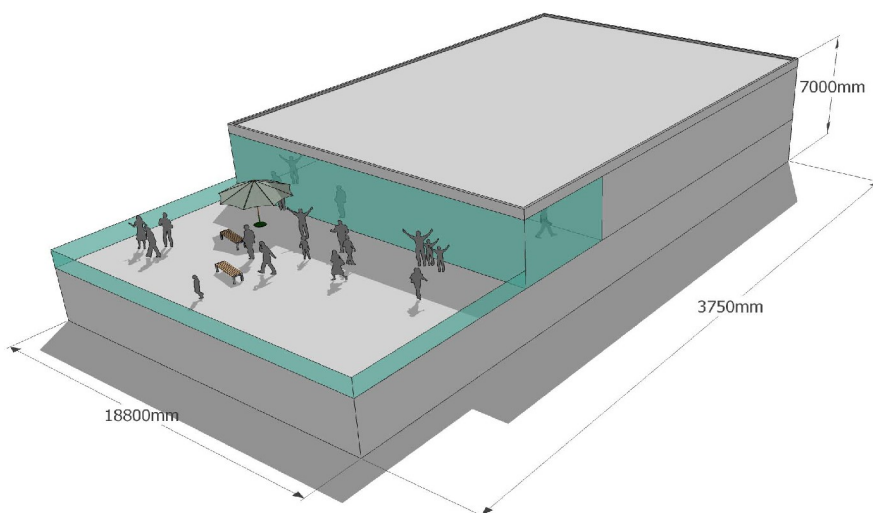
4.3 Programma en massa

Vanuit het gebruik is het wenselijk om kleed- en doucheruimtes, opslagruimtes, washok, EHBO/massageruimte en de beheerdersruimte zoveel mogelijk op de begane grond te realiseren en kantine, bestuurskamer en terras op de eerste verdieping. Het volume op de begane grondvloer is daarmee groter dan op de verdieping, waardoor het mogelijk is om een terras aan te leggen op het dak van de begane grondbebouwing. Door het terras op het westen te positioneren kent het een goede bezonning en ligt het tevens afgekeerd van de straat waardoor de effecten voor de buurt beperkt zijn. Indien gewenst kan het volume op de verdieping iets verder van de bomen af gepositioneerd worden. Het effect dat daarmee wordt beoogd is dat bomen langs het sportpark voor het oog vrijer komen te staan.

De volgende maatregelen voor intensief ruimtegebruik worden genomen: het aantal kleedruimtes wordt beperkt door het aanbieden van enkele grote ruimtes die door meerdere teams tegelijkertijd te

gebruiken zijn. Hierdoor is minder volume nodig en zijn ruimtes beter te beheren. Met het Sport Medisch Centrum is contact gelegd over de mogelijkheid tot medegebruik van de selectiekleedruimtes met EHBO/massageruimte. De vereniging heeft als doel om de kantine, die overdag (nagenoeg) niet gebruikt zou worden te verhuren als ruimte voor buitenschoolse opvang (BSO), maximaal 2 groepen (20 kinderen). Het stadsdeel steunt dit initiatief (dat past binnen de Structuurvisie 2040) mede omdat het op deze wijze gerealiseerd wordt nagenoeg zonder extra volume aan het gebouw toe te voegen. Na vaststelling van het investeringsbesluit zal de vereniging de toekomstige exploitant voor de BSO werven. Voor de (nog onbekende) bespeler van het vierde veld is de kleed- de doucheruimtecapaciteit verwerkt in deze opgave. Hiermee wordt voorkomen dat het later toch weer nodig is om (tijdelijke) extra noodcapaciteit toe te voegen.

Met verwijzing naar de diverse onderzoeken en adviezen wordt de nieuwbouw opnieuw tweelaags en op de huidige kavel teruggebouwd waarmee de zicht-as van het park vrij blijft van bebouwing. Om dit programma op de ongewijzigde kavel te kunnen realiseren zou het ontwerpbestemmingsplan moeten worden aangepast tot 78% bebouwing van de begane grond (was 60%) en 58% op de 1^e verdiepingvloer (was 60%).



Impressie hoe toekomstige nieuwbouw eruit kan zien.



Impressie van de impact van de nieuwbouw op de zichtlijn van het sportpark