

Structuurontwerp Sportpark Laan van Poot

Centrum voor Sport en Bewegen

In opdracht van:

Stuurgroep Sportpark Laan van Poot

Den Haag, 31 maart 2021

Braaksma & Roos Architectenbureau

Odin Wenting Sporttechnisch Adviesbureau

SPORT BIEDT ZOVEEL RUIMTE OM VOOR TE GAAN!



VOORWOORD

Met trots nemen 15 sportorganisaties, die gezamenlijk 22 sportverenigingen in Den Haag vertegenwoordigen, u mee in een plan / een idee / een visie / een ambitie / een droom / of welke kwalificatie dit structuurontwerp ook mag krijgen. Sportorganisaties omvatten verenigingen, stichtingen en sportclubs zoals Padelclub Dunamar. Het voorliggende plan representeert een unieke en gedurfde uitdaging die klein is begonnen, lang heeft geduurd en groots is geworden. Het voegt iets heel bijzonders toe aan de samenleving als geheel en aan de sport in Den Haag (en Nederland) in het bijzonder. Met doorzettingskracht bij de betrokken sportverenigingen, door goed overleg met de Vogelwijk en de gemeente om de gemarkeerde knelpunten op te lossen, gaan we de volgende fase in. Dat vraagt om politieke wil om zich aan te sluiten bij dit initiatief om de enorme kansen op het gebied van sport, duurzaamheid, gezondheidszorg en nieuwe vormen van meervoudig en multifunctioneel gebruik van sportaccommodaties gezamenlijk te verzilveren “Let’s do it!”



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3	Stuctuur ontwerp	22
		Ruimtelijke verkenning PVE	24
Introductie	6	Functioneel structuurontwerp	26
		Look & Feel	30
Een fijne sportlocatie	8	Stedelijke ligging	34
		Alternatieve ontwerpscenario's	36
Achtergrond en context	10	Mobiliteit	37
Een unieke samenwerking	13	Kansen voor de gemeente	38
Samenwerkingsvormen	14	Begroting	40
Maatschappelijke relevantie	16	Verdere processtappen	48
Inclusief sporten	18	Tenslotte	49
Een duurzaam centrum	19	Manifest	51
Ruimtelijke implicaties	21		

**“Wij gaan Hemel en
Aarde (laten) bewegen,
voor dit Sportpark,
op dit Sportpark!”**

- Stuurgroep Sportpark Laan van Poot



INTRODUCTIE

Sinds de eerste plannen om de HALO te verplaatsen van het sportpark Laan van Poot naar het Zuiderpark leeft de ambitie bij Haag Atletiek om een indoor atletiekaccommodatie te realiseren op het terrein van haar thuisbasis, de Laan van Poot. Verschillende opties zijn het afgelopen decennium de revue gepasseerd. Sinds 2018 wordt serieus gewerkt aan het onderzoek om een indoorhal te ontwikkelen op de plaats van de huidige (in verval zijnde) tribune. In de periode 2018-2020 sloten 6 andere verenigingen, de medebewoners van het park HV Hellas, Kamakura/Simpson KDO, TTV Sett en enkele verenigingen die zich nieuw op het Sportpark willen vestigen, zich aan bij het initiatief. **Het idee van een indoor atletiekaccommodatie ontwikkelde zich tot een gezamenlijke ambitie om een multifunctionele, duurzame accommodatie te ontwikkelen waarin alle sporten optimaal tot hun recht komen.** De gezamenlijke ambitie hebben de zeven verenigingen vastgelegd in een convenant, waarna een stuurgroep is ingericht om het realisatieproces te begeleiden.

In 2020 kreeg de stuurgroep van het Rijk (BOSA) en de Gemeente (IAS) subsidie en met de eigen bijdragen van de verenigingen kon een serieuze start gemaakt worden om een structuurontwerp te maken dat de visie verder kon onderbouwen.

In de periode september 2020 tot en met maart 2021 is gewerkt aan het structuurontwerp en gaande het proces sloten zich nog eens 8 verenigingen (Padelclub DunaMar, Jeu de Boules Vogelwijk, Real Tennis, Stichting Turnhal Den Haag (STDH)¹, Honkbal en Softbalvereniging Storks, de cricketafdelingen van HBS en Quick, korfbalvereniging HKV Achilles) aan bij het initiatief.

De samenwerking tussen de verenigingen richt zich in de eerste plaats op hele praktische, lees ruimtelijke, financiële en sporttechnische zaken. Deze samenwerking levert bovendien optimale uitwisselingsmogelijkheden tussen sporters van verschillende disciplines op om een

brede sportervaring mogelijk te maken. De motoriek van de sporters wordt hierdoor maximaal ontwikkeld. Het resultaat is een volledig geïntegreerd multisportcentrum, waarin zoveel mogelijk ruimten worden gedeeld en synergie in sport en bewegen wordt nagestreefd.

Optimaal gebruik van de gehele accommodatie heeft plaats door een goede samenwerking tussen de verenigingen, hetgeen uiteindelijk leidt tot versterking van het geheel. Om de exploitatielasten zo laag mogelijk te houden zal ingezet worden op multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik. Het Centrum voor Sport en Bewegen levert een ideale verbinding met de naastliggende wijk op waar jong en oud gemakkelijk de weg naar het sportpark gaan vinden en sport, bewegen, buurtactiviteiten en gezondheidsgerelateerde programma's naadloos naast elkaar gaan plaatsvinden. Door het realiseren van een enorm zonnepanelendak van 8.000m² is het sportpark behalve energieneutraal ook nog eens leverancier van elektriciteit voor naar schatting 300 - 500 woningen in de wijk. Uiteraard zal er een circulaire bouwwijze worden toegepast.

Kernbegrippen:

- Optimaal gebruik van schaarse ruimte tbv sport en bewegen
- Samenwerking tussen tenminste vijftien verenigingen
- Sporten voor iedereen: van jong tot oud, fysieke sporten en denksporten, aangepast en niet aangepast
- Verbinding met de wijk en omgeving; Natura 2000
- Gezondheid en welzijn
- Duurzaam in het ontwikkelproces, in de samenwerking, in de exploitatie, in het beheer en in het energiegebruik.
- Mobiliteit en Parkeren

¹ STDH is gesprekspartner namens de volgende verenigingen: Die Haghe, Donar, CGV-Scheveningen, Devona, Neptunus, DOS-Monster, Stichting Topturnen Haaglanden en Westland (STHW), Bosan Turnacademie (BTA)



sporten voor iedereen!



EEN FIJNE SPORT LOCATIE!

Het bijzondere aan de voorliggende visie is dat het initiatief en de regie op de uitwerking geheel bij de verenigingen ligt. De gemeente is facilitair in het proces en ook dat draagt bij aan deze unieke werkwijze. Haag Atletiek is weliswaar initiatiefnemer in het ontwikkelen van een visie voor het Centrum voor Sport en Bewegen op het sportpark Laan van Poot, maar de kracht van het geheel komt voort uit de **unieke samenwerking** van de gezamenlijke sportverenigingen die zich aan het initiatief verbonden hebben. Ook HV Hellas, één van de twee ‘hoofdbewoners’ van het sportpark, is een belangrijke speler in dit proces. De sporthal van Hellas is dringend toe aan renovatie en kent vele gebreken die zich manifesteren door regelmatige lekkages en gedateerde kleedkamers en kantine.

Sinds 2018 hebben diverse sportverenigingen de weg gevonden naar het sportpark Laan van Poot. Het is het gevolg van de achterstand die Den Haag heeft in het realiseren van sporthallen. Niet voor niets laat wethouder Bredemeijer in het AD van 2 februari 2021 optekenen dat je “*eigenlijk iedere collegeperiode een sporthal moet bouwen*”, dus iedere vier jaar één. En omdat de gemeente Den Haag als kengetal hanteert, per 22.000 inwoners één sporthal, en er tot 2040 er in Den Haag naar verwachting 100.000 nieuwe inwoners bijkomen, **betekent dat er dus 5 nieuwe sporthallen in de komende 20 jaar bij gaan komen**. Als hierbij ook betrokken wordt dat het beleid van de gemeente Den Haag is om in 2030 energieneutraal te zijn waarbij bovendien de helft van het gemeentelijk vastgoed energieneutraal moet zijn, dan ligt er een stevige opgave, dus ook voor de sporthallen. Het sportpark Laan van Poot, Centrum voor Sport en Bewegen ondersteunt deze uitgangspunten maximaal. Het nieuwe centrum sluit naadloos aan bij het Haags Sportakkoord (qua sportambitie, qua bewegingsambities voor alle Hagenaars, qua duurzaamheidsambities en qua circulair bouwen).

Een essentieel punt van overweging bij de vraag of het Sportcentrum gerealiseerd zou kunnen worden is, dat er wel wat MOET gebeuren voor heel veel verenigingen in de komende jaren. Naast de hiervoor opgevoerde bestaande behoefte aan nieuwe indoorsportvoorzieningen voor diverse verenigingen is een belangrijk punt in de afweging ook, dat “*niets doen*” geen optie is. Genoemd zijn al de afweging rond de turnhal in Loosduinen en de slechte accommodaties van HTTV-070 en Simson KDO in de Zuidlarenstraat. De sporthal van HV Hellas, moet binnen afzienbare tijd gerenoveerd / vervangen worden. De kantine, kleedkamers, opslag materiaal en het krachthok van Haag Atletiek zijn gedateerd, aan vervanging toe of voldoen simpelweg niet meer aan de eisen van deze tijd omdat de vereniging vele malen groter is dan toen deze voorzieningen werden gebouwd. En de tribune van Haag Atletiek is dringend aan renovatie toe en het is veel logischer de hiervoor te maken kosten te investeren in de nieuwe accommodatie.

Een niet onbelangrijke factor voor de stad Den Haag is, dat het nieuwe Centrum de mogelijkheid biedt om nationale en zelfs internationale sportevents te organiseren. Dat pas perfect in de ambitie van het gemeentebestuur om meer topsportevenementen te verwerven. Dat levert naast extra exploitatie-mogelijkheden ook inspiratiebronnen op voor de jeugd om deze tot sport en bewegen aan te zetten.



ACHTERGROND & CONTEXT

In 2002 werden in Den Haag de Houtrushallen gesloopt welke al sinds 1988 fungeerden als topsporthal met een indooratletiekbaan. Tot aan 2002 was deze locatie de enige indoor atletiek 200 meter baan in Nederland, een locatie van aanmerkelijk belang. Betrokkenen bij de sloop meldden, dat in 2002 door het college de toezegging is gedaan dat de Haagse Atletiek gecompenseerd zou worden voor het verlies van hun indooraccommodatie. Een dergelijke toezegging wordt nogmaals gedaan bij brief aan de gemeenteraad van wethouder Joris Wijsmuller op 13 oktober 2015.

“De wens van Haag Atletiek om ruimte te reserveren voor een t.z.t te realiseren atletiekhal wordt gehonoreerd.”
(passage uit bedoelde brief)

Ook wordt in die brief gesproken over een overeenkomst tussen de zogenoemde Convenantpartners op het sportpark Laan van Poot met de Gemeente Den Haag om met elkaar te komen tot een passende herinrichting van het Sportcomplex Laan van Poot.

De atletiekverenigingen Sparta Voorburg en Haag Atletiek zijn 's winters aangewezen op indoortrainingsfaciliteiten en regionale wedstrijden in Naaldwijk en Zoetermeer terwijl de atletiek in Den Haag nog steeds groeiende is, met name bij de jeugd. Beide verenigingen hebben samen ongeveer 2600 leden.

Los van de ledenaantallen en de groeiende belangstelling bij met name de jeugd voor atletiek gaat het ook om het faciliteren van een Haagse topsportvereniging. Op landelijk niveau behoort Haag Atletiek tot de 5 meest succesvolle atletiekverenigingen. In de afgelopen 5 jaar werd het senioren mannenteam maar liefst 3x kampioen van Nederland. Diverse Nederlands kampioenen zijn lid van de vereniging en daarnaast heeft Haag Atletiek een groot scala aan talenten die in de komende jaren mee gaan doen voor podiumplekken bij NK's

De wens van Haag Atletiek om ruimte te reserveren voor een t.z.t te realiseren atletiekhal wordt gehonoreerd.”

- passage uit brief



Sportcentrum Laan van Poot

WAAROM EEN SAMENGESTELD SPORTCENTRUM?



HAAG ATLETIEK

- +2000 leden
- Geen indoor trainingsfaciliteit in Den Haag sinds de sloop van de Houtrusthallen
- Indoor training nu in Naaldwijk.



PADELCLUB DUNAMAR

- Zeer snel groeiende sport
- Heeft behoefte aan meer ruimte



KAMAKURA

- Gevestigd in een omgebouwde ruimte in de Hellas clubgebouw



TURNEN

- Vraag vanuit gemeente
- Nu gevestigd in Loosduinen



STORKS HONK- EN SOFTBAL



REAL TENNIS

Eerste baan sinds de hoogtijdagen
(real tennis was de populairste sport
tijdens de Gouden Eeuw!)



DE PIONIERS JEU DE BOULES



HKV ACHILLES KORFBAL



4FRIENDS BEACHVOLLEYBAL



HV HELLAS

- Te kleine en volledig verouderde indooraccommodatie
- Gedateerde kantine voorzieningen



SIMSON KDO

- Gevestigd in de verouderde en te slopen accommodatie op de Zuidlarenstraat



HTTV-O7O & SETT TAFELTENNIS

- Geen vaste locatie in Den Haag.
- Nu deels gevestigd op de Zuidlarenstraat en Laan van Poot



HBS EN QUICK CRICKET

EEN **UNIEKE** SAMENWERKING

Zoals al eerder benoemd begon het initiatief bij Haag Atletiek, gevolgd door HV Hellas en al snel aangevuld met Simson-KDO (krachtsport) en Kamakura (Kyokushin Karate). Ook de tafeltennisverenigingen TTV-SETT & HTTV-070 zochten contact met de initiatiefnemers en wilden graag een nieuwe wedstrijdhall opgenomen zien in de plannen. De bestaande accommodatie van beide verenigingen zou namelijk gesloopt worden vanwege de slechte staat van de gebouwen. Naast deze verenigingen sloten zich ook de overige aanwezige gebruikers van het sportpark aan, te weten Jeu de Boules vereniging De Pioniers en de Padelclub DunaMar.

Eenmaal aan de slag met het structuurontwerp raakten ook Real Tennis en Turnen betrokken bij het project, beide na advies van de gemeente. Een nieuwe turnhal zou de verenigingen moeten faciliteren die nu aan de Groen van Prinsterenlaan in Loosduinen hun sport beoefenen in de daar aanwezige, tijdelijke turnhal. Het initiatief hiertoe kwam van de gemeente en de gemeente heeft aan de stuurgroep verzocht contact op te nemen met de Stichting Turnhal Den Haag. Na deze verenigingen toonden korfbalvereniging HKV Achilles, de cricketafdelingen van HBS en Quick, Honk- en Softbalvereniging Storks eveneens hun belangstelling om aan te haken. En tenslotte 4Friends Beachvolleybal. Verder wordt onderzocht of er ruimte voor E-sports en Urbansport gevonden kan worden. **Al met al tenminste 15 verschillende sportorganisaties** die deels al met elkaar samenwerken zoals Simson KDO/Kamakura met HV Hellas en de beide tafeltennisverenigingen.

Het streven van de verenigingen is om optimale synergie in sportbeoefening en in de exploitatie van de te gebruiken binnen- en buitenruimte te vinden. Dat is een uniek gegeven. Uiteraard spelen er cultuur- en identiteitsverschillen tussen de verschillende verenigingen maar er is een breed besef bij alle sportbestuurders, trainers, en beoefenaars dat er anno 2021 meer te halen valt op het gebied van sport wanneer de krachten gebundeld worden. **De sportbeleving is inmiddels de traditionele verenigingslijnen ontstegen;** steeds meer sporters willen flexibel kunnen zijn in deelname aan verschillende sporten en gemakkelijker kunnen switchen van de ene sport naar de andere. Daar past een geharnaste verenigingsstructuur niet langer bij en het Centrum voor Sport en Bewegen kan dat gat juist opvullen. Het biedt de mogelijkheid tot optimale motorische ontwikkeling voor jong en oud en laat keuzeruimte voor kinderen om zo uiteindelijk uit te komen bij hun favoriete sport. Misschien kan dit met een abonnement op het Centrum voor Sport en Bewegen als geheel of bijvoorbeeld door middel van lidmaatschappen voor bepaalde tijd (denk aan maand- of kwartaallidmaatschappen) of zelfs individuele afspraken met trainers die op factuurbasis ingehuurd kunnen worden voor groepslessen of cursussen. Kortom, het Centrum wil maximale flexibiliteit aan kunnen bieden met als doel de sporter en de bewegingsbehoefte van de gebruikers centraal te stellen. In de vervolgfase van dit proces zullen de verschillende samenwerkingsvormen nader onderzocht moeten worden.

SAMENWERKINGSVORMEN

Mogelijke juridische vormen voor samenwerking

Afhankelijk van de uiteindelijke keuze voor het type samenwerking tussen de verenigingen in het Centrum voor Sport en Bewegen zal er een juridische structuur tussen de partners worden ingericht. Vooralsnog dienen zich twee modellen aan die verder onderzocht moeten worden in het vervolgproces.

1. Een coöperatieve vereniging waarvan alle verenigingen op gelijkwaardige basis lid zijn
2. Een stichting waarin de verenigingen participeren en hieronder een bv voor het bedrijfsmatige deel van de activiteiten.

De complexiteit van de samenwerking is behoorlijk groot. Naast de eigen activiteiten van de verenigingen waarvoor de geldstromen in en uit de verengingskas gaan is er voor de gedeelde activiteiten met anderen een goede verdeelsleutel nodig om de baten en lasten zo eerlijk mogelijk te verdelen. Het gaat dan niet om één verdeelsleutel maar om meerdere soorten. Bijvoorbeeld voor het verdelen van de exploitatielasten voor het gebruik van de kleedkamers, voor het gebruik van het krachthonk, voor het gebruik van bestuurs- en spreekkamers en, zeker zo ingewikkeld, voor de exploitatiekosten en -baten van de kantines.

Voor de omzetbelasting in verband met bedrijfsmatige activiteiten streven we naar het sluiten van een convenant met de Belastingdienst. We beogen langs deze weg een deel van de btw op de bouwkosten te kunnen terugvorderen. Een en ander impliceert dat we een afweging moeten maken welke activiteiten als bedrijfsmatig worden opgezet en welke juist niet omdat ze bij de vrijwilligerscultuur van de verenigingen horen. Hiervoor is deskundig advies nodig.

Na de presentatie van het structuurontwerp zal in de periode april 2021 tot eind 2021 hier de volle aandacht voor nodig zijn om uiterlijk in december 2021 met een afgerond voorstel te komen. Voor de advieskosten die deze exercitie met zich meebrengt zal een beroep worden gedaan op mogelijke subsidies bij Gemeente, Rijk, Provincie of andere fondsen.



GEZONDHEID EN MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE

Het Centrum voor Sport en Bewegen zal naast breedtesport en topsport ook faciliteiten bieden voor brede maatschappelijke behoeften op het gebied van gezondheidszorg, welzijn en ontmoeten. De sportieve piekuren voor het Centrum zullen vooral 's avonds zijn, overdag is er meer ruimte voor ontmoeten en gezondheid gerelateerde faciliteiten. Denk hierbij aan faciliteiten voor ouderen (bewegen), jongeren en volwassenen (hulp bij gezondheid, overgewicht of fysieke beperking) en de mogelijkheid voor een huisartsenpost of paramedische voorzieningen zoals voedingsdeskundigen en psycho-sociale hulp in combinatie met bewegen. Maar ook activiteiten voor ouderen overdag waarbij het centrum een belangrijke ontmoetingsplek kan zijn voor mensen in de buurt die activiteiten willen doen zoals denksporten of het zoeken van gezelligheid. Voor dit deel van het onderzoek naar de kansen voor het Centrum voor Sport en Bewegen is de werkgroep Maatschappelijke Relevantie opgericht.

Doel van de werkgroep

De werkgroep Maatschappelijke Relevantie is aan de slag gegaan met het inventariseren en optimaliseren van de mogelijkheden die het complex biedt aan alle partijen die gebruik gaan maken van het Centrum en de natuurlijke trainingsomgeving van de locatie. Door de Corona-beperkingen kon het afgelopen half jaar slechts zeer beperkt contact gelegd worden met partijen die invulling kunnen geven aan de voorliggende doelstelling. De contacten zijn gelegd, en in de periode april tot einde van het jaar zullen die contacten, o.b.v. het voorliggende inhoudelijke document, in combinatie met het structuurontwerp, verder geconcretiseerd worden.

De “partijen” waar de werkgroep “Maatschappelijke Relevante” zich op richt, houden zich bezig met de volgende maatschappelijke sectoren:



1. Sociaal maatschappelijk

Hierbij wordt gedacht aan mensen

- met een beperking
- ouderen
- mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt
- buurtbewoners, versterken van het community gevoel in de Vogelwijk door het Centrum voor Sport en Bewegen een centrale ontmoetingsplek voor de wijk te laten worden.

2. Onderwijs

Hierbij denken we o.m. aan:

- Faciliteren (top-) sportambities lokale en regionale onderwijsinstellingen
- Aanbieden van stageplaatsen
- Meewerken aan onderzoeken

3. Medisch en/of bewegingswetenschappelijk

Hierbij wordt gedacht aan het faciliteren en bijeenbrengen van verschillende (para) medische/coachende disciplines die verbinding kunnen leggen tussen wetenschap en praktijk en ten dienste staan van zowel wetenschap als sporter.

4. Inburgering

Hierbij wordt gedacht aan het meer betrekken van mensen met een migratieachtergrond en expats bij de sport. Dit bevordert ook inclusiviteit en diversiteit

5. Duurzaamheid en gezondheid

Hierbij wordt gedacht aan energiegebruik, scheiden van afval, verminderen van afval, de ‘gezonde’ kantine, lifestyle aspecten, dieetadviezen. Naast deze maatschappelijk relevante verbindingen van het toekomstig Centrum met de omgeving en Zorg en Welzijn, vinden er nu al overdag veel onderwijs gerelateerde activiteiten plaats op het sportpark. Met name de verbinding met de LOOT afdeling van het Segbroek College is in dit verband belangrijk. ‘s Ochtends vanaf 8 uur wordt er door ruim 100 kinderen van het Segbroek College getraind op het sportpark voor rugby, atletiek en handbal. Dat aantal gaat ongetwijfeld toenemen in de komende jaren, zeker als het aantal sportdisciplines binnen het Centrum voor Sport en Bewegen gaat toenemen. Er ligt een fantastische uitdaging voor het Centrum om in de toekomst om 7.30 uur een gezond (sport)ontbijt aan te kunnen bieden aan

200 jonge (top)sporters die vervolgens na twee uur trainen naar het Segbroek College gaan om hier onderwijs te volgen. Den Haag wil Haags sporttalent faciliteren. Hier ligt een enorme kans!

Den Haag is ook een internationale stad van Vrede en Recht en huisvest veel expats die vanuit de hele wereld (tijdelijk) domicilie in Den Haag hebben. Het Rijnlands Lyceum heeft diverse internationale scholen waaronder de Europese School en The International School of The Hague (ISH). Haag Atletiek heeft al een samenwerkingsverband met de ISH wat betreft het trainen van leerlingen voor de atletiekploeg van deze school. Ook andere internationale scholen bezoeken regelmatig het atletiekterrein van Haag Atletiek. Ook hiervoor geldt dat het Centrum voor Sport en Bewegen een enorme trigger kan zijn voor expats om hun kinderen hier te laten trainen, samen met Nederlandse sporters.



INCLUSIEF SPORTEN

Kansen voor para-sporters

Sportverenigingen en onderwijs hebben in toenemende mate focus op deelname van G-sporters aan de verenigingsactiviteiten en het reguliere onderwijsprogramma. Met opzet verbinden we sport en onderwijs hier aan elkaar omdat in het onderwijs al langer sprake is van veel faciliteiten voor mensen met een beperking. Ook de Lootschool binnen het Segbroek wil

graag meer faciliteiten voor sporters met een beperking. Bij Haag Atletiek zijn de Racers en de sporters bij Running Blind lid van de vereniging waarbij de Racers meedoen bij onderlinge wedstrijden. Twee Nederlandse internationale paralympische atleten zijn lid van Haag Atletiek en worden getraind door een topcoach. Ook bij de andere verenigingen is het beleid gericht op het bevorderen van inclusief sporten en in het Centrum voor Sport en Bewegen is in het structuurontwerp rekening gehouden met een maximaal voorzieningenniveau voor G-sporters.

EEN DUURZAAM CENTRUM

Naast de fantastische mogelijkheden voor sport en bewegen zal het Centrum een nationaal voorbeeld voor samenwerking en duurzaamheid gaan worden. Samenwerking tussen de verenigingen onderling maar vooral ook tussen de verenigingen en de naastgelegen wijk. Het Centrum wordt gebouwd vanuit circulaire doelstellingen en met de intentie om maximaal bij te dragen aan verduurzaming van sportaccommodaties. Ook in dat opzicht hebben de initiatiefnemers voor dit plan een nationale ambitie: **we willen laten zien dat sportvoorzieningen veel beter en duurzamer geëxploiteerd kunnen worden dan de bestaande opvattingen doen geloven.** Dat vergt inspiratie, creativiteit en goede samenwerking met innovatieve partijen die hun naam aan dit project willen verbinden. Die potentiële partners zijn er en met hen zijn diverse gesprekken gevoerd.

Het spreekt voor zich dat het begint met de ambitie dat het park aardgasvrij en energieneutraal zal zijn. Maar de ambitie reikt veel verder. Door het plaatsen van ca. 8.000 m² zonnepanelen ontstaat min of meer een kleine energiecentrale die zelfs 300 - 500 woningen in de naastgelegen wijk van elektriciteit kan voorzien. Daardoor kunnen ook in die wijk behoorlijk wat woningen van het aardgas af. Samen met de bewonersgroep die zich bezighoudt met de energietransitie in de wijk worden gesprekken gevoerd om bijvoorbeeld een gezamenlijke energiecoöperatie op te richten (met ondersteuning van het bedrijfsleven).

Genoeg inspirerende gedachten om uit te putten. De ideeën konden nog niet volledig worden uitgewerkt in dit structuurplan. Maar dat er 8.000m² zonnepanelen geplaatst gaan worden is wel zeker, en dat hier veel mogelijkheden liggen om bij te dragen aan een duurzame energietransitie in de naastliggende wijk is ook zeker. De vorm waarin wordt in de periode april 2021 tot eind 2021 verder uitgezocht.

**De betrokkenheid
van alle clubs en
verenigingen is
boven verwachting
groot.**



RUIMTELIJKE IMPLICATIES

De ambitie in het voorliggende structuurontwerp voor het Centrum voor Sport en Bewegen is groot. Bij de presentaties in de afgelopen vier maanden aan diverse direct betrokkenen, ambtenaren, politici en aan een groep bewoners van de wijk, heeft de stuurgroep in de feedback veel enthousiasme geconstateerd. De knelpunten werden ook door iedereen in vergelijkbare bewoordingen benoemd:

- Mobiliteit en parkeren
- Inpassing in het kwetsbare landschap, hoogte en bouwvolume: Natura 2000
- De investeringskosten en de exploitatie

Bovenal bespeurde de stuurgroep ook overal de wil om de uitdaging aan te gaan om te onderzoeken hoe die knelpunten opgelost kunnen worden. De doorlooptijd voor het proces van het structuurontwerp was uiteraard te klein om tot een gedegen afweging te komen. Dat zal in de periode van april 2021 tot eind 2021 moeten gebeuren.

Waardevolle suggesties liggen er al:

- Kan er verdiept worden gebouwd?
- De huidige gebruikers van het Sportpark zullen in de nieuwe situatie ook in de meerderheid zijn en dat levert nu geen overlast op wat betreft mobiliteit & parkeren. Mede omdat er weinig gebruik wordt gemaakt van autovervoer. Hoe kunnen we stimuleren dat nieuwe medegebruikers van het Sportpark ook vooral van de fiets gebruik gaan maken? Kunnen we met de gemeente het OV van en naar het Sportpark verbeteren?
- Hoe kunnen we de Kiss & Ride mogelijkheden bij het Sportpark verbeteren?
- Zijn er nog extra parkeermogelijkheden te realiseren?
- Er kan door een keuze voor natuurlijke materialen en qua ontwerp rekening houdende met de bijzondere ligging tegen de duinen een natuurlijke inbedding in het landschap worden gerealiseerd, waarbij de hoogten visueel geneutraliseerd worden. De Hellashal is nu ook al op zijn hoogste punt elf meter.
- Extra groen invoegen om de inbedding in de natuur nog verder vorm te geven en ook als een natuurlijke geluidswal tegen de extra drukte op het park.

Kortom, er is veel huiswerk voor 2021 maar de uitdaging om de voorliggende ambitie te realiseren is bij alle betrokkenen groot.



HET STRUCTUUR ONTWERP

De opgave die voor ons ligt is het ontwerpen van het sportcomplex waar meerdere verschillende sportverenigingen op een toereikende manier gehuisvest zullen worden. Odin Wenting heeft hiervoor een uitgebreid PvE opgesteld. Deze doet dienst als een goede basis voor een verdere ruimtelijke en functionele verkenning van de opgave.

Analyse van de plek

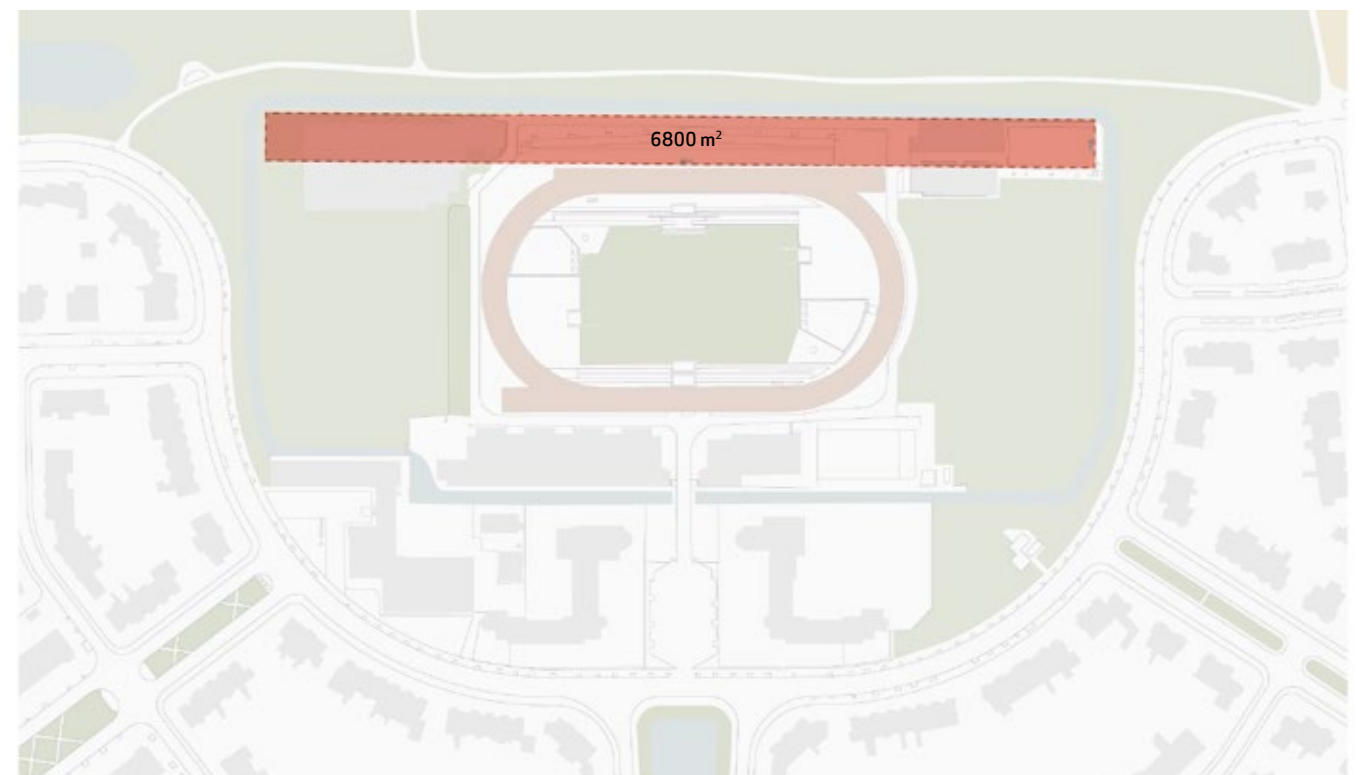
Het sportpark Laan van Poot bevindt zich in de Haagse Vogelwijk. Een statige woonwijk uit de jaren '30 met en een heldere ruimtelijke opzet. In combinatie met de kenmerkende groene lanen en royale ligging aan het Westduin, een Natura2000 gebied, is de wijk inmiddels opgenomen als beschermd stadgezicht. Kenmerkend is de centrisc stedelijk opzet met te midden van alle radialen; het Sportpark Laan van Poot en daarachter het Westduin.

Deze bijzondere locatie moet gekoesterd worden en vooral met zorg benaderd worden. We zullen dan ook van meet af aan zorgvuldig met de kwetsbaarheid van het gebied rekening houden in de planvorming voor het vernieuwde Sportpark. Er zal goed worden gezocht naar een passend volume dat aansluit bij de taal van de bestaande wijk. Daarnaast zal er natuurlijk tijdens de bouw veel aandacht moeten zijn om de CO2 en stikstof uitstoot tot een absoluut minimum te beperken. Aan de andere kant biedt een dergelijk groot bouwvolume mogelijkheden voor het plaatsen van grote hoeveelheden zonnepanelen en het opnemen van natuur ondersteunende elementen, zoals broedkasten, een insectenhotel en verschillende beplanting op het dak en gevel.

Bebouwbaar oppervlak

oppervlak programma: 15.000 m²

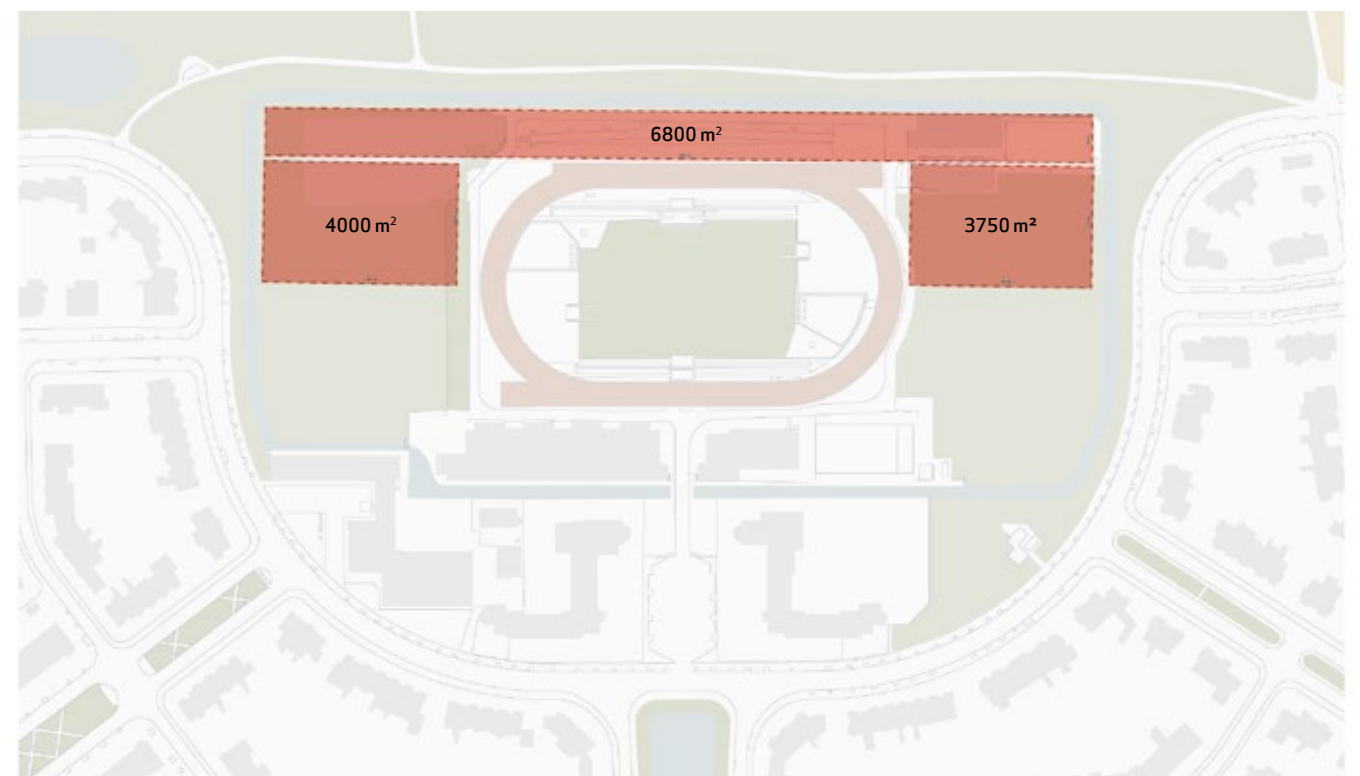
bebouwbaar oppervlak: 6.800 m²



Bebouwbaar oppervlak uitloop

oppervlak programma: 15.000 m²

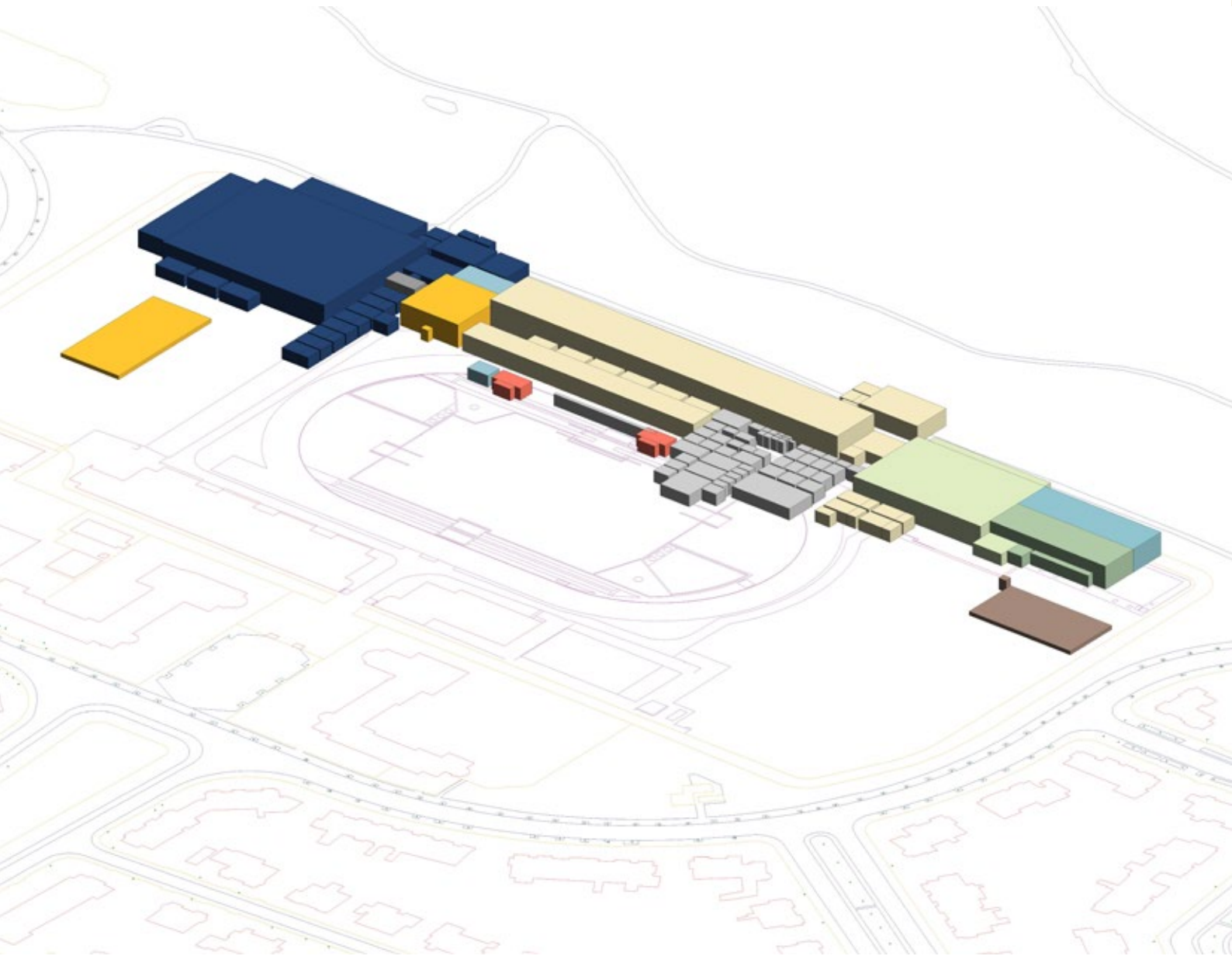
bebouwbaar oppervlak: 14.550 m²



Ruimtelijke verkenning van het Programma van Eisen

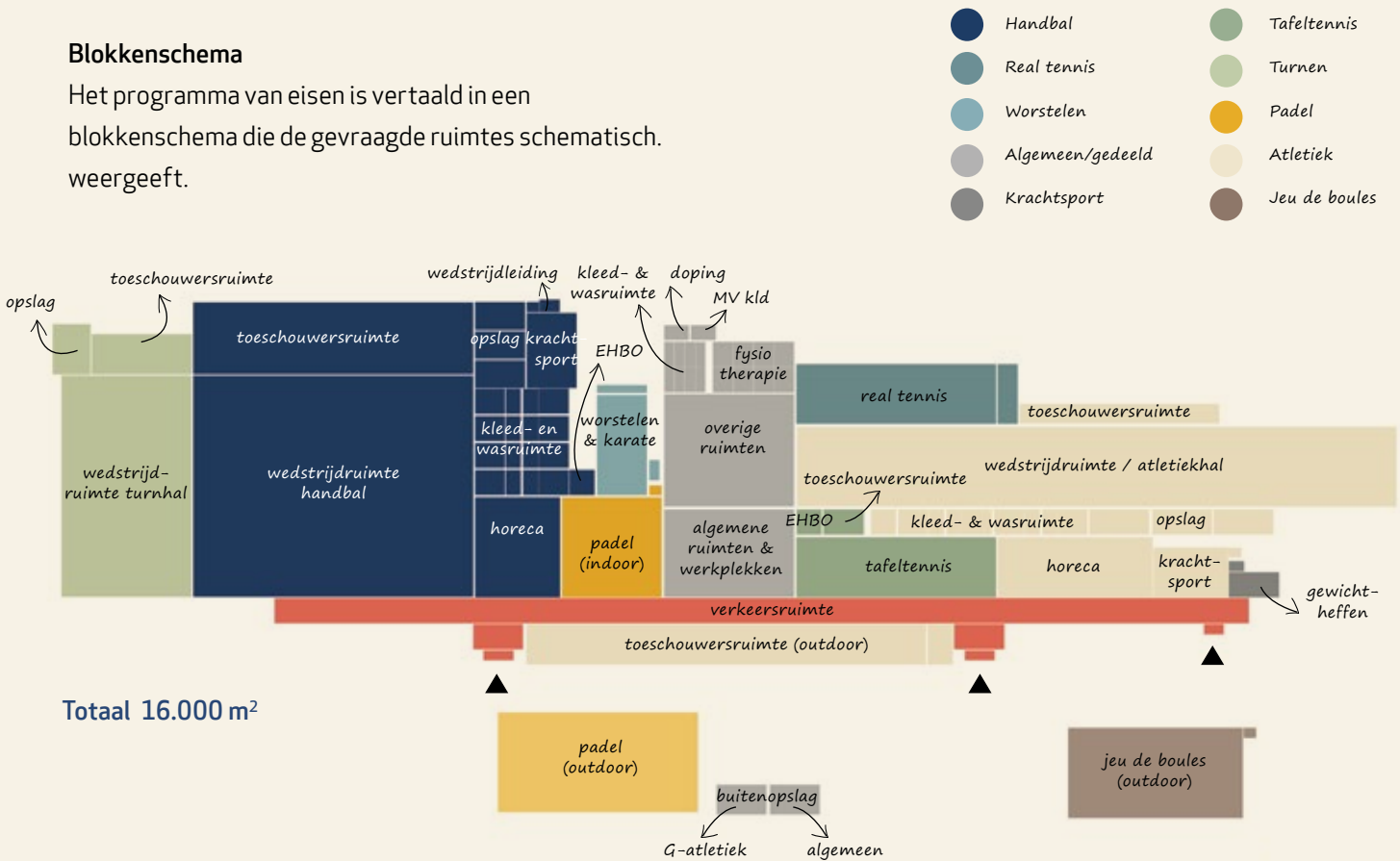
De eerste stap is het maken van een ruimtelijke verkenning van het door Odin Wenting (Sporttechnisch specialist) opgestelde gedetailleerde PVE. Welke ruimte wordt gevraagd en hoe kan deze zo goed mogelijk ingepast en georganiseerd worden? In de blokkenschema's rechts wordt de gevraagde ruimte schematisch verbeeld. In de onderstaande illustratie worden deze ruimtes in de context van het Sportcentrum geplaatst.

↪ Blokkenschema in de context



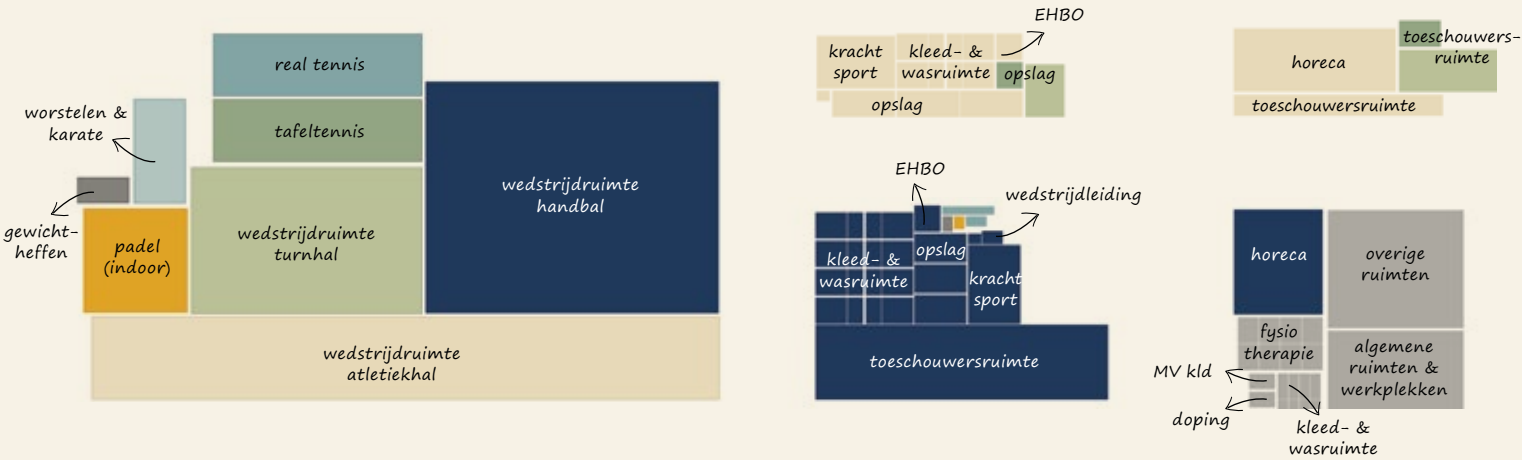
Blokkenschema

Het programma van eisen is vertaald in een blokkenschema die de gevraagde ruimtes schematisch weergeeft.



Ruimtelijke organisatie

Het blokkenschema wordt vertaald in een ruimtelijke organisatie van de verdeelde oppervlakten.



Dubbelhoge ruimtes

Hoofdfuncties sport

Begane grond

Ondersteunende functies sporthal:

- Opslag
- Kleedkamers
- Krachtsport

Verdieping

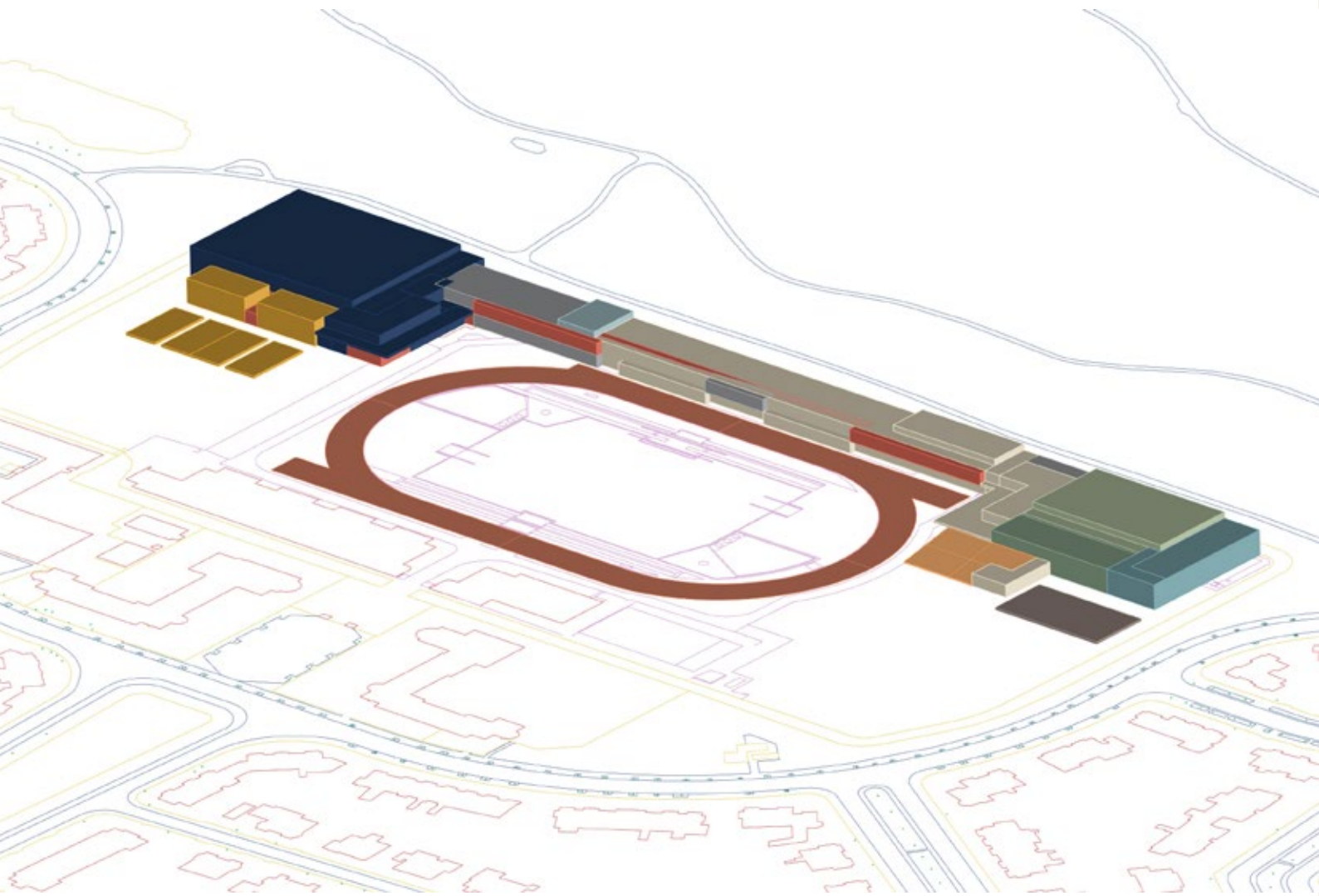
Verblijfsfuncties:

- Horeca
- Toeschouwers
- Administratie

Functioneel structuurontwerp

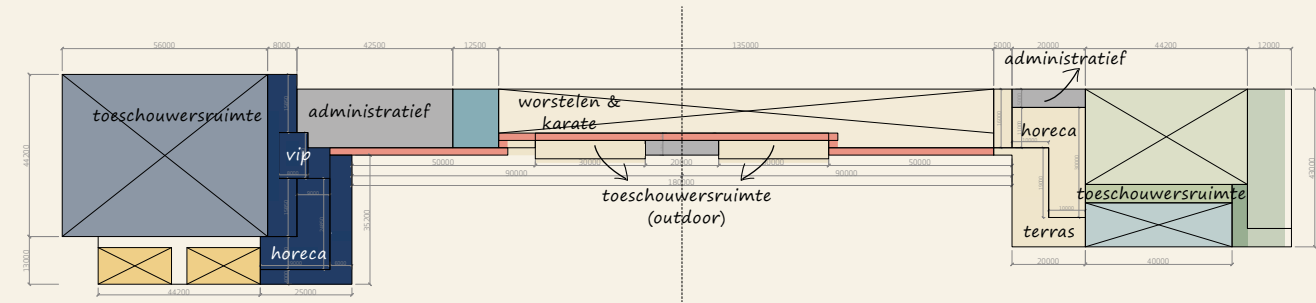
De volgende stap is een functionele indeling van het blokkenschema. In het onderstaande schema zijn de functies logisch georganiseerd en gestapeld waar mogelijk.

Functioneel ontwerp in de context

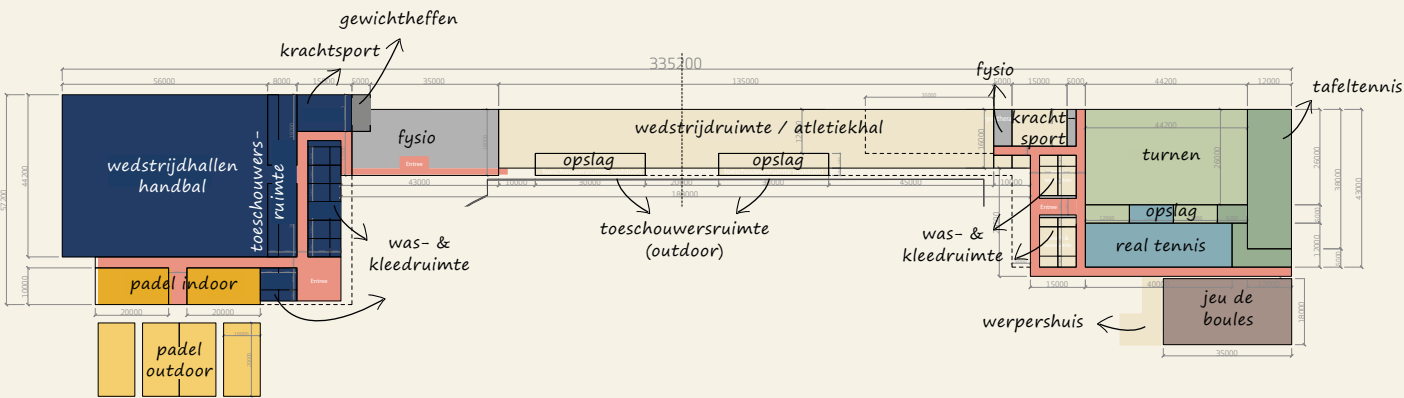


Plattegrond functioneel structuurontwerp

In onderstaande visualisaties is het functioneel structuurontwerp per verdieping schematisch weergegeven.

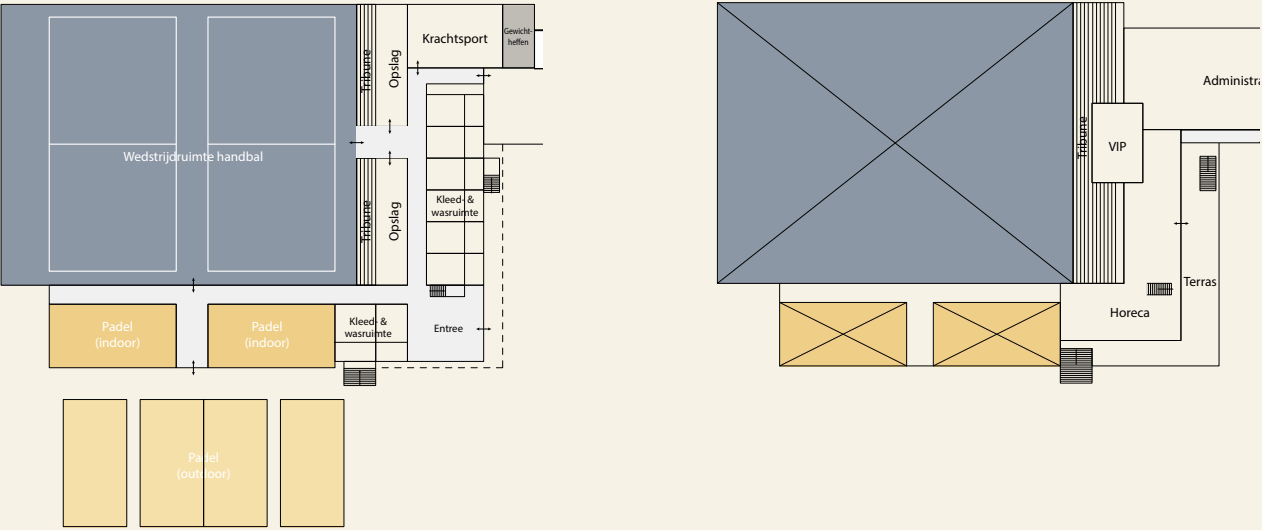


Eerste verdieping

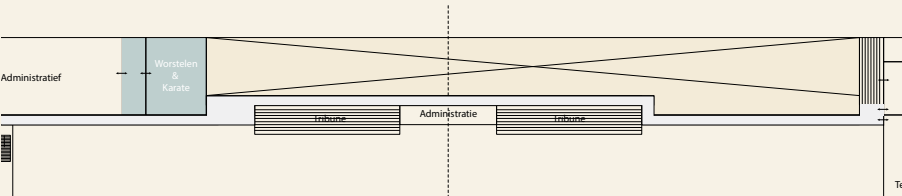


Begane grond

Plattegrond Functioneel structuurontwerp per sectie

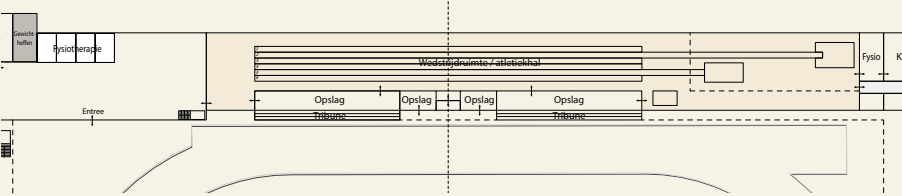


West begane grond

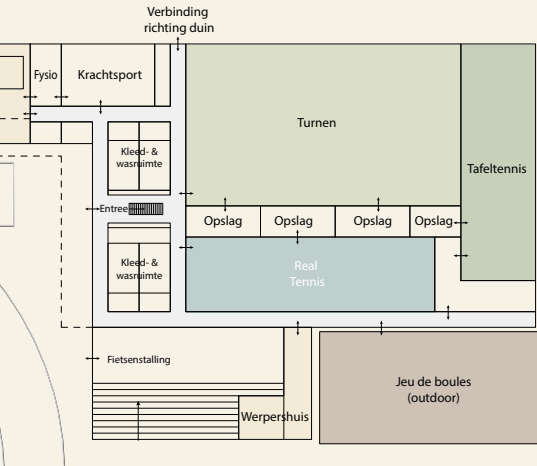


West eerste verdieping

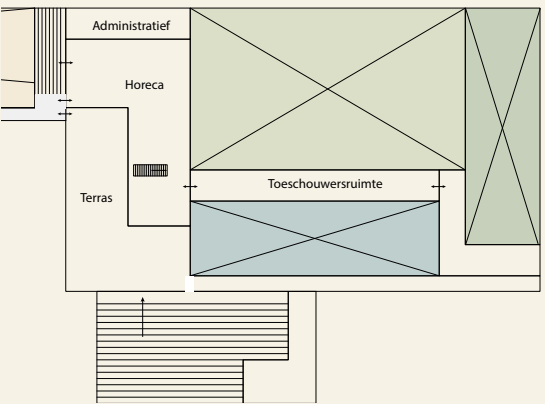
Midden begane grond



Midden eerste verdieping

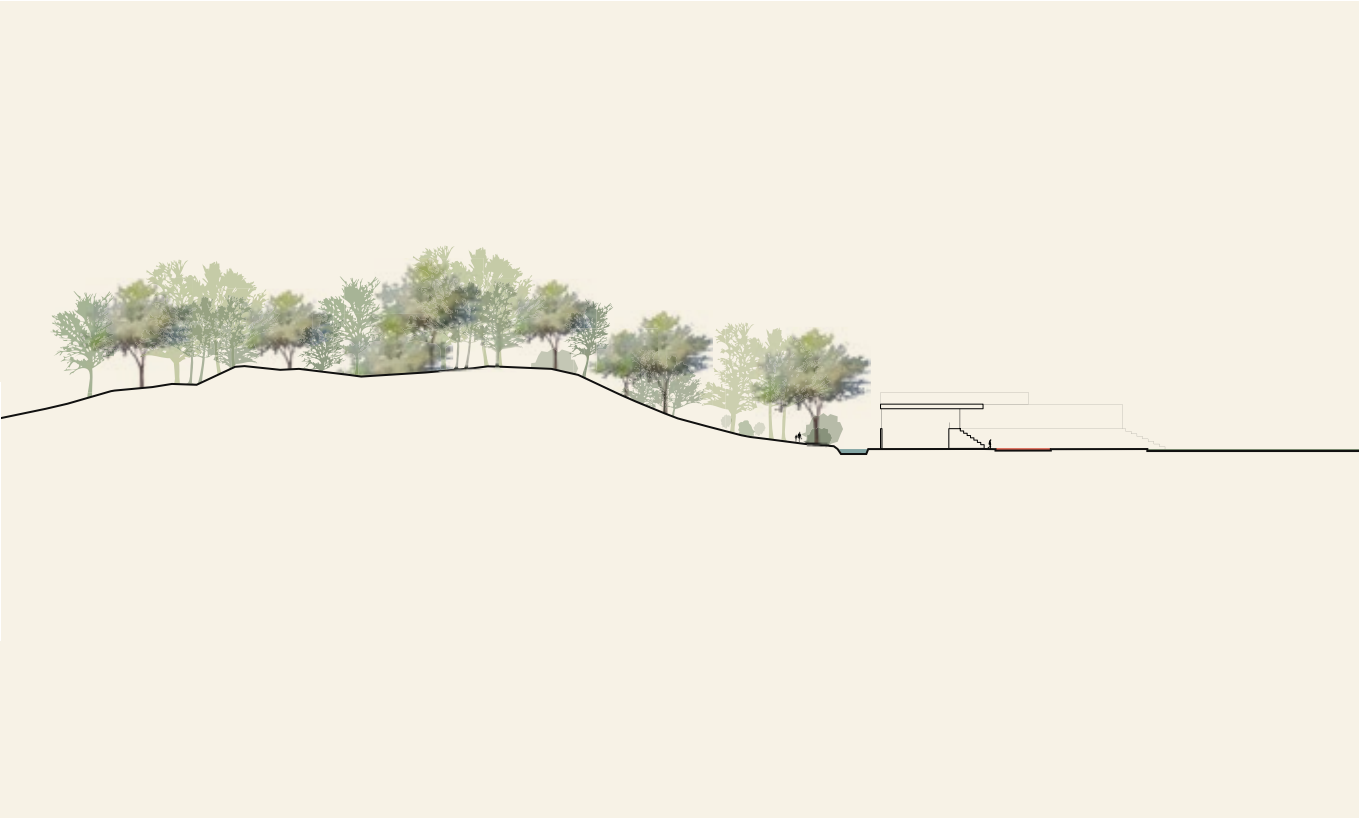


Oost begane grond

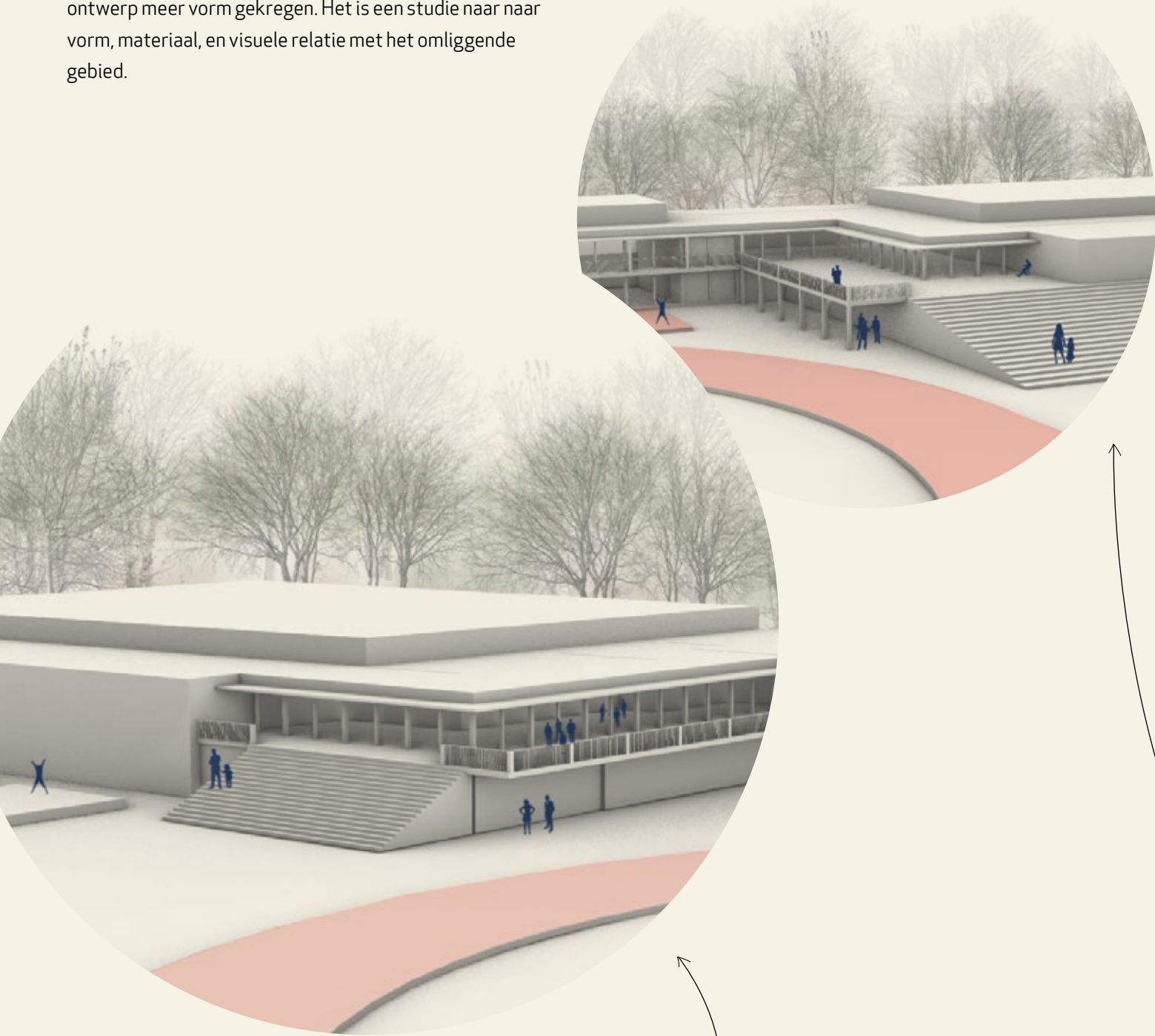


Oost eerste verdieping

Doorsnede en ligging ten opzichte van de duinen



Look en Feel
In de onderstaande visualisaties heeft het functioneel ontwerp meer vorm gekregen. Het is een studie naar naar vorm, materiaal, en visuele relatie met het omliggende gebied.



1



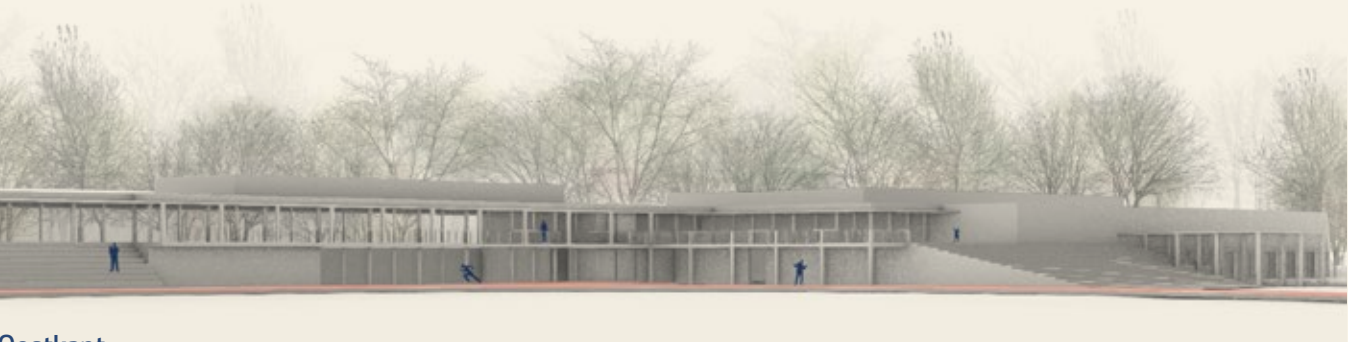
Westkant

2



Frontaal

3



Oostkant

1

2

3



Sportief op elk niveau

Dit unieke sportpark is een plek om zelf te bewegen en om samen naar sport te kijken. Er zijn vele sporten, zoals handbal, atletiek, padel, krachtsport en jeu de boules. Sporten kan hier op elk niveau: van topsport, breedtesport, G-sport tot recreatief bewegen. Samen sporten, samen trainen, elkaar helpen, van elkaar leren. Iedereen doet hier mee!

Ontmoet elkaar

Sporters en bezoekers ontmoeten elkaar op dit sportpark. Jong en oud juichen samen op de tribune. Een paradijs voor kinderen door alle mogelijkheden van bewegen. Binnen en buiten genieten van sport en spel. Voor bewoners van de Vogelwijk en de rest van Den Haag is er een uniek aanbod aan sporten en voorzieningen. En er is ruimte voor vele buurtactiviteiten en gezelligheid.

Bouwen met de wijk & de natuur

Het sportpark Laan van Poot is toe aan verduurzaming. Het nieuwe sportpark zal recht doen aan de wijk en de omliggende natuur. Natuurlijke bouwmaterialen en duurzaam gebruik van energie zijn essentieel in de uitwerking. Door multifunctioneel en meervoudig gebruik van de ruimte is er plek voor vele sporten. Dit sportpark wordt een voorbeeld voor samenwerking en verduurzaming van sportaccommodaties. Een energieneutraal en aardgasvrij sportpark. Iets waar we als Den Haag trots op kunnen zijn.

**Geef én krijg
energie op dit
unieke sportpark
voor iedereen!**

De stedelijke ligging

Met de unieke locatie te midden van de statige vogelwijk en de Haagse duinen vraagt deze opgave een andere ontwerpbenadering dan bij een 'gemiddeld' sportcomplex - het moet landen in de wijk. Er is dan ook zorgvuldig gekeken naar de omliggende omgeving en de bestaande architectuur- en vormtaal. Vanuit de omliggende jaren '30 wijk zijn verschillende ontwerpprincipes geëxtraheerd, zoals een gelaagde opbouw en verschillende volumes die weer in elkaar grijpen. In het structuurontwerp voor het sportcomplex is deze inspiratie duidelijk terug te herkennen. Daarnaast zijn de duinen aan de andere zijde van het complex een bron van inspiratie. Naast de functie voor de gebruiker wordt er ook goed gekeken naar de inpassing in de natuur en passend materiaalgebruik. Door gebruik van hout en glas krijgt het complex een transparant karakter en wordt de visuele relatie met de achterliggende duinen gemaximaliseerd.

vogelwijk

Natura 2000
gebied

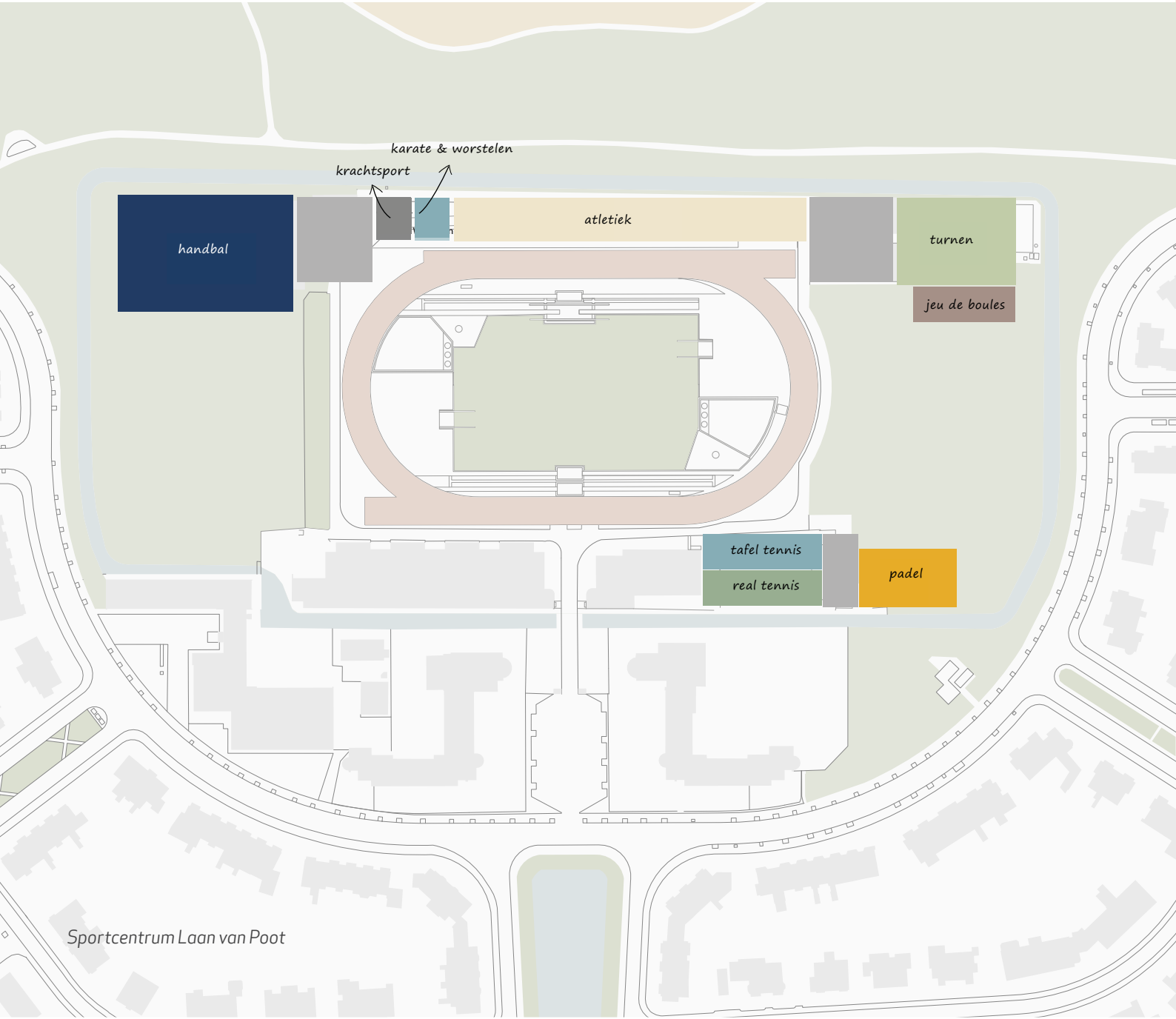
Noordzee

vogelwijk

Alternatieve ontwerpscenario's

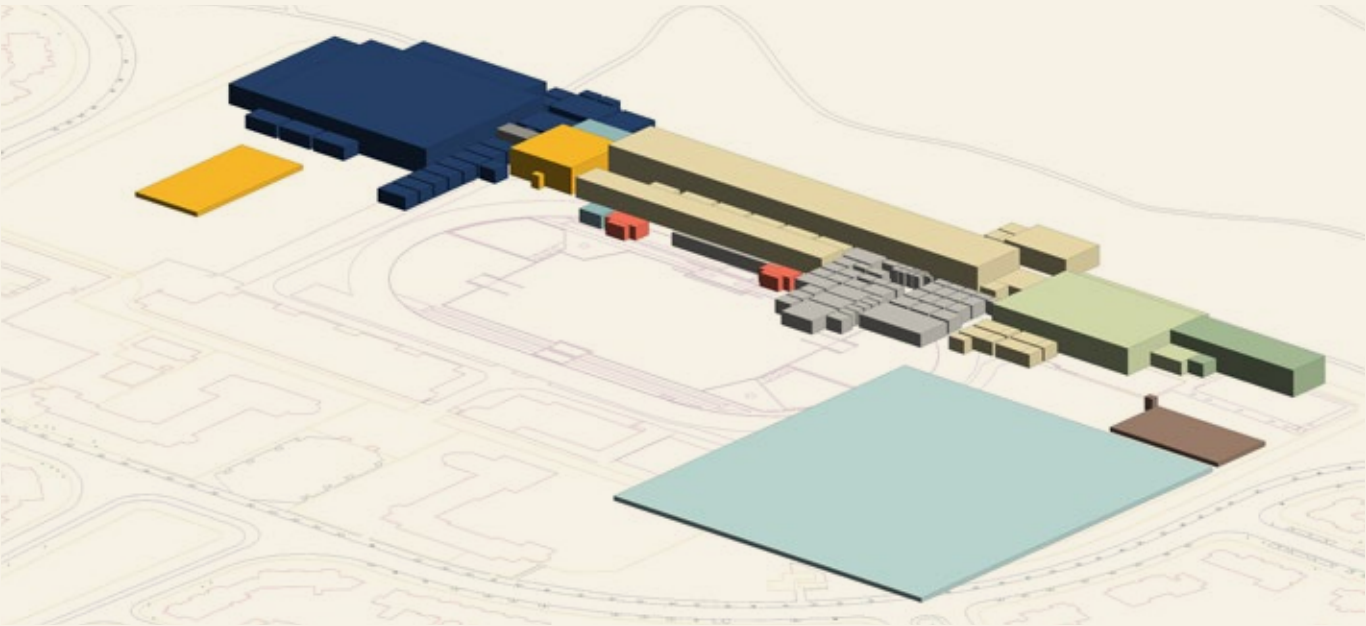
Om de overlast voor de buurt tot een minium te berperken zijn er meerdere ontwerpscenario's geschetst. Zo zouden verschillende sporten bijvoorbeeld ook op en andere locatie op het sportcentrum geclusterd kunnen worden, om het sportpark tijdens die piekuren meer lucht te kunnen geven. Naast een architectuur oplossing kan hierbij ook gedacht worden aan een efficient programma waarin het sportpark evenwichtig verdeeld wordt in gebruik.

↪ Alternatief ontwerpscenario

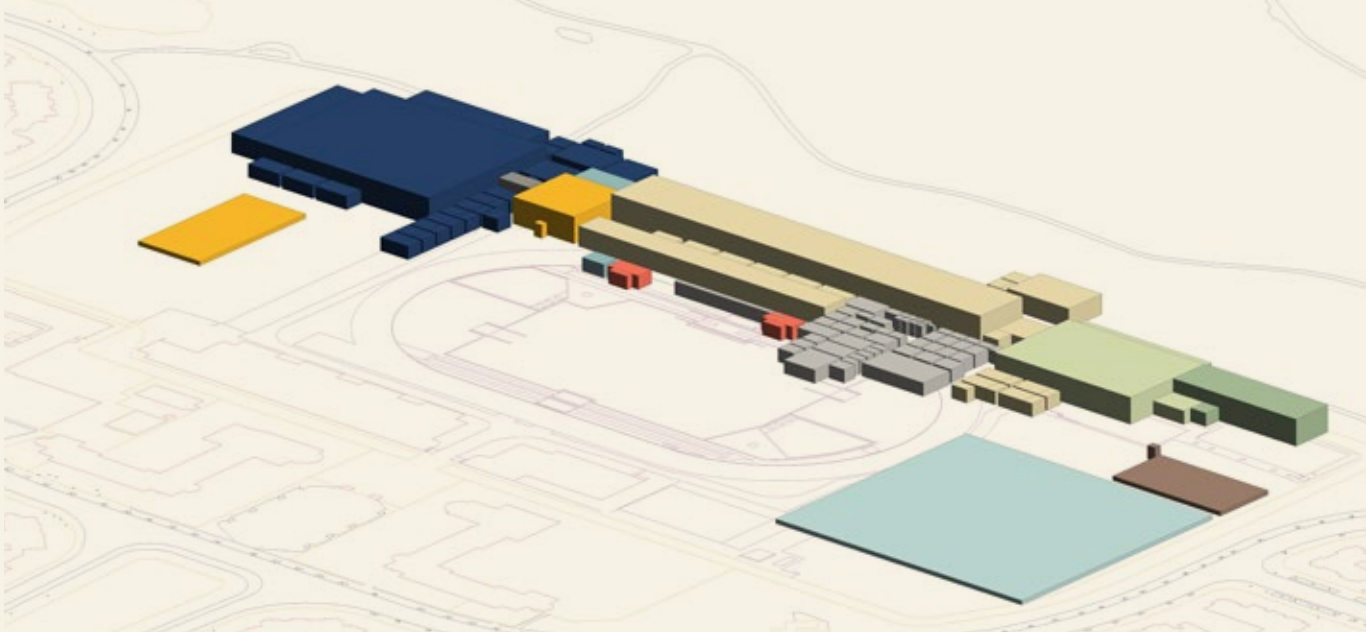


Mobiliteit

Met de groei van het aantal te beoefenen sporten groeit logischerwijs ook de parkeerdruk evenredig mee. Om ook hierbij de omliggende omgeving zo veel mogelijk te ontzien moet er goed gekeken worden naar de mogelijkheden die er zijn. Deze zullen nader onderzocht worden.



Aantal parkeerplaatsen: 368
Oppervlakte parkeren: 11.040 m² (30m²/plek)



Aantal parkeerplaatsen: 192
Oppervlakte parkeren: 5.760 m² (30m²/plek)



KANSEN VOOR DE GEMEENTE

Den Haag heeft een woningbouwambitie van 4000 woningen per jaar. (Woonagenda 2020 -2023). Door de samenwerking van de sportverenigingen binnen het Centrum voor Sport en Bewegen op het sportpark Laan van Poot, ontstaan er op diverse locaties in de stad inbreidingsmogelijkheden. Daarbij kan gedacht worden aan:

- De locatie Zuidlarenstraat in Den Haag Zuid-West waar tafeltennisvereniging HHTV-070 gehuisvest is, evenals Simson-KDO.
- De locatie Groen van Prinsterenlaan in Loosduinen waar Turnhal Den Haag staat.

Op deze locaties kan, een behoorlijk bouwvolume worden gerealiseerd waarbij (in het kader van een verdichtende stad) duurzame bouw en een combinatie van de woon- en sportfunctie mogelijk is. Naast deze inbreidingen lost de realisatie van het Centrum voor Sport en Bewegen ook bestaande knelpunten op, op het gebied van locatiebehoefte van verschillende sportverenigingen. Voor de langere termijn geeft het lucht aan de ambitie, om meer sporthallen te willen realiseren, meer Hagenaars aan het sporten / bewegen te krijgen en aan de ambitie om Den Haag energieneutraal te maken in 2030. Vele doelstellingen die in het ambitieuze plan voor het Centrum voor Sport en Bewegen deels, maar wel integraal worden gerealiseerd.



**Het nieuwe centrum
sluit naadloos aan bij
het Haags Sportakkoord
en geeft Den Haag
de ruimte om op de
vrijkomende locaties
woningbouw te
realiseren**

BUSINESSCASE

1. Inleiding

Dit is een beknopte toelichting op de indicatieve businesscase voor het project Laan van Poot. Per stap wordt uitgelegd waar de cijfers op gebaseerd zijn en welke rekenmethoden zijn gebruikt.

N.B. Dit is een indicatieve businesscase. Dat betekent dat de cijfers moeten worden geïnterpreteerd met een bandbreedte van ±15-20%. De bandbreedte heeft niet alleen te maken met onzekerheden, maar ook met mogelijke optimalisaties en eventuele keuzes die gemaakt kunnen worden. De indicatieve businesscase laat zien welke steun van de overheid nodig is voor een haalbaar project en welke elementen nader moeten worden onderzocht om te komen tot genoemde optimalisaties en keuzes.

Op grond van de nu beschikbare informatie is dit beeld verkregen. De informatie en gegevens zijn niet gedetailleerd, omdat het daar simpelweg nog te vroeg voor is. Op grond van het huidige beeld kan overal worden gesteld dat er een haalbare businesscase is, mits de overheid voldoende participeert in het project. De laatste pagina van hoofdstuk is de *Samenvatting Indicatieve Businesscase Laan van Poot*.

2. Voorzichtigheid

Het uitgangspunt is een voorzichtige en toch realistische businesscase. Dat betekent dat er mogelijkheden zijn voor optimalisatie. Deze mogelijkheden zijn nodig om (financieel) ruimte te houden voor nieuwe inzichten en onvoorziene zaken.

In deze fase is de financiering nog niet uitgewerkt, dat behoort tot de volgende stap. Op basis van de investeringen en de daaruit voortvloeiend de kapitaallasten, de overige lasten en de opbrengst-capaciteit, is het tekort per jaar berekend. Op basis van het tekort per jaar is de benodigde investeringsbijdrage van de overheid berekend.

3. Oppervlaktebepaling

De m²-opzet voor de sportomgeving aan de Laan van Poot is gebaseerd op de bestaande situatie, de behoefte aan sportvoorzieningen en veranderingen van de verenigingen die gevestigd zijn aan de Laan van Poot en de behoefte aan sportvoorzieningen van verenigingen die zich aan de Laan van Poot willen vestigen, of van de nieuwe voorzieningen gebruik willen maken. Een deel van de groep nieuwe verenigingen is aangedragen door de gemeente Den Haag.

In gesprekken met alle betrokkenen is het huidige overzicht van de m² tot stand gekomen. Het bruto vloeroppervlak van de outdoor voorzieningen is geraamd op ca. **1.900 m²**. Het bruto vloeroppervlak van de indoor voorzieningen is geraamd op ca. **15.950 m²**. Het totale bruto vloeroppervlak van de indoor en outdoor voorzieningen is geraamd op ca. **17.850 m²**.

4. Toerekening oppervlakten

De oppervlakten in m² zijn toegerekend aan de verschillende functies en verenigingen. Het resultaat van de toerekening van oppervlakten is te zien in *Samenvatting Indicatieve Businesscase Laan van Poot*.

Voor indoor voorzieningen zijn alle indoor oppervlakten toegerekend. Voor outdoor voorzieningen zijn de outdoor voorzieningen en enkele indoor voorzieningen toegerekend, als daar gebruik van wordt gemaakt. In eerste instantie zijn de directe oppervlakten toegewezen aan de functies/verenigingen. De sportruimten en de sportgerelateerde ruimten die specifiek voor die functie en vereniging bedoeld zijn.

De algemene en sportgerelateerde oppervlakten zijn toegerekend aan functies/verenigingen op basis van gezamenlijk gebruik. Die toerekening is gebaseerd op het directe aantal m² dat een functie/vereniging heeft. Er zijn functies die door enkele verenigingen gezamenlijk worden gebruikt en er zijn functies die door alle functies/verenigingen worden gebruikt. Dat laatste geldt bijvoorbeeld voor de EHBO-voorzieningen. Met die verschillen is rekening gehouden. Op deze manier zijn alle oppervlakten toegerekend.

N.B. Dit is een redelijke methode, maar een bandbreedte van +/- 15-20% geldt ook hier, afhankelijk van gebruik, keuzes en mogelijkheden tot optimalisatie.

De krachtsport ruimten, de horeca en de zalen zijn in afzonderlijke kolommen geplaatst, omdat in de volgende fase deze onderwerpen de nodige aandacht verdienen. Wat is er precies nodig, voor wie en welke optimalisatiemogelijkheden zijn er aan de kosten- en de batenzijde? Dat kan in de volgende fase worden bepaald.

5. Toerekening indicatieve investeringen

De investeringsraming voor de sportomgeving aan de Laan van Poot is gebaseerd op de toerekening van oppervlakten (*Zie punten 3 Oppervlaktebepaling*). Per functie/vereniging en in totaal zijn de resultaten van de toerekening van de investeringen te zien in *Samenvatting Indicatieve Businesscase Laan van Poot*.

De totale indicatieve raming van de investeringen komt uit op € 31.521.808 exclusief btw. Uitgangspunt is dat de btw op grond van een onderneming, of door een btw-compensatie van het rijk, geen invloed heeft op de hoogte van de netto investeringen.

De indicatieve raming is gebaseerd op prijspeil 2021. Het effect van prijsstijgingen tot start bouw is meegenomen in de investeringen voor een periode van 2 jaar met 4% per jaar. De investeringen zijn conform de toerekening van de oppervlakten (*zie 4 Toerekening oppervlakten*), toegerekend aan de verschillende functies/verenigingen. Bijkomende kosten zijn naar rato toegerekend conform de toegerekende oppervlakten

Voor de krachtsport geldt dat de investeringen op dit moment voor twee gelijke delen kunnen worden toegerekend aan Haag Atletiek en Hellas, omdat de huidige opgenomen oppervlakte voor krachtsport is gebaseerd op de behoefte van die twee verenigingen.

6. Bepalen indicatieve jaarlast

De jaarlast bestaat uit:

- kapitaallasten;
- meerjarig onderhoud, exclusief vervangingen;
- personeelskosten;
- overige kosten.

Energiekosten

De energiekosten zijn in de overige kosten deels buiten beschouwing gelaten, omdat het dak van de accommodatie voldoende mogelijkheden biedt voor het toepassen van PV-panelen en heatpipes, zodat de accommodatie niet alleen in haar eigen energie kan voorzien, maar ook in de energie voor een deel van de Vogelwijk. Met een capaciteit van ongeveer 1,5 gigawatt.

Kapitaallasten

De kapitaallasten zijn gebaseerd op een rentepercentage van 1%. De afschrijvingstermijnen zijn:

- gebouwen 50 jaar (duurzame gebouwen gaan langer mee en hebben een restwaarde);
- installaties 25 jaar (indien circulaire en duurzame installaties worden gekozen gaan ze langer mee.)
- inventaris 15 jaar;
- outdoor voorzieningen 20 jaar.

Voor het bepalen van de investeringen in gebouwen en installaties is het totaal van de bouwkosten, inclusief bijkomende kosten verdeeld in 60% bouw en 40% installaties. Inventaris en outdoor voorzieningen zijn afzonderlijk geraamd op basis van ervaringscijfers en marktkennis. De kapitaallasten zijn berekend met de annuïtaire methode omdat een structurele onveranderlijke jaarlast het beste beeld geeft.

Meerjarig onderhoud

Het meerjarig onderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers. Vervangingen zijn geen onderdeel van het meerjarig onderhoud, tenzij vervanging van gebouwdelen wordt gepland om de levensduur van het gebouw te verlengen. De vervangingen worden nagenoeg

gedekt door continuïteit van de annuïtaire kapitaallast, behoudens prijsstijgingen.

Een goed MJOP (MeerJaren OnderhoudsPlan) wordt opgesteld voor ten minste 20 jaar en bij voorkeur 25-30 jaar. De nu berekende kosten voor meerjarig onderhoud kunnen worden gezien als een jaarlijks te reserveren bedrag voor de reserve MJOP. Een goed opgesteld en uitgevoerd MJOP kan de levensduur van gebouwen, voorzieningen, installaties en inventaris verlengen. Tot het MJOP behoren het dagelijks onderhoud, het jaarlijks onderhoud en periodieke onderhoudsactiviteiten die intervallen hebben groter dan 1 jaar.

Personeelskosten

Een lastige post om nu al te kunnen bepalen. Vooralsnog wordt uitgegaan van 4 formatieplaatsen met een gemiddelde kostprijs van € 50.000 per jaar. De gemiddelde loonkosten zijn gebaseerd op 4 salarissen variërend van 2.000 tot 4.000 euro bruto per maand, inclusief overige personeelskosten. Er wordt uitgegaan van de inzet van zoveel mogelijk vrijwilligers, zoals nu ook al het geval is. Professionals en vrijwilligers moeten gezamenlijk de werkzaamheden kunnen verrichten. Dit dient in de volgende fase te worden uitgewerkt op basis van taken, uren en verantwoordelijkheden.

Overige kosten

Eveneens lastig in te schatten in deze fase, omdat het mede afhankelijk is van de rol van de hoofdgebruikers van de verschillende ruimten. Wat men voor eigen rekening neemt en wat voor gezamenlijke rekening is, komt in de volgende fase aan de orde.

Er is vooralsnog € 125.000 per jaar opgenomen voor overige lasten, omdat in vergelijkbare gevallen bij sportgebouwen van ca. 3.000 m² de overige kosten ca. € 25.000 – € 30.000 bedragen. Aangenomen mag worden dat een groter gebouw efficiënter is dan afzonderlijke gebouwen. Denk aan verzekeringen, beveiliging, schoonmaken, administratieve lasten. Dit onderdeel in de volgende fase aanscherpen op basis van alle posten die

voor kunnen komen bij overige kosten.

De totale indicatieve jaarlast is geraamd op **€ 1.919.876**.

7. Toerekenen indicatieve jaarlast

De toegerekende investeringen zijn de basis geweest voor de toerekening van de kapitaallasten en voor de toerekening van het meerjarig onderhoud, de personeelskosten en de overige kosten. Er is bij outdoor padel en outdoor jeu de boules rekening gehouden met een lagere doorberekening van de personeelskosten en overige kosten.

Per functie/vereniging en in totaal zijn de resultaten van de berekende indicatieve jaarlast te zien in *Samenvatting Indicatieve Businesscase Laan van Poot*. Voor de zalen en de horeca geldt dat deze in afzonderlijke kolommen zijn geplaatst. Uitgangspunt is dat de horeca en de kosten van de zalen, kostendekkend moeten kunnen worden geëxploiteerd. Bij optimalisaties komen de zalen nog terug, omdat de oppervlakte van de zalen en het gebruik van de zalen, alsmede de tarieven voor het gebruik van de zalen in de volgende fase verder moeten worden uitgewerkt. Er dient kritisch te worden gekeken naar de totale oppervlakte voor de zalen.

Voor de krachtsport geldt dat op dit moment de jaarlast in twee gelijke delen kan worden toegerekend aan Haag Atletiek en Hellas, omdat de huidig opgenomen krachtsport is gebaseerd op de behoefte van die twee verenigingen.

De totale indicatieve jaarlast is geraamd op **€ 1.919.876**.

8. Indicatieve opbrengstcapaciteit

De meest onzekere factor in het geheel is de opbrengstcapaciteit. Enerzijds, omdat de gebruikscijfers primair gebaseerd zijn op het huidige gebruik en het normaal gesproken te verwachten gebruik van de accommodaties. Er loopt een globale inventarisatie om meer duidelijkheid te krijgen van betrokken verenigingen over dit onderdeel.

Op grond van ervaringen elders is de opbrengstcapaciteit voor sportruimten voorlopig bepaald. Enkele verenigingen en padel hebben daarvoor al hun input geleverd. Die input is gebruikt. Er is uitgegaan van primair gebruik, bestaande uit vastgesteld gebruik en als dat niet beschikbaar is, redelijkerwijs te verwachten gebruik. Als het primaire gebruik wordt afgetrokken van de beschikbare uren, blijft de bruto restcapaciteit over. Op die restcapaciteit is een bezettingspercentage toegepast, zodat een aanvullende opbrengstcapaciteit is berekend. Hierbij is voorzichtig gerekend. Des te hoger de bezetting, des te hoger de dekking.

De tarieven die zijn gehanteerd, zijn afgeleid van het uurtarief voor een sporthal in den Haag, afgerond naar boven op € 60 euro per uur. Voor Real Tennis is uitgegaan van het door Real Tennis opgegeven tarief. Voor horeca en verhuur van zalen is als uitgangspunt genomen dat de opbrengsten ten minste gelijk zijn aan de jaarlast. Voor krachtsport is er vooralsnog uitgegaan van geen baten. (Zie ook 7 Toerekenen indicatieve jaarlast).

Voor padel geldt dat in de volgende fase moet worden besproken met de padelclub of zij eigenaar zijn van de buitenbanen en derhalve zelf investeren, of dat ze de banen gaan huren als enige huurder, of als hoofdgebruiker. De eigendomsvariant lijkt van toepassing, omdat dit nu ook al het geval is. Voor de indoor padelbanen geldt dat eigendom niet voor de hand ligt, integrale verhuur wel, maar ook dit dient te worden besproken met de eigenaar van de padelclub.

Per functie/vereniging en in totaal is de indicatieve opbrengstcapaciteit te zien in *Samenvatting Indicatieve Businesscase Laan van Poot*.

N.B. Dit zijn zeer voorlopige cijfers die als totaal sterker zijn dan per onderdeel. Het is een voorzichtige raming. Ieder onderdeel zal in de volgende fase moeten worden uitgewerkt en nader moeten worden onderbouwd.

De totale indicatieve opbrengstcapaciteit is geraamd op **€ 1.321.568**.

9. Indicatief exploitatiesaldo

Het indicatieve exploitatiesaldo in totaal en per functie/vereniging is te zien in *Samenvatting Indicatieve Businesscase Laan van Poot*. Het indicatieve exploitatiesaldo is het resultaat van de indicatieve opbrengsten (zie 8) en de indicatieve jaarlast (zie 7).

De exploitatiesaldi kunnen per functie/vereniging negatief of positief zijn, maar moeten niet worden gezien als een definitief resultaat. Het geeft een indruk per functie/vereniging en een beeld van wat er nog moet gebeuren in de volgende fase van het project. Het is geen voorlopige rekening voor een functie/vereniging.

Het totale indicatieve exploitatiesaldo is geraamd op – **€ 598.309**.

10. Eenmalige investering als benodigde dekking van het exploitatiesaldo

Het resultaat van het indicatieve exploitatiesaldo (zie 9) is teruggerekend naar de eenmalige investeringsbijdrage die nodig is om het exploitatiesaldo van het geheel te dekken. Dit kunnen, toegerekend naar functie/verenigingen, per functie/vereniging positieve, of negatieve eenmalige bijdragen zijn.

De benodigde eenmalige investeringsbijdrage is geraamd op **€ 19.645.278**.

11. Geen delen, maar één geheel

Los van het feit dat een ieder meer details zou willen en nog wel een verbetering kan bedenken, is het verstandig om te bedenken dat het om een indicatieve businesscase gaat die verder moet worden uitgewerkt en kan worden uitgewerkt, omdat er afhankelijk van de rol van de overheid een haalbare businesscase ligt.

Het lijkt logisch dat de concentratie ligt op wat op dit moment de resultaten voor de functie, of vereniging lijken te zijn, maar bedacht moet worden dat er pas een eerste stap is gezet en dat er nog rekening moet worden gehouden met:

- de rol van iedere betrokken partij;
- de draagkracht van iedere betrokken partij;
- het nader invullen van het programma en de opbrengstmogelijkheden;
- de toe te passen tarieven;
- gebruik door derden dat nu nog niet bekend is;
- mogelijkheden voor optimalisatie;
- de rol van de overheid.

De accommodatie voor sport en bewegen aan de Laan van Poot is allereerst een totale accommodatie van alle hoofdgebruikers en tal van overige gebruikers. Daarnaast zal iedere hoofdgebruiker een individuele rol vervullen, of als hoofdgebruiker optreden voor 1 of meer sportruimten en mogelijk andere ruimten. Kortom, het is belangrijk om verder te kijken dan alleen de eigen kolom in het overzicht.

12. Optimalisaties

Er is nog geen aandacht besteed aan optimalisaties, omdat dit een onderdeel is voor de volgende fase. Optimalisaties staan tegenover tegenvallers en tegenover het aanscherpen van tarieven en opbrengstcapaciteit per sportfunctie.

Mogelijke optimalisatierichtingen zijn:

- financieringsvormen;
- bijdrage overheid;
- bezettingsgraad
- opbrengsten krachtsport & fitness;

- opbrengsten horeca;
- opbrengsten zalenverhuur;
- resultaat energiecorporatie;
- oppervlakte gebouw;
- bijdragen derden en sponsoring.

Een aspect dat in de volgende fase meer aandacht moet krijgen is de inrichting van de buitenruimte met sport- en spelmateriaal. Het is een kwalitatieve optimalisatie, die echter financieel nog niet is meegenomen. Het is belangrijk, maar zal als deel van de totale investering en op de jaarlast geen grote invloed hebben, omdat de investeringen in deze voorzieningen tussen de 0,5% en 1% van het totale investeringsbedrag zullen liggen.

Een ander aspect is de rol en positie van de padelclub. Een onderneming die eigenaar is van twee outdoor padelbanen. Kan de padelclub de investeringen outdoor voor eigen rekening nemen, zoals nu en de outdoor banen zelfstandig exploiteren? Het lijkt voor de hand te liggen dat dit het geval is. Voor indoor padelbanen geldt dat er sprake kan zijn van integrale of gedeeltelijke verhuur aan padelclub DunaMar

13. Mobiliteit

Een onderdeel waar een oplossing voor moet komen is de mobiliteit, inclusief het parkeren. De investeringen hiervoor zijn niet opgenomen in de businesscase. Dit is onderdeel voor de volgende fase, waarbij samenwerking tussen de gemeente, de Vogelwijk en de verenigingen onontbeerlijk is.

SAMENVATTING INDICATIEVE BUSINESSCASE LAAN VAN POOT

Centrum voor Sport en Bewegen Laan van Poot	Totaal	Haag Atletiek	Hellas handbal	Turnen	KDO Simson	Kamakura
Toegerekende oppervlakte m²	17.850	4.117	4.712	1.784	99	354
Indicatieve Investeringsen	€ 31.521.808	€ 6.215.024	€ 11.487.763	€ 2.761.480	€ 126.132	€ 480.297
Toegerekende kapitaallast	€ 1.122.049	€ 219.386	€ 407.103	€ 93.079	€ 4.247	€ 17.147
MJOP (onderhoud volledig) gemiddeld per jaar, 1,5% van investeringen	€ 472.827	€ 93.225	€ 172.316	€ 41.422	€ 1.892	€ 7.204
Personeelskosten 4 x 50.000	€ 200.000	€ 39.920	€ 73.509	€ 18.505	€ 846	€ 3.051
Overige lasten	€ 125.000	€ 24.950	€ 45.943	€ 11.565	€ 529	€ 1.907
Indicatieve jaarlast (TCO)	€ 1.919.876	€ 377.481	€ 698.872	€ 164.571	€ 7.514	€ 29.310
Indicatieve opbrengstcapaciteit	€ 1.321.568	€ 217.240	€ 336.000	€ 140.805	€ 9.750	€ 28.200
Indicatief jaarlijks exploitatiesaldo	-€ 598.309	-€ 160.241	-€ 362.872	-€ 23.766	€ 2.236	-€ 1.110
Benodigde eenmalige dekking jaarlijks exploitatiesaldo	€ 19.645.278	€ 5.261.465	€ 11.914.784	€ 780.359	-€ 73.428	€ 36.449

tafeltennis	Padel	Real Tennis	Jeu de boules	Fitness Krachtsport	Horeca	Zalen ++
766	2.199	818	644	451	1.005	901
€ 1.015.059	€ 1.948.482	€ 1.285.125	€ 72.288	€784.084	€ 2.926.695	€ 2.419.378
€ 35.145	€ 70.850	€ 43.937	€3.956	€ 34.471	€110.480	€ 82.246
€ 15.226	€ 29.227	€19.277	€ 1.084	€ 11.761	€ 43.900	€ 36.291
€ 6.639	€11.501	€ 8.503	€ 36	€ 3.851	€17.548	€ 16.090
€ 4.150	€ 7.188	€ 5.315	€ 22	€ 2.407	€ 10.967	€ 10.057
€ 61.160	€ 118.767	€ 77.032	€ 5.099	€ 52.491	€ 182.896	€ 144.684
€ 58.450	€ 118.020	€ 80.500	€ 5.023	€ 0	€ 182.896	€ 144.684
-€ 2.710	-€ 747	-€ 3.468	-€ 76	-€ 52.491	€ 0	€ 0
€ 88.978	€24.540	-€ 113.867	€ 2.484	€ 1.723.514	€ 0	€ 0

VERDERE PROCES STAPPEN



Na presentatie van het structuurontwerp in maart 2021, begint in feite pas het echte werk dat moet leiden tot daadwerkelijke realisatie van de visie die voorligt. Daarbij heeft de stuurgroep zichzelf de volgende doelen met bijbehorende stappen gesteld:

1. Ondanks de vele positieve reacties wil de stuurgroep graag de officiële reacties van de beide subsidiegevers (overheid) ontvangen. Uiteraard geldt dit ook voor de verenigingen die financieel bij hebben gedragen om de kosten voor het structuurontwerp te dekken.
2. De verenigingen die nu op het park zijn gehuisvest zullen groen licht moeten geven tot deze ingrijpende metamorfose van “hun” thuisbasis. In deze fase is het nog allerminst zeker dat in de realisatiefase ook alle genoemde sportorganisaties nog meedoen. Iedere sportorganisatie heeft het voorbehoud gemaakt dat hun leden het definitieve plan, dat er eind 2021 moet liggen, moeten goedkeuren. Dat kan dus betekenen dat er sportorganisaties afhaken. Ook zou kunnen blijken dat de beoogde verdichting op het sportpark teveel druk op de omgeving en mobiliteit / parkeren legt waardoor de ambitie die er nu ligt niet helemaal kan worden waargemaakt.
3. Er zal geld beschikbaar moeten komen voor het maken van het detailontwerp.
4. Er zal samen met de Gemeente en de Vogelwijk een goed uitgewerkt plan voor het mobiliteits- en parkeervraagstuk moeten komen.
5. Er zal samen met de Gemeente goed uitgezocht

moeten worden hoe de ambitie voor het Centrum voor Sport en Bewegen gerealiseerd kan worden binnen de randvoorwaarden van Natura 2000

6. De naar verwachting 35 miljoen euro kostende investering zal gefinancierd moeten worden door middel van subsidies van de overheid (Gemeente, Provincie, Rijk, Europa), door fondsen, door subsidies vanuit het bedrijfsleven, door eenmalige investeringen vanuit de verenigingen, door exploitatieopbrengsten vanuit de verenigingen en vanuit de “energiecentrale / zonnepanelen”. De exercitie om dit bij elkaar te krijgen vergt veel inzet en waar mogelijk zullen ambassadeurs kunnen lobbyen en deskundig advies geven welke stappen hierbij in welke volgorde genomen moeten worden.
7. Met de gemeenteraadsverkiezingen in 2022 in het vooruitzicht zal het project onder de aandacht van de Haagse politieke partijen gebracht moeten worden met als doel dat zij het op gaan nemen in hun verkiezingsprogramma’s en onderdeel kan gaan worden van het toekomstige collegeakkoord.
8. Er zal verder werk gemaakt moeten worden van de toekomstige juridische structuur voor het Centrum en de investerings- en exploitatieparameters zullen scherp gemaakt moeten worden. Ook zal er gewerkt moeten worden aan een voorstel hoe het beheer van het Centrum geregeld gaan worden.
9. Voor de proceskosten in de periode april 2021 tot en met december 2021 zal er processubsidie moeten komen vanuit IAS en BOSA om de te nemen vervolgstappen te kunnen financieren.

TEN SLOTTE

15 Haagse sportorganisaties die gezamenlijk 22 sportverenigingen vertegenwoordigen hebben de handen ineen geslagen om over eigen belangen, identiteitskwesties en territoriumgedrag heen te stappen om samen te denken in kansen, nieuwe vormen van sportbeleving en een betere verbinding van sport en maatschappij.

Wij hebben de Gemeente Den Haag nodig voor de realisatie van de voorliggende ambitie voor het Sportpark Laan van Poot, Centrum voor Sport en Bewegen. De Gemeente Den Haag heeft grote ambities op het gebied van sport (accommodaties), duurzaamheid en woningbouw en krijgt van de partijen achter dit initiatief de hand gereikt om samen te werken aan de gedeelde ambities. Laten we gezamenlijk alles uit de kast halen om het Centrum voor Sport en Bewegen daadwerkelijk te realiseren. Een uniek project waar we als stad en sportorganisaties trots op kunnen zijn vanwege de nationale en internationale voorbeeldfunctie.



Sporten kan hier op elk
niveau: van topsport,
breedtesport, G-sport tot
recreatief bewegen

MANIFEST

Onderstaande sportverenigingen onderschrijven de uitgangspunten van het Structuurontwerp Sportpark Laan van Poot, Centrum voor Sport en Bewegen en vragen de gemeente Den Haag om de verdere uitwerking actief te ondersteunen.

Haag Atletiek	Pierre Heijnen
HV Hellas	Bianca Rouwenhorst
Simson KDO	Edwin Smit
Kamakura	Gerard Gordeau
TTV-Sett	Ronald Welter
HTTV - 070	Aad van Schie
Padelclub DunaMar	Marjolein Pronk
Jeu de Boules / De Pioniers	Jurrie Vos
Real Tennis	Cees de Bondt
Stichting Turnhal Den Haag	Stefan van Dijk
Honk- en Softbalvereniging Storks	Ton de Jager
HBS - Cricket	Ewout Boendermaker
Quick Cricket	Guido Landheer
HKV Achilles	Arthur Bolder
4Friends Beachvolleybal	Lisette Griep

SPORT BIEDT ZOVEEL RUIMTE OM VOOR TE GAAN!

Structuurontwerp Sportpark Laan van Poot

Centrum voor Sport en Bewegen

In opdracht van:

Stuurgroep Sportpark Laan van Poot

Den Haag, 31 maart 2021

Braaksma & Roos Architectenbureau

Odin Wenting Sporttechnisch Adviesbureau

Contactpersoon:

A. v. d. Kooi, anne@septool.com