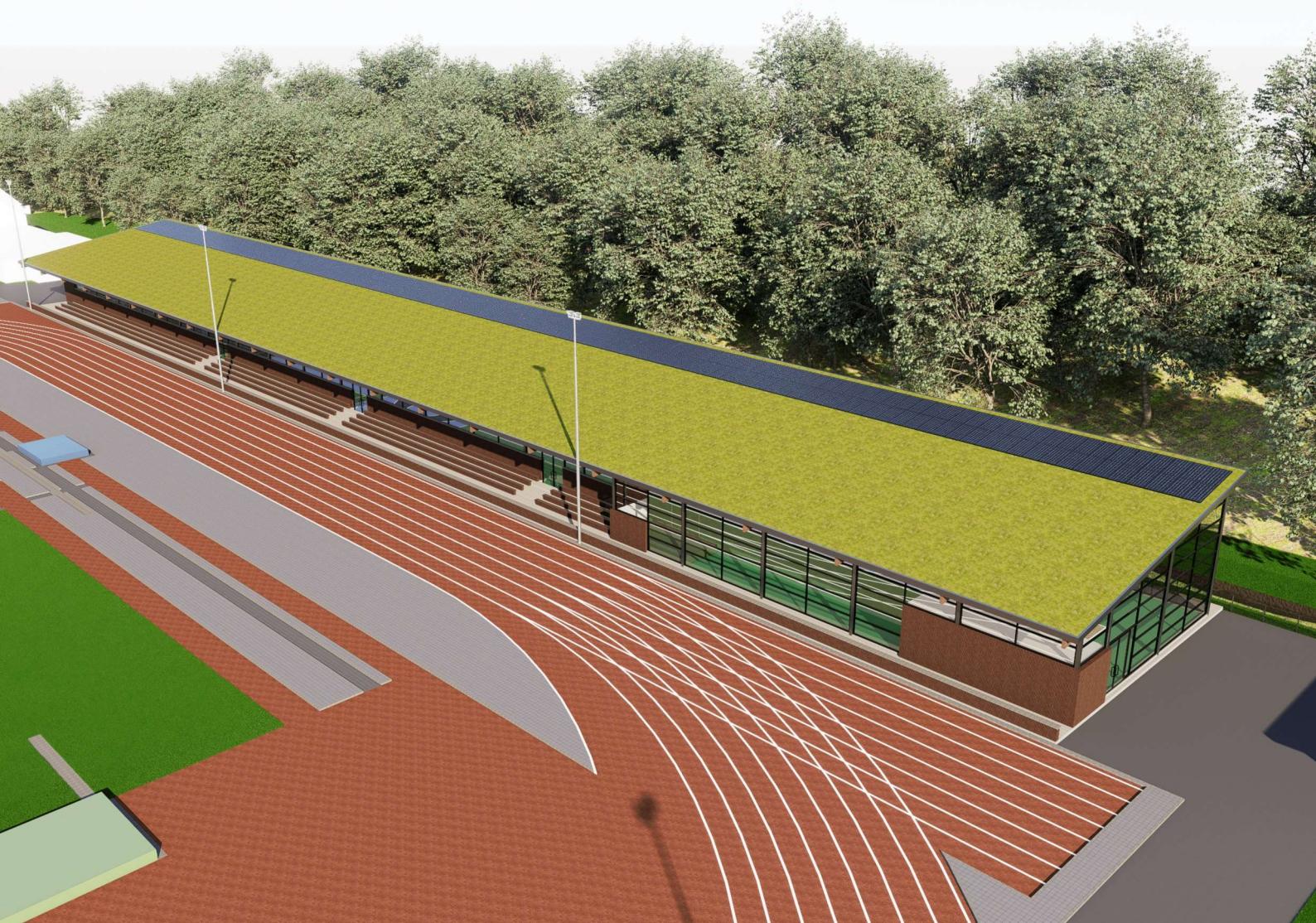


The Hague Strip



Gemeentelijk Sportpark Laan van Poot





Atletiek



Padel



Pickleball



3x3 Basketball

Samenvatting

Nadat een plan voor een veelomvattende indoor-accommodatie op het sportpark Laan van Poot in 2021 geen doorgang kon vinden, heeft een team van de betrokken clubs in samenwerking met architect Ed Smit van het Rijswijkse architectenbureau M3 Architecten en een dozijn bedrijven, de handdoek weer opgepakt en een plan gemaakt om het Sportpark een nieuwe duurzame toekomst te bieden met een atletiekstadion van nationale allure, een indoor atletiekaccommodatie en tevens voorzieningen voor de breedtesporten padel, pickle- en 3x3 basketball.

Het plan omvat een uitgewerkt, geprijsd, financieel- en milieutechnisch haalbaar concept om de historische atletiekbaan met tribune uit 1936 in oude glorie te herstellen, waarmee de stad Den Haag weer decennia vooruit kan. Tevens hebben de relatief nieuwe Padel- en Pickleballclubs Dunamar en Dinx toegezegd als partners toe te willen treden in de op te richten beheersstichting ten behoeve van de nieuwe indooraccommodatie.

De nieuwe accommodatie wordt geheel duurzaam opgebouwd zonder enige stikstof of CO₂ uitstoot en geheel passend in het sportpark, waarbij de oude monumentale (momenteel bouwvallige, zie foto rechts) tribune geheel wordt herbouwd volgens het originele ontwerp; aan de oostzijde geïntegreerd in de indooraccommodatie. De wanden van de houten constructie van de nieuwe accommodatie wordt geheel voorzien van isolatieglas en hierdoor blijven de zichtlijnen naar het achterliggende Natura2000 duingebied in stand. Door het toepassen van een licht-hellend duurzaam isovlasdak en zonnepanelen in combinatie met een warmtepomp en batterijen voor energieopslag, wordt de depositie van stikstof in het nabijelegen duingebied voorkomen. Energieneutraal en gasloos.

Met de toevoeging van de Padel-, Pickleball en 3x3 Basketballsporten is een businessmodel voorzien dat zonder structurele subsidie kan functioneren. Alle bedrijven die hebben meegewerkt aan de totstandkoming van het plan zijn enthousiast en beschikbaar voor uitvoering van de werkzaamheden, onder andere ook gespecialiseerde bureaus voor de milieutechnische aspecten en de vergunningaanvraag. Met de Rijksoverheid en de stichting Maatschappelijk Financieren is reeds overlegd over de noodzakelijke subsidies en leningen om de totale investering van circa 3,4 miljoen euro mede te kunnen financieren.

Tezamen met de upgrade van het clubhuis van HAAG atletiek en het historische kleedkamergebouw, waarin onder andere medische ruimten worden voorzien, biedt de nieuwe indooraccommodatie kansen om gezondheid gerelateerde programma's te organiseren. Door verbinding te zoeken met scholen en seniorenplatforms, wordt op een optimale manier invulling gegeven aan de participatie in maatschappelijke ontwikkelingen. Vanuit de overheid zijn dit soort zaken tot beleidsdoelen verheven.



Bouwvallige tribune

De gemeente Den Haag is nu aan zet om de Haagse atletiek als nog te compenseren voor de sloop van het Houtrust indooratletiekstadion; een toezegging die destijs in 1999 werd gedaan. De gemeente wordt verzocht een serieuze en realistische evaluatie te maken van het nieuwe plan, waarbij het verlenen van de vergunning, toekennen van subsidie en garantstelling van de lening onderdeel van gesprek zijn. Zonder support van de gemeente Den Haag is het plan onhaalbaar. Het projectteam van de clubs is gemotiveerd om de uitdaging aan te gaan met de gemeente Den Haag.



Scan de QR-code en kijk eens rond in de indoorhal van The Hague Strip

Clubhuis Projekt



Motivatie



Decennia lang zijn er diverse initiatieven geweest om een indoor atletiekaccommodatie op het gemeentelijk sportpark aan de Laan van Poot te ontwikkelen, echter helaas zijn allen mislukt. Waar nu nog overwegend recreatie, breedtesport en topsport aangeboden wordt, is het streven om de relatie met de LOOT afdeling van het Segbroek college en Internationale scholen te versterken. Tevens willen de clubs van grote betekenis voor de G-sport zijn, met name gehandicapte kinderen die aan sport willen doen en is er ook plek voor bewegen in het kader van de gezondheidszorg voor bewoners van de omliggende wijken. Dit alles voor jong en oud, van de ochtend tot en met de avond, alle dagen van de week, alle weken van het jaar. Sportpark Laan van Poot wordt niet alleen een ankerpunt voor de stad Den Haag, maar ook een nationaal pronkstuk en een plek om trots op te zijn.

De uitgangspunten bij het ontwikkelen van dit plan THE HAGUE STRIP zijn:

- Vier indoor Pickleball-/ 3x3 Basketballbanen
- Duurzame bouw met inachtneming van het nabijgelegen Natura2000 duingebied
- Twee indoor PadelSport banen;
- Upgrading van de atletiekaccommodaties naar de status energie neutraal en gasloos ;
- Optimaal gebruik, met als randvoorwaarde dat het de leefomgeving niet schaadt;
- Financiering van het project door rijks- en gemeentesubsidies en een lening.
- Een multifunctionele indoor atletiekaccommodatie met een herbouwde historische atletiekstadion tribune

De onderstaande elementen van het nieuwe plan onderscheiden zich ten opzichte van eerdere mislukte pogingen om tot een multifunctionele indooraccommodatie te komen:

- De financiële haalbaarheid van het plan is realistisch;
- Het historische karakter van het sportpark is gegarandeerd, waarbij de vervallen tribune van de aanwezige atletiekbaan volledig in de authentieke stijl wordt herbouwd;
- Inpassing in het sportpark met behoud van zichtlijnen naar het duingebied en realisatie van een groen sedumdak;
- De realisatie geschieft volledig zonder stikstof- en CO₂ uitstoot;
- Volledig duurzame/circulaire bouw met inachtneming van het nabijgelegen Natura2000 duingebied;

Atletiek

In 1988 realiseerde de gemeente Den Haag in de Hourusthallen een internationale indooratletiekaccommodatie voor enkele tientallen miljoenen gulden (zie foto). Naast de jaarlijkse organisatie van het Nederlands kampioenschap indooratletiek, vonden vele nationale en zelfs internationale invitatiwedstrijden plaats op Houtrust.



Houtrust

Helaas werd er in het jaar 2000 besloten Houtrust te slopen en sindsdien is er voor de Haagse atletiek geen vervangende indooraccommodatie gekomen, hetgeen destijds wel was toegezegd door de Gemeente Den Haag.

In het tweede decennium van de twintigste eeuw ontwikkelde de gemeente Den Haag een nieuwe veelomvattende sportaccommodatie in het Zuiderpark, de Sportcampus, echter indoor atletiekfaciliteiten werden op het laatste moment jammerlijk geschrapt, en weer bleef de Haagse atletiek met de brokken zitten.....

Topcoach Hans Coolen van HAAG Atletiek, o.a. van wereldkampioen U20 Gabriel Emmanuel (2022), verwoordde het recentelijk nog in een interview in het AD-Haagse Courant, dat bij landelijke indoorwedstrijden duidelijk is te zien dat "Haagse" atleten een achterstand hebben opgelopen in het winterseizoen ten opzichtige van hun leeftijdsgenoten in andere Nederlandse regio's.

De atletiek in Nederland ontwikkelt zich stormachtig en overal worden door gemeenten en verenigingen indoor atletiekaccommodaties ontwikkeld, daar de atletiek heden ten dage een sport is die 12 maanden per jaar wordt beoefend. Het beschikken over een indooratletiek accommodatie voor trainingen en de organisatie van wedstrijden in de periode oktober t/m maart is in de hedendaagse atletiek een stricte noodzaak.

Voor een grote- en ambitieuze vereniging als HAAG Atletiek is het van belang de kwaliteit van de trainingen voor de wedstrijdatleten, zowel senioren als junioren, op een hoger niveau te brengen. De bestendigheid van de klimaatcondities in een indooraccommodatie biedt nu eenmaal deze mogelijkheid.



Motivatie

HAAG atletiek, kampioen van Nederland 2024, kan en wil als toonaangevende atletiekvereniging in Nederland niet achterblijven bij de landelijke- en (inter)nationale trend om een indooraccommodatie ter beschikking te hebben. De vereniging heeft zo'n 1700 leden, onderverdeeld in 400+ jeugdleden en 200+ seniorleden, terwijl de andere atletiekverenigingen in de Haagse regio ook dankbare gebruikers zullen worden. Kortom, de urgentie in Den Haag is hoog voor de atletiek om aan de slag te gaan met een dergelijke accommodatie!

Het voorgaande en de passie voor de mooie atletiek sport was voor de betrokken leden van **HAAG Atletiek** aanleiding om dit plan te ontwikkelen, daar er naar de mening van het gevormde project team unieke mogelijkheden aanwezig zijn om een indoor atletiekaccommodatie op het sportpark Laan van Poot te ontwikkelen, die verantwoord betaalbaar is, recht doet aan het historische karakter van het sportpark en qua milieuspecten het sportpark een upgrade geeft naar de status energieneutraal met behoud van de uitstraling van het sportpark nabij het Natura2000 duingebied.

Padel, Pickle en 3x3 Basketball

Een haalbare exploitatie van een indooratletiekaccommodatie is bij de exploitatieplanning van dit soort accommodaties altijd de uitdaging waar atletiekverenigingen voor staan. Gebaseerd op een beschikbaarheid van 08.00 tot 23.00 uur, 7 dagen per week, zal de gemiddelde bezetting voor atletiekactiviteiten meestal niet hoger dan 10% bedragen. Daarnaast is de bezetting in het buitenseizoen nog lager, daar dan de outdoor-faciliteiten hoofdzakelijk gebruikt worden. Het is daarom van belang om naast atletiek ook andere sporten in de accommodatie te betrekken om de exploitatie financieel haalbaar te maken.

Voor de nieuwe indooraccommodatie aan de Laan van Poot is er daarom gekozen om ruimte te maken voor de Padel-, Pickleball- en 3x3 Basketballsporten. Er zijn twee permanente indoor Padelbanen aan de zuidzijde van de hal gepland, vlakbij de bestaande outdoor Padelbanen van de Dunamar Padelclub, die alleen als Padelbanen gebruikt kunnen worden met specifieke ondergrond en wanden. Voor Padel en 3x3 Basketball geldt, dat er in Den Haag en omstreken een groot gebrek is aan indoorvelden. Tevens zijn er 4 Pickleball en 3x3 Basketballbanen gepland die gebruik maken van dezelfde ondergrond als de indooratletiekvloer. De netten en zijschermen die gebruikt worden bij Pickleball kunnen gemakkelijk geplaatst/verwijderd worden en de belijning/kleuring wordt op de atletiekvloer aangebracht.

De nieuwe Pickleball- en 3x3 Basketballsporten zijn in opkomst en er worden een grote toekomst voorspeld, waardoor de behoefte aan accommodaties sterk zal stijgen gedurende de komende jaren.

De reeds bestaande Pickleballclub Dinx gaat invulling geven om deze tak van sport op het sportpark te ontwikkelen.



Atletiek-indooraccommodaties in de Randstad

COLUMN

HANS COOLEN



Fouten maken helpt

Het indoorseizoen is weer begonnen en zo ook de eerste wedstrijden. In oktober wordt het vorige seizoen geanalyseerd en worden plannen gemaakt voor het komende seizoen. Vooral bij jongere atleten zijn die eerste wedstrijden interessant: waar sta je na drie maanden trainen? Omdat in de winter de basis wordt gelegd voor het outdoor-seizoen en we nog geen indooraccommodatie hebben, is er vaak algemeen getraind. Daardoor is het op de technische onderdelen altijd afwachten hoe een atleet ervoor staat. Zeker de afgelopen winter heeft aangetoond dat om atletiek op zo hoog mogelijk niveau te bedrijven een indooraccommodatie onmisbaar is. Explosieve en technische onderdelen hebben we niet of nauwelijks kunnen trainen bij HAAG. Dit betekent dat onze atleten een fikse achterstand hebben op atleten die dat wel kunnen doen bij hun vereniging.

Voor de indooratletiek is er in de hal 85 meter ter beschikking, wat ruim voldoende is voor een 6-laans 60m sprintbaan en tevens accommodaties voor polsstokhoogspringen, hoogspringen, verspringen, hinkstapspringen en kogelstoten. Hiervoor wordt een atletiek-sportvloer voorzien die geschikt is het gebruik van indoor-spikes, welke dus tevens geschikt is voor de Pickleballsport.

Het Plan



Sportpark Laan van Poot, een uniek monumentaal sportstadion achter de duinen!

Overwegingen bij de inrichting van het sportpark

Uitgangspunt van de overwegingen is om de beperkte ruimte die op het sportpark aanwezig is zo efficiënt mogelijk te gebruiken. De reeds aanwezige elementen zoals de atletiekbaan, handbalvelden, padelbanen, petanquebanen, clubhuizen en kleedkamerfaciliteiten zijn hierbij een vaststaand feit. Eventuele toevoegingen op het sportpark dienen daarom in verband met de beperkte ruimte zorgvuldig gepland te worden, waarbij rekening gehouden dient te worden met toekomstige evenementen op het sportpark zoals (inter)nationale kampioenschappen, grootschalige recreatieve evenementen of anderzijds, waarbij er plek dient te zijn voor tijdelijke voorzieningen. Tevens dient er rekening gehouden te worden met groei van de aanwezige sportclubs en benodigde faciliteiten; immers het inwoneraantal van Den Haag groeit gestaag en de bezettingsgraden van sportaccommodaties zullen de komende decennia alleen maar toenemen.

Reeds geplande uitbreidingen zijn als volgt:

- Twee outdoor padelbanen van Dunamar achter de Hellasporthal;
- Uitbreiding en renovatie van het clubhuis en kleedkameraccommodatie van HAAG Atletiek;
- Plaatsing van een tijdelijke sporthal voor turnen op het oude handbal/basketbalveld door de gemeente Den Haag. Deze sporthal zal voor een periode van 5 jaar gebruikt worden.

Door de genoemde uitbreidingen en overwegingen bij de inrichting van het sportpark zijn de mogelijkheden voor een indoor-atletiekaccommodatie beperkt. Als de tijdelijke sporthal over 5 jaar (eventueel) weer verwijderd wordt, is de ruimte op het handbal/basketbalveld niet toereikend om hier een indoor-atletiekaccommodatie te realiseren (minimaal 85 meter lengte benodigd). Bebouwing van het zijveld is geen optie, daar dit veld van belang is bij (inter)nationale atletiekwedstrijden in verband met inwerpen bij het speerwerpen, kogelslinger en discuswerpen, en inlopen/voorbereiding van de loopnummers op de atletiekbaan.

Het is dus van belang zuinig met de ruimte op het sportpark om te gaan en de ruimte van het huidige verharde basketbalveld voor de toekomst vrij te houden voor eventuele expansie van de huidige en/of toekomstige gebruikers (Hellas, Dunamar en Dinx), waarbij bij grote evenementen op de atletiekbaan er ook een tijdelijke tribune op deze ruimte voorzien kan worden. Regeren is vooruitzien.

Kortom, de enig overgebleven reële- en beste mogelijkheid om een indooraccommodatie op het sportpark Laan van Poot te realiseren, is weergegeven op de het bovenstaande overzichtsbeeld. Handbalclub Hellas is hiermee akkoord. Een verdere uitwerking van dit plan is voorzien in de onderstaande paragrafen, zowel qua inpassing op het sportpark Laan van Poot, milieueffecten, financiering, energietransitie, beheer en synergetische aspecten.



Doelstellingen en Prioriteiten

Bij de ontwikkeling van de strategie zijn de volgende doelstellingen en prioriteiten gedefinieerd:

- De te ontwikkelen accommodatie dient qua uitstaling en inpassing volledig recht te doen aan het historische karakter van het sportpark, waarbij de omwonenden, de medegebruikers van het sportpark en vanzelfsprekend de gemeente Den Haag betrokken dienen te worden;
- Ter ondersteuning van de energietransitie die de gemeente Den Haag in haar beleidsplannen heeft opgenomen, dienen alle nieuwe accommodaties op basis van de status energieneutraal en gasloos, ontwikkeld te worden en tevens geldt dit voor de bestaande atletiekaccommodaties;
- De bouwfilosofie die gehanteerd dient te worden is gebaseerd op toepassing van circulaire materialen, waarbij bedrijven betrokken dienen te worden die aantoonbaar ervaring hebben in circulaire bouw, alsmede het gebruik van louter elektrische voertuigen en machines;
- De te ontwikkelen accommodaties dienen een multifunctioneel karakter te krijgen om te bewerkstelligen dat zoveel mogelijk (jeugdige) sporters en buurtbewoners kunnen profiteren van de nieuwe accommodaties, wat ook een bijkomend gunstig effect op de exploitatie zal hebben;
- Voor de financiering van het project dient waar mogelijk een beroep te worden gedaan op overheidssubsidie, subsidie van de gemeente Den Haag en dient er een commerciële lening te worden afgesloten;
- De te ontwikkelen accommodaties dienen nauw aan te sluiten bij de upgrading van het clubhuis en kleedkamergebouw van de vereniging HAAG Atletiek en deze waar mogelijk te versterken

In de volgende paragrafen is een uiteenzetting gegeven hoe invulling is gegeven aan de bovengenoemde doelstellingen en prioriteiten. Vooraanstaand aan de ontwikkeling van dit plan heeft het project team zich rekenschap gegeven van alle eerder ontwikkelde en vervallen plannen op het gemeentelijk sportpark Laan van Poot. Financieel onhaalbaar, te groot of ontberende steun van de gemeente Den Haag. Alles is de revue gepasseerd en deze ervaringen zijn allen meegenomen, tezamen met de hedendaagse milieu- en vergunningsaspecten die gelden bij de ontwikkeling en inpassing van bouwprojecten nabij Natura2000 gebieden.

Inpassing en Milieu-effecten

Voorop stond de instandhouding van het historisch karakter van het uit 1936 daterende sportpark met de oorspronkelijke atletiekaccommodaties, inclusief de originele tribune.

In de jaren tachtig werd de oude sintelbaan reeds vervangen door een moderne kunststofbaan, echter de oude in verval geraakte tribune, waaraan nimmer onderhoud is gepleegd, is aan vervanging toe. Onderdeel van het plan is om de oude tribune geheel af te breken en opnieuw op te bouwen in de oorspronkelijke staat, geïntegreerd in de nieuwe accommodaties, weliswaar met overkapping.

Tevens is de bouw van de indooraccommodatie gebaseerd op de toepassing van circulaire materialen en wordt het licht hellende dak voorzien van sedumplantjes (groen dak) en zonnepanelen. Alle wanden worden uitgevoerd met isolatie glas, zodat het zicht naar het nabij gelegen duingebied bijna volledig in stand blijft en wandelaars in de duinen bijna volledig zicht houden op het sportpark. De rondweg achter de huidige tribune, oorspronkelijk bedoeld als toegangspad tot de tribune, kan vervallen en wordt vervangen door een tegelpad van 2-3 meter breed, en krijgt de functie van vluchtroute bij calamiteiten in de nieuwe accommodaties en tevens voor onderhoud.

De gespecialiseerde firma Visser en Van Dam wordt betrokken voor het behartigen van de benodigde omgevingsvergunningen (RO en BOPA). Vanzelfsprekend is de bouw- en logistieke filosofie volledig gebaseerd op het gebruik van elektrische machines en voertuigen, dit om de depositie van stikstof in het nabij gelegen Natura2000 duingebied tot voorkomen, zowel tijdens de bouw, alsmede structureel tijdens het toekomstig gebruik van alle atletiekaccommodaties. Hiertoe worden zogenaamde Aeriusberekeningen gemaakt die de uitstoot van schadelijke stoffen in kaart brengen.

De energietransitie

Ter ondersteuning van de energietransitie, die de gemeente Den Haag in haar beleidsplannen heeft opgenomen, wordt de nieuwe accommodatie op basis van de status energieneutraal en gasloos ontwikkeld. Hiertoe worden PV-panelen geplaatst op het licht hellende dak van de nieuwe sporthal, welke worden aangesloten op batterijen die in een utiliteitsruimte van de nieuwe accommodatie geplaatst worden. Het aantal PV-panelen en batterijen worden zodanig gedimensioneerd dat er voldoende capaciteit beschikbaar is om aan alle energiebehoeften van de atletiekaccommodaties op het sportpark te voldoen (verwarming, koeling, verlichting, etc.).

Het Plan



Circulaire bouw

De basis van de nieuwe indoorhal is een draagconstructie van hoofdzakelijk hout, dat volledig prefab aangeleverd wordt. Het dak bestaat uit platen van isovlas, een duurzaam natuurlijk materiaal, dat bij de productie en bewerking nagenoeg geen uitstoot van schadelijke stoffen veroorzaakt. De isovlasplaten worden afgedekt met EPDM, waarop vervolgens sedumplantjes en zonnecellen worden geplaatst.

De fundering van de accommodatie bestaat uit beton met wapeningsstaal en indien noodzakelijk zal er (milieu vriendelijke) onderheling plaatsvinden. De noodzaak van onderheling zal duidelijk worden bij het maken de definitieve constructieve berekening van het gebouw, echter gezien de ondergrond en gewicht van de gebruikte materialen is de verwachting dat heien niet noodzakelijk zal zijn.

Een en ander zal met een bodemonderzoek geverifieerd worden. Alle wanden zullen uitgevoerd worden met isolatieglas, dat door de overheid aangemerkt is als circulair materiaal.

Multifunctioneel gebruik

Om een financieel haalbaar model voor de exploitatie te realiseren zijn naast de AtletiekSport, de Padel- en Pickleball sportclubs Dunamar en Dinx benaderd om te participeren in het plan. Dunamar is reeds actief op het sportpark met twee outdoor Padelbanen en Dinx heeft reeds 6 banen in Mariahoeve en is enthousiast om op het sportpark de Pickleballsport verder te ontwikkelen. Voor beide sporten geldt dat er een gebrek aan indoorbanen is in de regio Den Haag en dat de toevoeging van indoorbanen een welkom aanvulling is op de beschikbare capaciteit. De verwachting is dat zowel de Padel, alsmede de Pickleballbanen zich kunnen verheugen op een hoge bezettingsgraad, wat van belang is voor de exploitatie van The Hague Strip! De keuze van het merk/type van de spike-bestendige atletiekvloer wordt in nauw overleg met de coaches van HAAG Atletiek en Dinx gedaan. Naast de bovengenoemde sporten is de hal ook beschikbaar voor recreatieve initiatieven zoals het nationale OldStars programma van HAAG Atletiek, invalidesport activiteiten en medisch gerelateerde programma's.

Logistieke impact

Met de realisatie van de nieuwe atletiek-, padel-, pickleball- en basketballaccommodaties wordt gemiddeld een toename van 20 - 30 personen verwacht die van de nieuwe indoor-accommodatie gebruik maken. Alleen bij evenementen in de hal, bijvoorbeeld 4-6 per jaar indoor-atletiekwedstrijden, wordt een groter aantal bezoekers verwacht.

Inpassing van THE HAGUE STRIP in het sportpark, de wijk en stad

Een randvoorwaarde voor de realisatie van de nieuwe accommodatie is een zorgvuldige inpassing in de context van de bestaande omgeving. Dan gaat het om de aantaking op de ruimtelijke structuur (met onder meer sterke diagonale assen) van de Vogelwijk, waarbij de 8-laans atletiekbaan in feite een soort 'midden' vormt. De symmetrische positionering van de nieuwe accommodatie is cruciaal. Het gekozen ontwerp-concept in de vorm van een lange 'strip' bevestigt en versterkt als het ware opnieuw dit 'midden' als belangrijke identiteit van deze plek. Daarbij wordt de huidige gemetselde tribune vervangen door een extra groene 'duinwal' met daarin opgenomen de nieuwe atletiekhal en een geïntegreerde tribune volgens het originele ontwerp. De nieuwe accommodatie voegt zich dus enerzijds landschappelijk, anderzijds richt deze zich op de presentie van de atletiekbaan. Het nabij gelegen hoog oplopende duingebied daarachter blijft zichtbaar en voelbaar voor de bewoners in de omgeving van de Laan van Poot. De geluidsdruk in de omgeving zal door de indoorpadelbanen niet toenemen, daar er voldoende isolatie voorzien wordt in de hal.

Meerwaarde voor de samenleving

De ontwikkeling om sportparken van meer maatschappelijke waarde te laten zijn is al jaren gaande. Een van de achterliggende gedachten is de sportparken beter te benutten, niet alleen standaard 's avonds, maar zeker ook overdag. De clubs aan de Laan van Poot behoren tot de stakeholders om het een en ander uit te voeren. Ook HAAG atletiek heeft activiteiten geïnitieerd/ontwikkeld, die van extra maatschappelijke relevantie getuigen, zoals de CPC-loop, het nationale Old Stars programma en de jaarlijkse Vredesloop; een evenement dat het profiel van Den Haag als internationale (hoofd)Stad van Vrede en Recht versterkt. Tevens biedt de realisatie van THE HAGUE STRIP kansen om een grote stap vooruit te zetten, waarbij invulling gegeven kan worden aan de ambities van jonge sporters, mindervalide en senioren sporters en ook voor onderwijsinstellingen met TopSportTalent programma's zoals de nabijgelegen Segbroek College, de International School of The Hague, The British School of The Netherlands, The European School The Hague, Lycée Français Vincent Van Gogh, The American School of The Hague en de Deutsche Internationale Schule Den Haag.

De accommodatie voldoet aan de volledige toegankelijkseisen (Bbl, Besluit bouwwerken leefomgeving).

Het Projekt

Ontwerpbasis

De THE HAGUE STRIP bestaat uit een 130 meter lange, hoofdzakelijk houten draagconstructie met isolatieglaswanden, geflankeerd aan de oostzijde een overdekte tribune die geheel wordt opgebouwd in de authentieke stijl van het sportpark.

Investering

Gebaseerd op een gedetailleerde kostenbegroting, die door het projectteam is ontwikkeld, is een overzicht voorzien van de investeringen en financiering (zie volgende hoofdstuk).

Met het inwerking treden per 1-1-2019 van de nieuwe rijkssubsidie regeling is er een rijkssubsidie van 20% +20% (energiebesparend) beschikbaar voor investeringen in duurzame sportaccommodaties (BOSA), waarvoor het rijk jaarlijks een subsidiebudget van 80 miljoen euro beschikbaar is. Daarnaast dient de gemeente Den Haag het project te subsidiëren, waarbij de sloop en herbouw van de historisch tribune als achterstallig onderhoud is aan te merken. Met de toegestane stapeling van subsidieregelingen is er een reële kans om een subsidiepercentage van ca. 50%-60% te realiseren en komt de realisatie van de Strip dichterbij.

Risicomangement

Tijdens de definitie fase van het project is het concept ontwerp ontwikkeld en op basis daarvan zijn kostenbegrotingen gemaakt voor alle onderdelen van het werk. Het uitvoeren van een dergelijk project brengt risico's met zich mee en in de onderstaande tabel is een overzicht van de risico's voorzien en mitigerende voorzieningen.

Planning

De planning is afhankelijk van het verlenen van de vergunning door de gemeente Den Haag, het toekennen van subsidies door de Rijksoverheid, de gemeente Den Haag en een garantstelling door de gemeente Den Haag voor de lening die de beheersstichting wil afsluiten. Zodra er een definitief positief oordeel over de genoemde voorwaarden is, geldt er de volgende planning:

- Verdere uitwerking van het concept en oprichting beheersstichting - 2 maanden
- Detail ontwerp en vergunningsaanvragen – 6 maanden
- Na verlenen vergunning, uitvraag voor update/bevestiging van alle offertes – 2 maanden
- Evaluatie offertes en aanvraag subsidies Rijksoverheid en gemeente Den Haag – 5 maanden
- Na verlenen subsidies, plaatsen van opdrachten bij de betrokken aannemers/leveranciers – 1 maand
- Start grondwerkzaamheden – 2 maanden
- Op- en afbouw van de sporthal, plaatsing van de PV-panelen en sedumdak – 6 maanden

Projectorganisatie en contractstrategie

Het projectteam voor de realisatie van het project wordt samengesteld uit leden van de betrokken verenigingen, die over ruime ervaring en kennis beschikken om het project dit een succes te maken. Daarnaast wordt het projectteam aangevuld met externe professionele specialisten die gerelateerd zijn aan het architectenbureau M 3 Architecten. De contractstrategie is gebaseerd op vier (4) hoofdaannemers, te weten voor de grondwerkzaamheden (van der Meer), de opbouw van de hal (Hekospanten), de technische installaties (Batenburg) en de afbouw (nader aan te wijzen). Daarnaast zijn er gespecialiseerde bedrijven betrokken voor de aanleg van de padelbanen, aanleg van de atletiekvloer en levering/installatie van de atletiekaccommodaties (ver/polsstok/hoogspringen).

Project Onderdeel	Risico	Mogelijke Impact	Kosten (€)	Kans (%)	Voorziening (€)	Opmerkingen
Funderingen	Sonderingen nog niet gemaakt	Extra kosten	100.000	10%	10.000	1)
Grondwerk	Onverwachte obstakels	Vertraging	10.000	25%	2.500	
Stelposten in begroting	Te laag begroot	Extra kosten	50.000	20%	10.000	
Weersomstandigheden	Uitloop bouw	Extra kosten	100.000	5%	5.000	2)
Ongeval tijdens bouw	Vertraging	Vertraging	10.000	5%	500	

Opmerkingen

- 1) Grondrapport van Hellashal uit 1982 is beschikbaar en grote afwijkingen worden niet verwacht;
- 2) Een groot deel van de bouw zal bestaan uit prefab onderdelen die bij de leveranciers gefabriceerd worden, waardoor weersomstandigheden nauwelijks invloed zullen hebben;

Financiën



Kostenraming

Door het relatief eenvoudige concept van de indooraccommodatie; een schoenendoos met licht hellend dak, waren de onderstaande bedrijven bereid op vrijblijvende basis kostenramingen en offertes te maken:

- Heko Spanten Ede – Duurzame houtbouw voor de draagconstructie (fabricage en opbouw)
www.hekospanten.nl
- Van der Meer Benthuizen – Grond, Beton- en Metsel werkzaamheden www.vdmbv.com
- Batenburg Monster – Klimaat, PV-panelen en E-installatie werkzaamheden www.batenburg.nl
- Isovlas Oisterwijk – Duurzame dakplaten www.isovlas.nl
- AGC Oosterwolde – Glasplaten www.agcnederland.nl
- Covermaster Numansdorp – EPDM dakbedekking
www.covermaster.nl
- Sedum Dakmeester Den Haag – www.sedumdakmeester.nl
- Herculane Meerkerk – vloer atletiekaccommodatie
www.herculan.nl
- Padelfactory Arnhem – Padelbanen www.padelfactory.nl
- Tamminga Sports Pijnacker – Atletiek accommodaties
www.tammingasports.nl
- Lisports Goes – LED verlichting www.li-sports.com
- M 3 Architecten Rijswijk – Project- en Bouw Management werkzaamheden www.m3architecten.com
- Visser en van Dam Heiloo – Adviesbureau omgevingsrecht
www.visserenvandam.nl
- Broersma bouwadvies Den Haag – Constructief adviesbureau
www.broersma-bouwadvies.nl
- Van Dijk De Meern – Funderingsadviesbureau
www.vandijktech.nl

Het projectteam heeft vervolgens alle input verzameld en een begroting gemaakt voor het gehele project. De gedetailleerde begroting en offertes zijn op verzoek ter inzage beschikbaar.

Financiering

Voor de financiering van het plan is er contact geweest met de Rijksoverheid en de organisatie Maatschappelijk Financieren, die beide toegezegd hebben op basis van het project plan en de beschikbare info, de ontwikkeling van de indooraccommodatie mede te willen ondersteunen, naast ondersteuning van de gemeente Den Haag. De exploitatie en beheer van de indooraccommodatie wordt voorzien door een nieuwe op te richten juridische entiteit **"STICHTING Realisatie & Beheer Accommodaties THE HAGUE STRIP"**.

Exploitatie & Beheer

De STICHTING heeft geen winstoogmerk en heeft als doel de realisatie, het exploiteren, onderhoud en beheer van sportaccommodaties van THE HAGUE STRIP op het gemeentelijk sportpark Laan van Poot en deze ter beschikking te stellen aan de sportclubs HAAG Atletiek, Dunamar en Dinx". Gebaseerd op een exploitatiemodel, waarbij de bezettingsgraad is geraamd op respectievelijk 25%, 10%, 10% en 10% (padel, pickleball, 3x3 basketball en atletiek), kan de stichting een commerciële lening van circa 1 miljoen euro faciliteren. Hierbij is er een bedrag van €50.000 per jaar gereserveerd voor het beheer van de indooraccommodatie.

Onderdeel	Investering
Grondwerkzaamheden, inclusief betonwerk, metselwerk, bestrating, leidingwerk, riool	€ 925.000
Opbouw indoorhal, inclusief dak, wanden, deuren en vloeren	€ 1.000.000
Installatie techniek, inclusief verwarming, ventilatie, verlichting, elektrische installaties, automatisering, brandmeldsysteem	€ 350.000
PV-panelen, omvormers en batterijen, bekabeling	€ 120.000
Project- en bouwplaats management	€ 120.000
Adviesbureaus vergunningen, architect en constructieve berekeningen	€ 40.000
Onvoorzien, escalatie (2025) & risico	€ 236.000
BTW (21 %)	€ 565.000
Totale investering alle onderdelen	€ 3.356.000



Notities

The Hague Strip



Juli 2024

Projectteam The Hague Strip:

Bert Wentink

Edwin Smit

Theo Wentink

3-D modellering: Julian van Ginniken

Animatie: Ton van Leuken

Vormgeving: Martine van Wamelen

Advies :

m 3 architecten

Contact: thehaguestrip@gmail.com

Tel: 06-81272217