



croonenburo5



CROONENBURO5

AMBITIEDOCUMENT

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN
RECREATIEGEBIED MADESTEIN
DEFINITIEF

GEMEENTE DEN HAAG

croonenburo5



COLOFON

RECREATIEGEBIED MADESTEIN

AMBITIEDOCUMENT

IND01-0461415-01A

OOSTERHOUT, 12 JUNI 2020

DEFINITIEF

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE

DEN HAAG



Postadres

Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout NL
+31 (0) 162 487 500

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht NL
+31 (0) 43 325 32 23

info@croonenburo5.com www.croonenburo5.com

VRIJGAVE

Opsteller(s): Wout Berkers/Bram Groeneveld



Postadres

Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 000

info.nl@anteagroup.com

GOEDKEURING

Projectleider: Mark van der Poll



Den Haag

Postadres

Gemeente Den Haag

Postbus 12 600
2500 DJ Den Haag
Spui 70
2511 BT Den Haag

info@denhaag.nl www.denhaag.nl

Datum vrijgave:

12-6-2020

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
2	PROJECTLOCATIE	7
3	GEBIEDSBESCHRIJVING	11
4	RANDVOORWAARDEN	13
5	RUIMTELIJKE ANALYSE	29
6	STEDENBOUWKUNDIGE SWOT-ANALYSE	37
7	BELANGEN SPORTVERENIGINGEN	40
8	GEMEENTELIJKE BELANGEN	41
9	RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN	43
10	SAMENWERKING	45
11	FINANCIEN	46
12	HET VERVOLG	47



Fig 1. Begrenzing studiegebied met indicatieve afstanden (PDOK 2020, bewerkt)

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de rand van het recreatiegebied Madestein, gelegen in stadsdeel Loosduinen, ligt het gelijknamige Sportpark Madestein. Op dit sportpark zijn momenteel drie voetbalverenigingen (GDA, SV Loosduinen en SV Madestein) gevestigd en de hockeyvereniging HDS. Door de geplande woningbouw op de voormalige velden van ADS zijn bij de clubs zorgen ontstaan over mogelijke knelpunten. Deze zorgen hebben betrekking op het gebrek aan ruimte voor de toenemende vraag naar sportaanbod door de bevolkingsgroei in de omliggende wijken en parkeerproblematiek.

De gemeente Den Haag en deze sportverenigingen hebben de handen ineen geslagen en zich ten doel gesteld de inrichting van Sportpark Madestein te optimaliseren. Bij deze duurzame herinrichting wordt gelijktijdig gekeken naar het optimaal benutten van de ruimte voor het waarborgen van voldoende capaciteit voor het sportaanbod, het efficiënt oplossen van de parkeervraag én het verbreden van de (maatschappelijke) functie van het sportpark. Onderdeel van deze studie is tevens een verkenning van de samenwerking tussen de verenigingen en andere mogelijke partners. Het doel is met de herinrichting de toekomst van het levendig sport-, recreatie- en beweegpark Madestein voor jong en oud in de omgeving te versterken.

1.2 DE OPDRACHT

De opdracht is het opstellen van een duurzame en toekomstbestendige ontwikkelvisie voor Sportpark Madestein. Hierbij staat voldoende aanbod van (team)sport centraal en is van belang dat de samenwerking tussen de clubs en eventuele andere partners wordt geoptimaliseerd en georganiseerd. Daarnaast wordt de deur open gezet voor het inpassen van andere passende voorzieningen voor de woonwijken zoals gezondheid en maatschappelijke voorzieningen. De ontwikkeling moet kunnen rekenen op draagvlak bij alle betrokken partijen en (financieel) haalbaar zijn.

1.3 SCOPE VAN HET PROJECT

We benaderen het sportpark van uit drie invalshoeken:

- **de hardware:** fysieke elementen zoals gebouwen, sportvelden en infrastructuur;
- **de orgware:** het proces achter de schermen zoals de samenwerkingsvorm, eigenaarschap en financiering;
- **de software:** de activiteiten en programma's die worden georganiseerd en communicatie.

En op verschillende schaalniveaus: het sportpark, de wijk en de regio. Hiermee wordt de potentie van sportpark in beeld gebracht zodat kan worden geschakeld tussen het oplossen van knelpunten op de korte termijn en een duidelijke stip op de horizon.

1.4 PLAN VAN AANPAK

De opdracht wordt gestart met het opstellen van een ambitiedocument. In dit ambitiedocument wordt afgetrapt met het in beeld brengen van het speelveld, ook wel de randvoorwaarden en uitgangspunten als gevolg van onder andere beleid, fysieke aspecten, financiën en doelstellingen van de verschillende stakeholders. Aan de hand van ontwerpend onderzoek worden deze randvoorwaarden en uitgangspunten aan de hand van drie uiteenlopende scenario's vertaald in de juiste tactiek. Deze fase (het resultaat) is niet bedoeld om een blauwdruk voor de ontwikkelstrategie op te leveren, maar door middel van het in beeld brengen van de verschillende scenario's de kansen en gevolgen van de uitgesproken ambities inzichtelijk te maken en de grenzen van de mogelijkheden op te zoeken.

Indien uit het Ambitiedocument blijkt dat er voldoende draagvlak en financiële mogelijkheden zijn, dan wordt het onderzoek na een bestuurlijk akkoord voortgezet met een verdere uitwerking c.q. verdieping van de ambities in een Visiedocument. Het Visiedocument kan worden gezien als de opstelling waarmee de gekozen tactiek wordt uitgevoerd: een gedetailleerde uitwerking van het ruimtelijk ontwerp, een fasering/ontwikkelstrategie, civiele kostenraming en organisatiestructuur.

1.5 LEESWIJZER

Dit randvoorwaardenkader is als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 2 gaat in op de historische context, in hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten geanalyseerd. Hoofdstuk 4 gaat in op de aanwezige functies, gevolgd door een uiteenzetting van de relevante beleidsmatige en planologische voorwaarden in de hoofdstukken 5 en 6. Hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de lopende ontwikkeling in en rondom het projectgebied. Hoofdstuk 8 betreft een stedenbouwkundige swot-analyse die voortkomt uit de analyse, waarna in hoofdstuk 9 de input vanuit de verschillende stakeholders in een SWOT zijn weergegeven. Tot slot worden in hoofdstuk 10 de randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven.

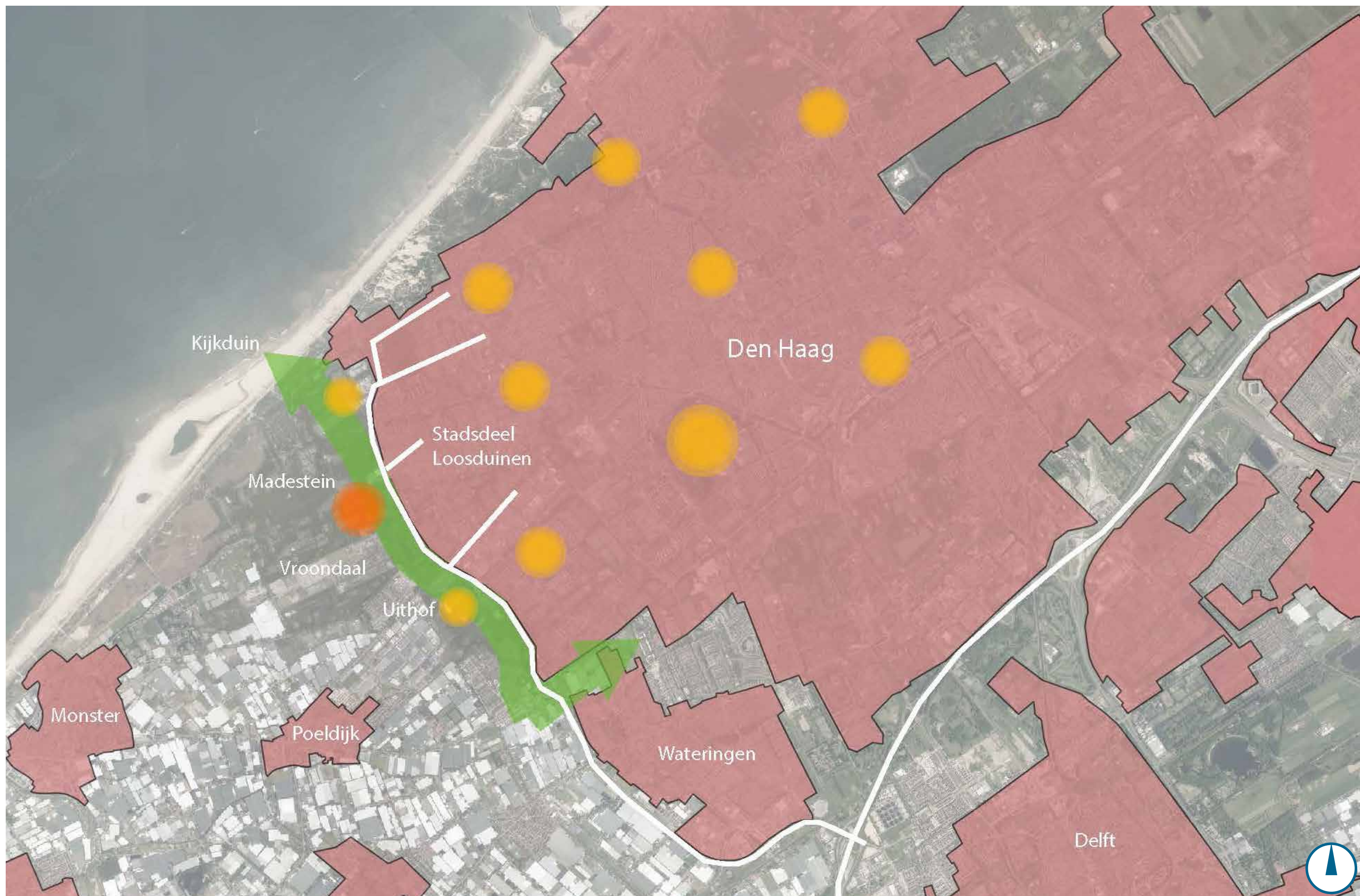


fig.2 Regio met bestaande stedelijke gebieden en sportparken(PDOK 2020, bewerkt)

2. PROJECTLOCATIE

2.1. SITUERING REGIO DEN HAAG

Het recreatiegebied Madestein kenmerkt zich door een lommerrijk en landschappelijk karakter. De mate van verstedelijking is derhalve relatief laag, maar er zijn wel grootschaligere ontwikkelingen, zoals Vroondaal (ca. 2200 woningen). Loosduinen is het dichtstgelegen stadsdeel van de gemeente Den Haag. Op een groter schaalniveau zien we een verdeling van sport- en recreatieparken over de stadsdelen en de regio. Binnen een reistijd van 15 minuten vanaf het recreatiegebied wonen ca. 250.000 mensen. Binnen een half uur reistijd kunnen 500.000 mensen het plangebied bereiken en binnen een uur zelfs meer dan 2 miljoen mensen (bron:www.bereikbaarheidskaart.nl).

Plaats	Afstand	Reistijd per auto	Reistijd OV
Den Haag Zuidwest	<1 km	<5 min	<5min
Den Haag Centraal	6,2 km	10 min	45 min
Westland (Monster)	4,2 km	6 min	14 min
Wateringen	6,2 km	10 min	52 min



Fig. 3 Luchtfoto van het plangebied in de recreatiezone (Funda, 2020)



Fig. 4 Deel sportaccommodatie in volgevlucht (Obliq Cyclomedia, 2020)

2.2 PROFIEL STADSDEEL LOOSDUINEN

Aantal inwoners

Sportpark Madestein is gelegen in stadsdeel Loosduinen. Als vertrekpunt voor deze studie is gekeken naar het profiel van de inwoners van dit stadsdeel.

Aantal inwoners

Het aantal inwoners in Loosduinen betreft circa 49.700 inwoners. In 2025 telt Loosduinen naar verwachting 54.300 inwoners en in 2030 ongeveer 55.250 inwoners. Een groei van 11,2% in 10 jaar. De gehele gemeente Den Haag kent in 2020 ongeveer 545.450 inwoners, in 2025 585.359 inwoners en in 2030 595.858 inwoners hebben. Een groei van 9,2%.

Aantal huishoudens en huishoudenssamenstelling

Loosduinen kent circa 25.000 huishoudens. Hiervan is bijna de helft alleenstaand (46,2%), ruim een kwart was samenwonende zonder kinderen, 19% samenwonend met kinderen en 8,5% een eenouder gezin. Ten opzichte van het gemiddelde van Den Haag zijn er in Loosduinen relatief veel samenwonende stellen zonder kinderen en relatief weinig gezinnen.

Leeftijd

De bevolking in Loosduinen is relatief oud. Op 1 januari 2019 behoorde 18,3% van de bevolking tot de jongeren, 27,9% tot de ouderen en de rest- 53,8% - tot de 20-64 jarigen. Vergeleken met geheel Den Haag heeft Loosduinen procentueel minder inwoners in de leeftijd 20-64 jaar. Sinds 2002 is het aantal jongeren gedaald, is het aantal 20-64 jarigen gedaald, en is het aantal inwoners van 65 jaar en ouder gestegen. De gemiddelde leeftijd van de inwoners van 1 Loosduinen was 46,7 jaar en was daarmee hoger dan de gemiddelde leeftijd van alle Haagse inwoners.

Migratieachtergrond

In Loosduinen was in 2019 68,2% van de bevolking Nederlands en 31,8% met een migratieachtergrond. In de gehele gemeente Den Haag was 45,3% van de bevolking Nederlands en 54,7% met migratieachtergrond.

Gemiddeld besteedbaar inkomen

Het gemiddeld besteedbaar inkomen in Den Haag (2017) is €46.500 per huishouden. In Loosduinen is het gemiddeld besteedbaar inkomen €37.800.

Met de voorgenomen ontwikkeling van Vroondaal ondergaat de demografische samenstelling van de omgeving van Sportpark Madestein naar verwachting een behoorlijke transitie. Deze wijk zet namelijk in op gezinnen met een bovengemiddeld inkomen.

LEGENDA



Stedelijk gebied



Stadsrandzone



Landelijk gebied



Regionale ontsluiting



Lokale ontsluiting



Sportpark Madestein



Sportconcentratie



Recreatie- en groenzone naar kust



Fig. 5 1855- Historische landgoederenzone (Topotijdreis, bewerkt)

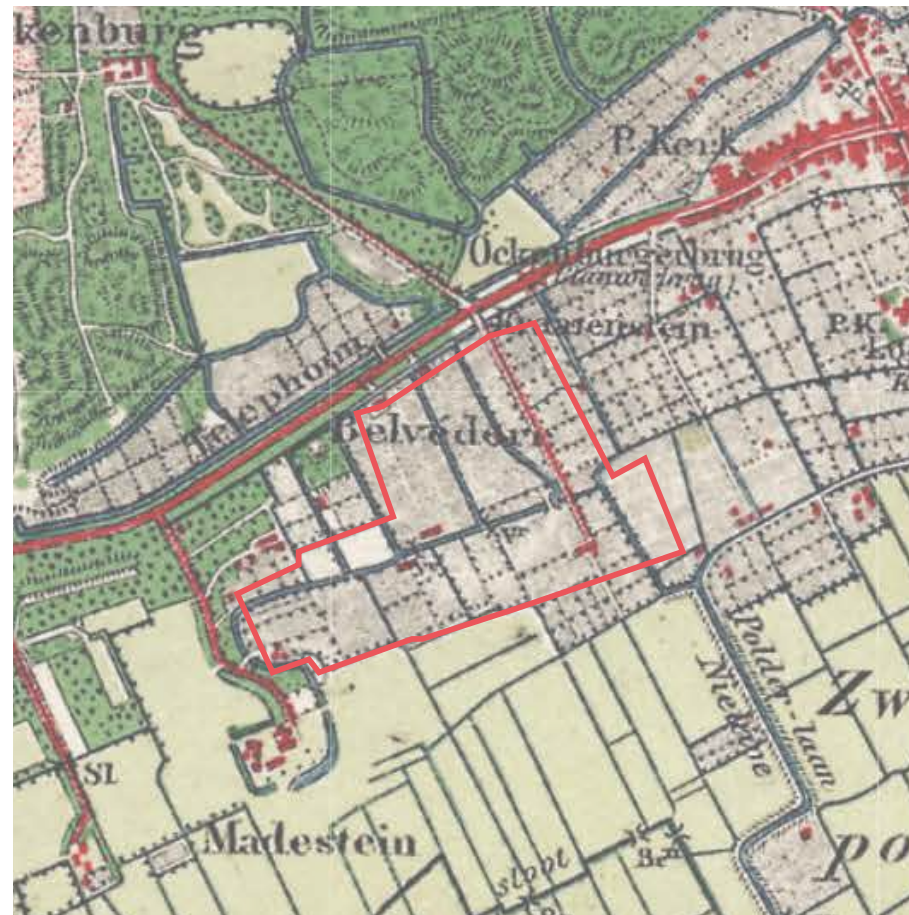


Fig. 6 1910- Ontwikkeling glastuinbouw ((Topotijdreis, bewerkt)



Fig. 7 1960- Schaalvergroting glastuinbouw (Topotijdreis, bewerkt)

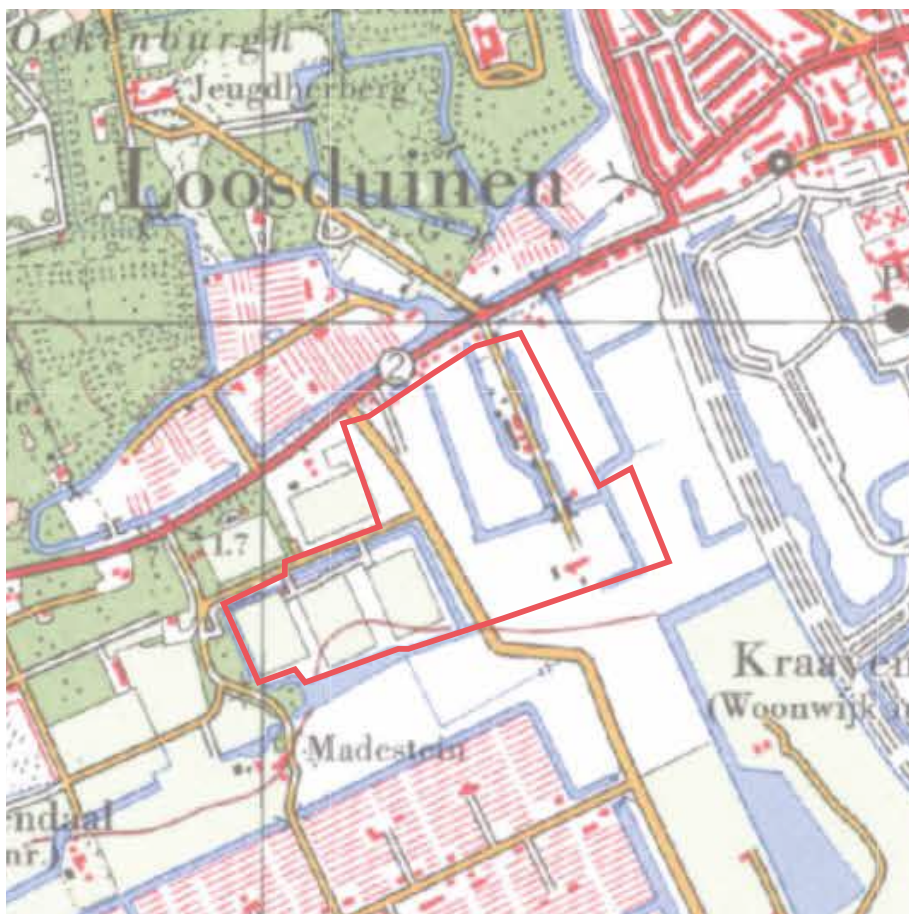


fig. 8 1980- Gedeeltelijke sanering glastuinbouw en ontwikkeling eerste sportvelden

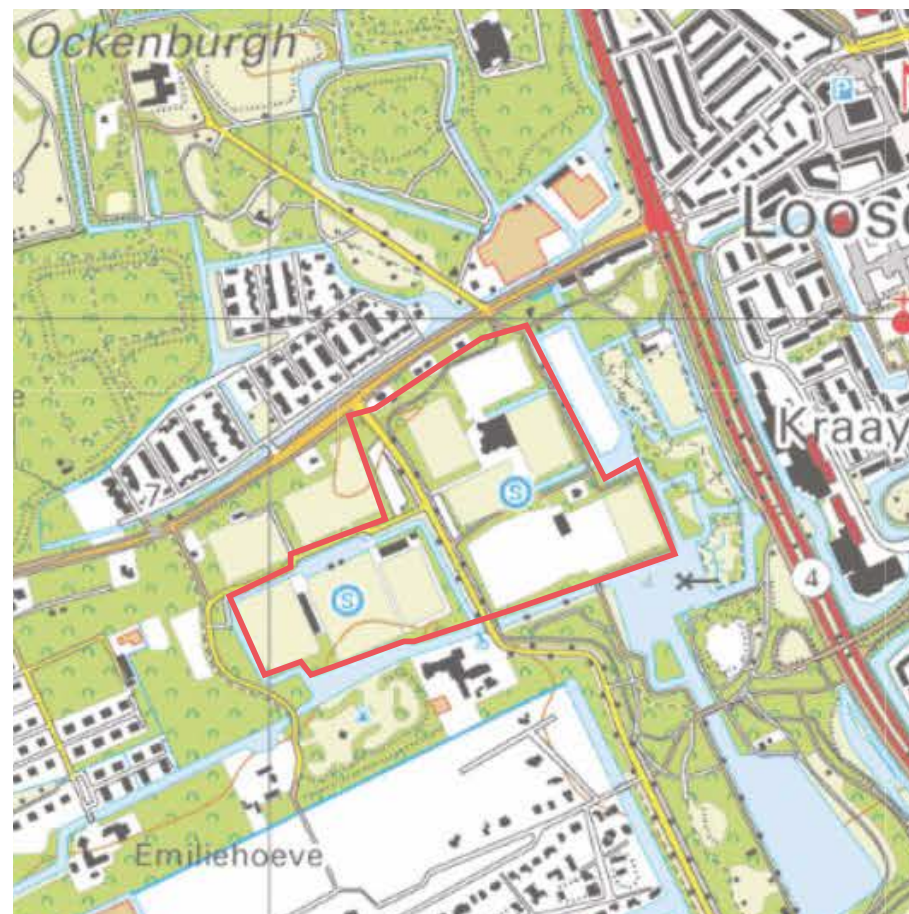


Fig.9 2010- volledig ontwikkeld sportcomplex (Topotijdreis, bewerkt)

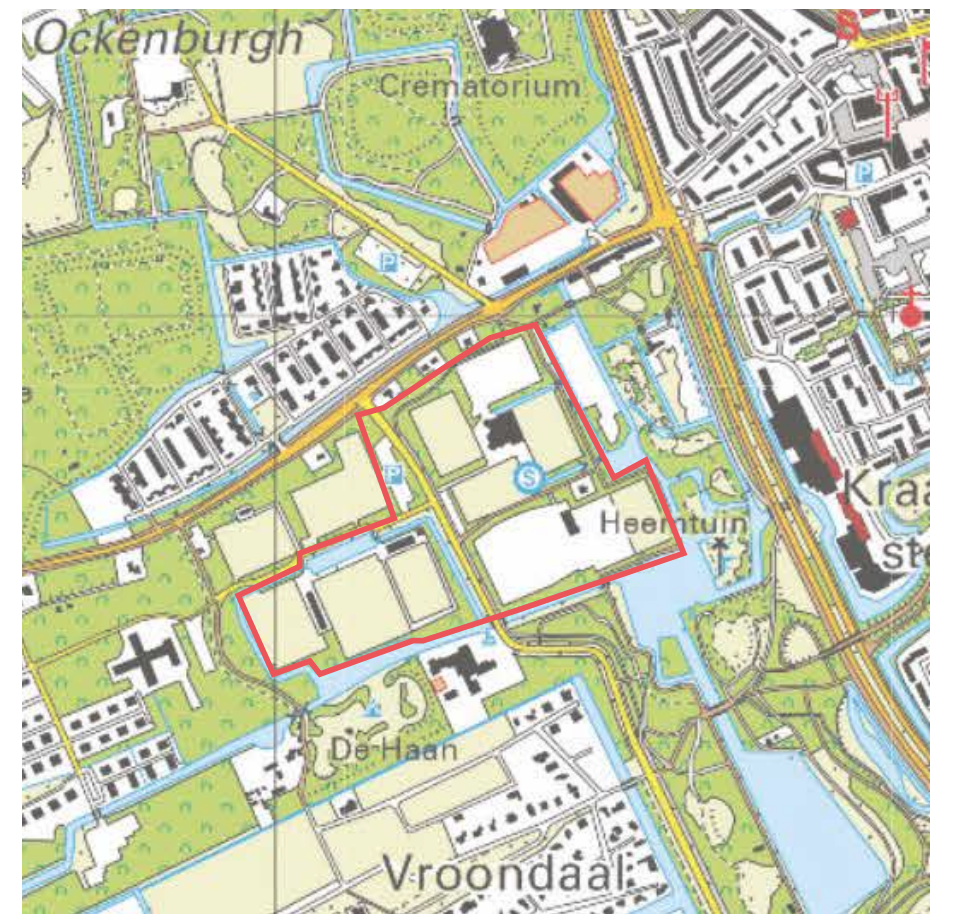


Fig. 10- 2016- Doorontwikkeling omliggende woningbouw (Topotijdreis, bewerkt)

2.3 HISTORISCHE ANALYSE

Lange tijd bestond Madestein en de omliggende gebieden zoals Ockenburgh uit een aaneenschakeling van agrarische bebouwing, bebossing en buitenplaatsen, die met groene tussenruimtes langs het lint lagen. De ontwikkeling en ontsluiting van het gebied begon met de aanleg van een vaart en weg, die later de Monsterseweg werd. De Vaart was ook een voorwaarde voor ontwikkelingen van buitenplaatsen, die vooral in de zomer werden bewoond door de gegoede burgerij uit de Hofstad.

Einde 19^e eeuw werd het gebied grotendeels in gebruik genomen voor glastuinbouw, waar deze naar toe 'emigreerde' toen de wijken Leyenburg en Houtwijk werden volgebouwd. Het nabijgelegen Loosduinen was in deze tijd nog een aparte gemeente, welke eerder een Westlands karakter bezat dan een onderdeel vormde van Den Haag.

Tot midden jaren '80 waren deze agrarische glastuinbouwgebieden nog in gebruik, waarna het gebied langzaam transformeerde tot een meer recreatief gebied, met onder andere het beschouwde sportpark. Later komen hier ook woningbouwontwikkelingen in het groen en verschillende andere maatschappelijke functies bij, in een lommerrijke omgeving met wandel- en fietsmogelijkheden.



Fig. 11 2016- Luchtfoto recreatiegebied tussen de kassen (1974)



Fig. 12 Locatie Huis Madestein op de Kruikius-Kaart van Delfland (1712), nu Stenen Kamer

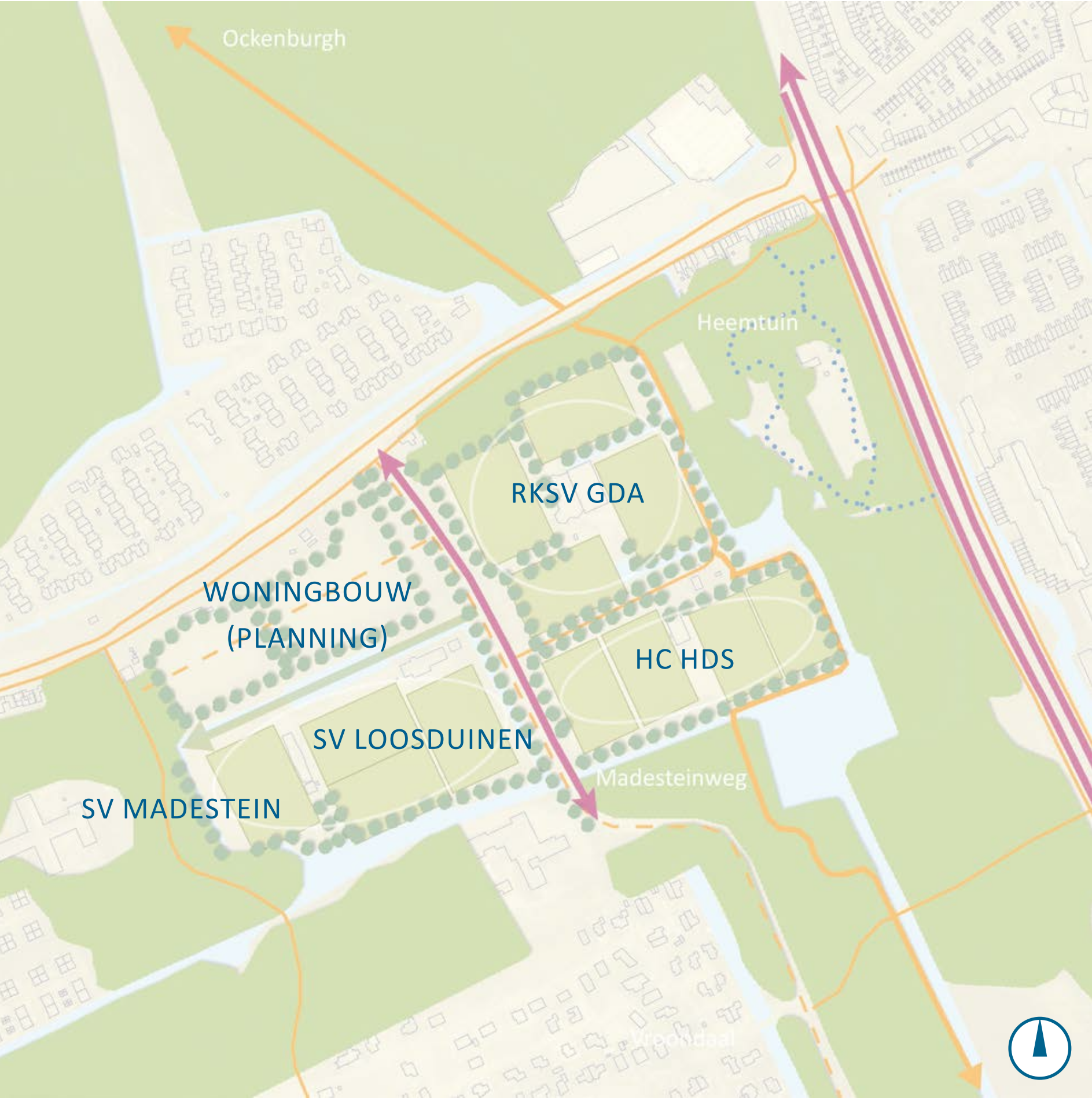


fig.13 Bestaand landschap met groenstructuren, fietspaden en barriere



fig.14 SV Loosduinen



fig.15 SV Madestein



fig.16 Toegangshek RKSv GDA

3. GEBIEDSBESCHRIJVING

3.1 HET SPORTPARK

Het plangebied Madestein is gelegen aan de rand van Loosduinen, in de gemeente Den Haag. Door de ligging aan deze rand, met daaromheen infrastructuur en groen, is het enigzins verscholen en redelijk goed bereikbaar. Op het sportpark bevinden zich een aantal sportclubs, een woning, en groenvoorzieningen. De kwaliteit van het sportpark is op dit moment nog voldoende, maar is niet toekomstbestendig. Er is veel onderstallig onderhoud maar ook kansen om het gebied een nieuwe identiteit en uitstraling te geven. Zo kan het gaan functioneren als entree van het gehele gebied, en zijn er veel mogelijkheden voor aanvullende recreatieve en maatschappelijke functies. Er zijn echter ook veel verschillende belangen en stakeholders. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het ontwikkelperspectief en scenario's.

In en rond het gebied spelen een aantal actuele ontwikkelingen. Van directe invloed op de visie is het woningbouwplan op enkele voormalige sportvelden aan de noordwestzijde, waaraan ook een radsbesluit ten grondslag ligt. Hier worden ca. 60 woningen voorgesteld. Daarnaast heeft er al een gedeeltelijke herinrichting plaatsgevonden, waarbij onder andere langzaamverkeersroutes naar de kust zijn verbeterd.

3.2. AANWEZIGE SPORTCLUBS

Het plangebied faciliteert op dit moment 3 voetbalclubs (RKSVDGA, SVV Loosduinen en SV Madestein) en 1 hockeyclub (HC HDS). Elk van deze clubs heeft een eigen identiteit en karakter, maar men maakt ook gezamenlijk deel uit van het gebied. Er is een vernieuwingsopgave en toekomstperspectief nodig voor alle clubs, zowel op het gebied van faciliteiten incl. opstallen, als organisatorisch en financieel.



fig.17 Toegangshek RKSVDGA

HC HDS - Aantal leden: 1.200

Profiel van de vereniging:

HC HDS is de enige hockeyclub op sportpark Madestein. De afgelopen jaren is het aantal leden snel toegenomen. De club heeft een volks karakter en onderscheidt zich daarmee van andere hockeyclubs in de omgeving. Er is veel aanwas van jeugdleden.

Faciliteiten:

De club heeft vier speelvelden. Het clubhuis is berekend op 600 leden. Deze voorzieningen zijn niet toereikend voor het huidige aantal ledenaantal. De velden verkeren wel in goede staat. De club verwacht ook de komende jaren nog door te groeien, waardoor uitbreiding van de faciliteiten noodzakelijk is. Door de drukte op zaterdagen

Belang in dit project:

Een accommodatie die aansluit op de nieuwe realiteit van de hockeyclub. De groei van het ledenbestand faciliteren door tenminste één extra hockeyveld op te nemen in de plannen en de realisatie van een nieuw clubhuis en kleedkamers.

RKSVDGA - Aantal leden: 500

Profiel van de vereniging:

Van oudsher is RKSVDGA de voetbalclub die op het hoogste niveau actief is van de voetbalclubs op Madestein. De afgelopen jaren heeft een terugloop van het aantal leden plaatsgevonden en is de club minder aantrekkelijk voor jeugdleden gebleken. Op dit moment heeft de club 5 senioren elftallen, twee 7-tegen-7 teams voor veteranen en 16 jeugdteam (jongens en meisjes). De club is ambitieus en wil weer terugkomen op het speelniveau van een aantal jaar terug. In 2022 bestaat de club 100 jaar. Er is een plan opgesteld om doormiddel van de jeugdopleiding de weg naar boven weer in te slaan. Ook meisjes- en damesvoetbal zit in de lift. Daarnaast is de club actief bezig om haar relatie met het Kindcentrum Vroondaal uit te bouwen.

Faciliteiten:

De club heeft drie volwaardige speelvelden tot zijn beschikking, waarvan twee kunstgras velden. Daarnaast nog een kleiner trainingsveld. De staat van de velden is goed. Dit geldt voor de gehele buitenaccommodatie. Het clubhuis is verouderd, wat ook hogere operationele kosten tot gevolg heeft zoals energie. RKSVDGA heeft een sporthal in eigendom en ondergebracht in een separate stichting. De sporthal wordt op dit moment onder andere gebruikt voor zaalvoetbal, hockey en de fanfare.

Belang in dit project:

Een duurzame herinrichting van Sportpark Madestein die weer toekomstperspectief biedt. Hierbij moet breder worden gekeken dan alleen naar de clubs om aantrekkelijk te zijn voor nieuwe leden. Meer binding creëren met deze locatie is noodzakelijk.

SV Loosduinen - Aantal leden: 500

Profiel van de vereniging:

SV Loosduinen is club met een dorps karakter en een sterke familiecultuur.

De club hecht veel waarde aan haar eigen identiteit. SV Loosduinen heeft 12 jeugdteams en 4 senioren elftallen. Daarnaast is er één dameselftal en een veteranenteam. Ook biedt de club aanvullende activiteiten voor ouderen zoals nordic walking en diverse wandelroutes.

Faciliteiten:

De huidige accommodatie voldoet maar is gebouwd in de jaren '70 en daardoor verouderd. Op piekmomenten op zaterdagen is een tekort aan kleedkamers.

Belang in dit project:

Het hele gebied moet naar een hoger niveau qua voorzieningen worden getild. Dit is goed voor de wijk en ook de clubs zullen hier van profiteren. Ook moet een oplossing voor de parkeerdruk en onveilige situaties die hierdoor ontstaan worden meegenomen in het plan.

SV Madestein - Aantal leden: 125

Profiel van de vereniging:

SV Madestein die in 2016 is opgericht bij een fusie tussen de verenigingen ADS Den Haag en Oranjeplein-Postduiven. Het is de enige zondagvereniging op Sportpark Madestein. De club heeft drie heren elftallen en één veteranenteam. SV Madestein omschrijft zichzelf als een echte familieclub waar iedereen elkaar kent en nieuwe leden worden opgenomen in de gemeenschap. Dit zorgt er voor dat er een grote mix van culturen is onder de leden. Ouderen uit de omgeving komen graag op de club voor een praatje of spelletje.

Faciliteiten:

De club heeft één speelveld tot haar beschikking en deelt een veld met SV Loosduinen. Dit zijn beide natuurgrasvelden. Het clubhuis heeft bij de fusie een opknapbeurt gehad. Voor de langere termijn is vervanging noodzakelijk.

Belang in dit project:

Samenwerken is noodzakelijk voor het voortbestaan van de club. Daarnaast wil de club gezamenlijk de sociaal-maatschappelijke waarde voor de wijk vergroten.



fig.18 Huidige sport- en recreatiemogelijkheden(PDOK 2020, bewerkt)



fig.19a Recreatieve zitelementen in het omliggende landschap (bij Stenen Kamer)



fig.19b Andere recreatieve mogelijkheden zoals paardrijden

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 SPORT EN RECREATIE

Het feit dat het plangebied is gelegen op een recreatieve randzone van Den Haag wordt versterkt door de aanwezige sportfuncties en recreatieve voorzieningen. De mate van verstedelijking is het grootste aan de oost- en zuidrand van het plangebied, nabij de woonbebouwing van Loosduinen en de nieuwe ontwikkeling Vroondaal. Hier zijn de meest diverse functies en voorzieningen geconcentreerd. Aan de andere zijden het gebied zijn vooral bos- en woongebieden aanwezig met enkele andere functies, die vervolgens overlopen in het park. Centraal op het terrein zijn de sportaccommodaties gevestigd.

In de omgeving bevinden zich al enige recreatieve mogelijkheden, voornamelijk voor fiets- en wandelaars, met enige paardenpaden. Er zijn enkele rust- en zitplekken met bankjes. De recreatieve structuur kan echter nog verbeterd worden, door bijvoorbeeld het toevoegen van functies.

4.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Lidmaatschappen

Het NOC-NSF monitort jaarlijks het aantal leden van sportvereniging. Over de hele breedte neemt het aantal leden van sportverenigingen af. Tussen 2013 en 2018 is het aantal leden van sportverenigingen gedaald met 4,5%. Specifiek voor voetbalclubs is een kleine afname van 0,4% waargenomen. Een belangrijke reden dat het aantal leden op peil is gebleven is de opkomst van het dames- en meisjesvoetbal. Hockeyverenigingen hebben daarentegen een toename van het aantal leden gezien. De toename is 7,5%.

Lidmaatschap van een bond	Totaal	KNVB	KNHB
2013	5.379.000	1.213.700	241.200
2018	5.146.000	1.209.200	259.300
Ontwikkeling	-4,50%	-0,40%	7,50%

De algemene trend van een terugloop van het ledenbestand is voor een groot deel te verklaren aan de hand van de afname van het aantal jeugdleden. Over de hele breedte is het aantal jeugdleden tussen 2013 en 2018 met 9% gedaald. De KNVB heeft eenzelfde daling gekend van het aantal jeugdleden (-8%). Opvallend is dat de hockeybond in aantal leden sterk is gegroeid, maar dat slechts een zeer beperkt deel (0,01%) het gevolg is van nieuwe jeugdleden.

Jeugdleden (<18)	Totaal	KNVB	KNHB
2013	1.737.000	586.000	162.000
2018	1.578.000	541.000	163.000
Ontwikkeling	-9%	-8%	+ 0,01 %

Traditionele sporten in verenigingsverband hebben te kampen met krimp. Andere sporten zijn in opkomst zoals boulderen, boksen, triatlon, survivalruns en rugby. Ook neemt de mate van ongeorganiseerde sport toe zoals bootcamps. Ook durfsporten zoals skaten, skateborden, BMX en freerunning komen op. De openbare ruimte is het nieuwe sportterrein. Vaak zien we hierbij vormen terug van traditionele sporten zoals street-/pannavoetbal, beachvolleybal en 3x3 basketbal.

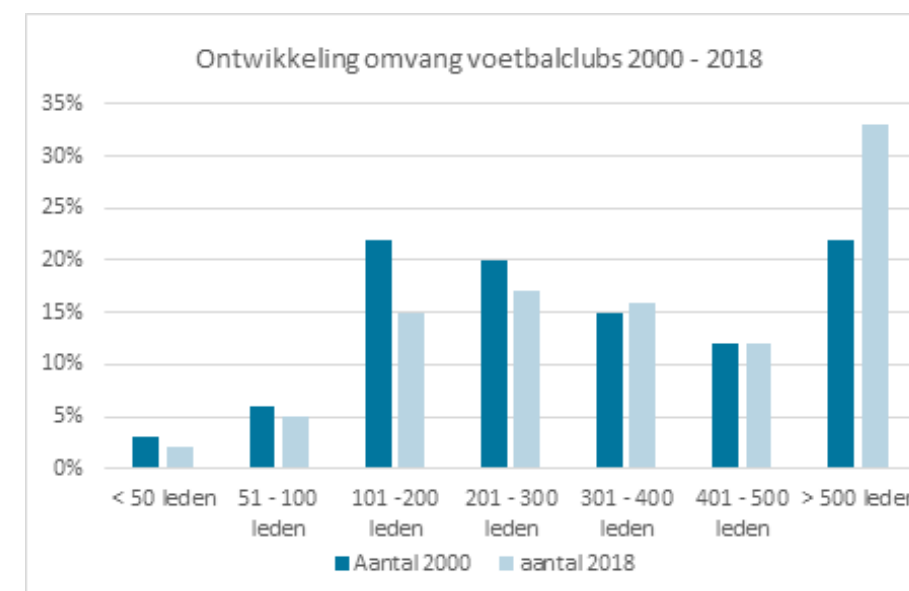


fig.20 Ontwikkeling omvang voetbalclubs

Ontwikkeling omvang voetbalclubs

- Afname van het aantal kleinere verenigingen;
- Aantal grote clubs (500 +) neemt toe;
- Middelgrote clubs (300 tot 500 leden) stabiel.

Bespelingsnorm voetbal

De gemeente Den Haag hanteert een bespelingsnorm om doelmatig gebruik van de sportvelden te bevorderen. Dit houdt in dat sportclubs over een minimaal aantal teams moeten beschikken om een sportveld te kunnen huren. Voorafgaand aan de start van dit onderzoek is door de gemeente geconstateerd dat er een onderbezetting is van velden bij alle clubs. Op Sportpark Madestein zijn 7,5 voetbalvelden beschikbaar. Gelet op het aantal team zou in totaal 5,5 velden moeten volstaan indien de programma's volledig op elkaar worden afgestemd. De voetbalclubs hebben aangegeven dat met realiteitsbesef moet worden omgegaan met het aantal voetbalvelden.

LEGENDA

-  Voetbal
-  Hockey
-  Paardrijden
-  Wandelen en fietsen

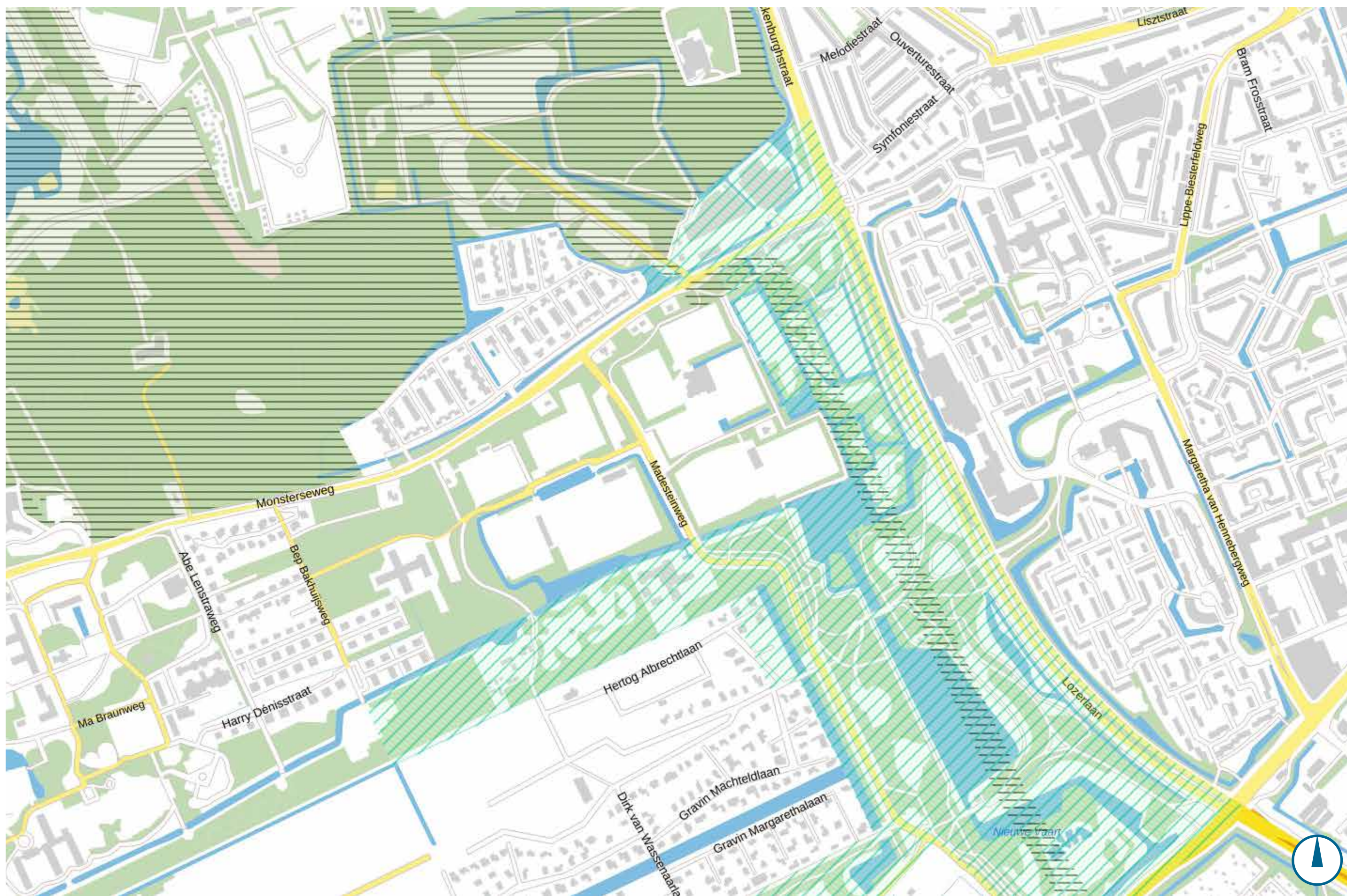


fig.21 Huidige bebouwing en functies (PDOK 2020, bewerkt)

4.3 BELEID PROVINCIE

4.3.1 PROVINCIALE VISIE EN VERORDENING

Op 20 april 2019 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Hierin staan de fysieke elementen van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk en bewoonbaar houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van steden en kernen en het inspelen op de klimaatverandering. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat de Omgevingsverordening uitgewerkte deelthema's op de verschillende aandachtsgebieden.

Het uitgangspunt is om de grote diversiteit in de aard en kenmerken van de omgeving te koesteren: een nadrukkelijke keuze voor hoogwaardige steden in een waardevol landschap. Het beleid is gericht op het bieden van ruimte voor de verweving van functies, op het bieden van inspiratie door kwaliteitsbewustzijn en op het gebruikmaken van de grensoverschrijdende context van de provincie. Om recht te doen aan de grote variatie in omgevingskwaliteiten, zijn in de omgevingsverordening zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Elke van deze gebieden kent zijn passende voorwaarden en richtlijnen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Ecologische verbindingszone

Aan de oostkant van het gebied is een strook aangeduid als 'Ecologische verbindingszone'. Het betreft de bomenrij langs de Lozerlaan. Deze aanduiding is opgenomen omdat deze bomenrij van belang is voor het functioneren als leefgebied en verspreidingsmogelijkheid voor planten en dieren. Het kappen van bomen en andere werkzaamheden is hier in beginsel niet toegestaan.

Leidingen

Parallel aan de Lozerlaan lopen twee belangrijke ondergrondse leidingen. Het betreft ten eerste een rioolpersleiding. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die de werking of het onderhoud van deze leiding belemmeren.

Aan de oostgrens van het projectgebied loopt tevens een ondergrondse hoge druk gastransportleiding. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die de werking of het onderhoud van deze gasleiding belemmeren. Daarnaast is van belang dat indien ontwikkelingen plaatsvinden waarbij het aantal aanwezige personen toeneemt worden beoordeeld of dit, al dan niet na het treffen van maatregelen, aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Regionale waterkering

Er dient rekening te worden gehouden met de regionale waterkering, vastgelegd door het Hoogheemraadschap en de Provincie. Deze bevindt zich aan de zuidoostkant van het plangebied, aan de andere zijde van de watergang.

4.3.2 REGIO HAAGLANDEN EN DEN HAAG ZUIDWEST-WESTLAND

Bereikbaarheid

Voor het benutten en versterken van de regionale economie, is een goede ruimtelijke infrastructuur belangrijk. De aandachtspunten liggen in het regionaal ontsluiten en het (inter)nationaal verbinden. Voor de regio Den Haag gaat het om:

- Verbeteren van het HOV-netwerk
- Verbeteren recreatieve structuren en langzaamverkeersverbindingen

Woon- en werklocaties

De regio Haaglanden heeft voldoende kantoren en bedrijventerreinen, maar een tekort aan woonlocaties. Hier zal in de toekomst op ingespeeld moeten worden, in combinatie met het gewenste woonmilieu en benodigde voorzieningen.

Toerisme & recreatie

De sector toerisme en recreatie is een redelijk belangrijke economische dragers in de regio Haaglande, maar vooral van belang voor de leefbaarheid van de regio. De kracht zit hem in een veelzijdig aanbod op korte afstand. De regio wil de bestaande kwaliteiten versterken:

- Inzet op recreatieve hoofdstructuren;
- Beter gebruik van de kustzone;
- Diversificatie van recreatieve functies.



fig.22 Leidingen



fig.23 Regionale waterkering

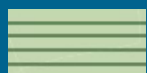
LEGENDA



Ecologisch beschermd gebied



Ecologische verbinding



Cultuurhistorische beschermd gebied



Geen provinciale beperkende waarden

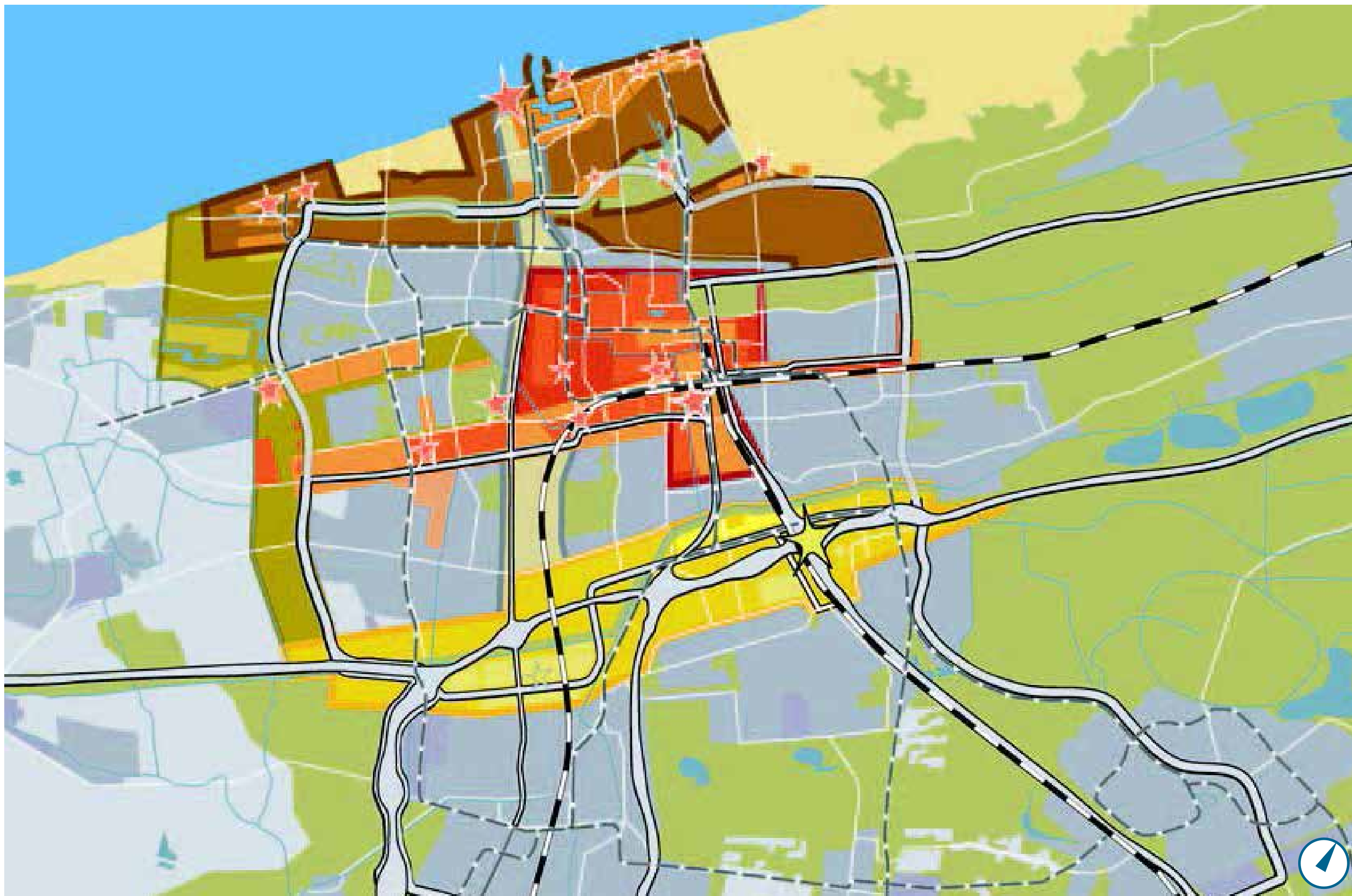


fig.24 Structuurvisie met kanszone Lozerlaan (2005)

4.4 BELEID GEMEENTE

4.4.1 STRUCTUUR- EN OMGEVINGSVISIE

De structuurvisie heeft als doel voor burgers, bedrijven en andere overheden inzichtelijk te maken welke ruimtelijke ontwikkelingen gewenst zijn en op welke wijze de gemeente deze ontwikkelingen wil realiseren. De structuurvisie is het regie-instrument voor het sturen van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, voorzieningen, werken, omgevingskwaliteit en mobiliteit.

Om inhoudelijk goed sturing te geven maakt de structuurvisie voor de omgeving van Madestein onderscheid in:

- Ontwikkelingen die moeten kunnen plaatsvinden omdat ze voorzien in de basisinrichtingen van de gemeente (plicht);
- Ontwikkelingen die de gemeente graag zou willen om daarmee bepaalde doelen te bereiken waarvoor de gemeente dus eigen initiatieven ontplooit (ambitie);
- Ontwikkelingen die zich voordoen waarop de gemeente wil kunnen anticiperen (kans);
- Ontwikkelingen die de gemeente wil voorkomen (bedreiging).

In de structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op basis van de bovenstaande indeling geduid. Echter dateert de visie uit 2005, en moet worden nagegaan hoe actueel de elementen hieruit nog zijn. In het kader van de vorming Omgevingsvisie is het mogelijk minder relevant. Toch zijn met betrekking tot het recreatiegebied Madestein de relevante elementen gedestilleerd:

- Ontwikkeling van de recreatiezone richting de kust
- Aansluiten op Stadsdeel Loosduinen
- Gebiedsontwikkelingen in omgeving als kans

Het plangebied vormt in die zin een overgang en schakel in de stadrandzone tussen verschillende gebieden, te weten stadsdeel Loosduinen, de Uithof, de nieuwe woongebieden en de kustzone.

LEGENDA



Centrumzone



Kustzone



Stadsrandzone



Infrastructuur en landschap

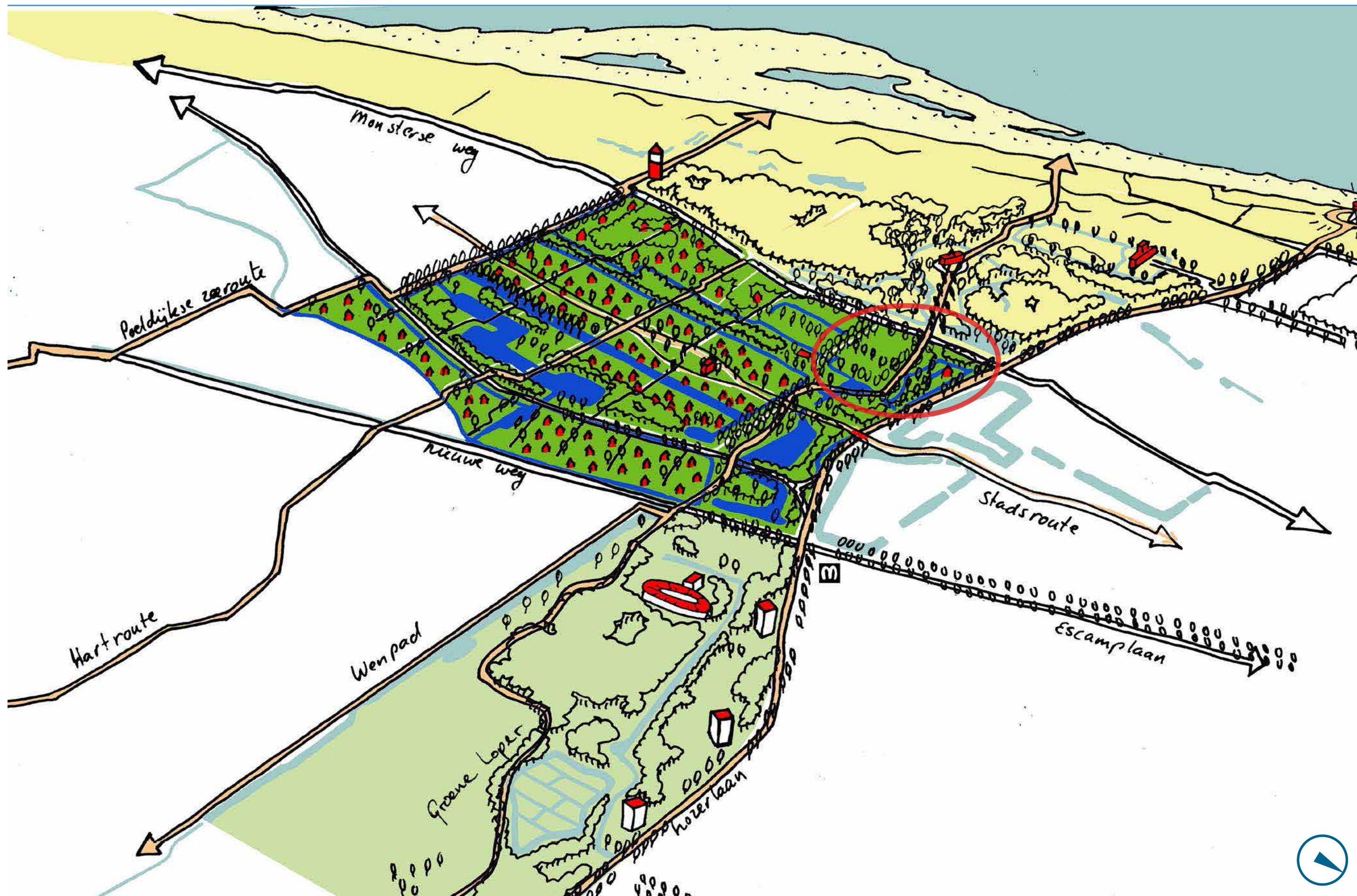


fig.25 Visie Gemeente voor eenheid recreatiegebied Madestein met projectlocatie (GEM Vroondaal, 2014)

4.4.1 OVERIGE KADERS

In het recreatiegebied zijn de voornoemde waarden nauwelijks of minder aanwezig. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk (ja, mits-principe) en dienen met name zorg te dragen voor de vitaliteit en leefbaarheid van de stadrandzone van Loosduinen en de nabijgelegen woongebieden.

Toeristisch routenetwerk Van Zee tot Zweth: Onderzoek naar mogelijkheden van fietsverbindingen naar de kust. Ook hier is duidelijk de 'schakelfunctie' van het plangebied tussen de verschillende zones zichtbaar. Hier kan bij de visievorming op worden ingespeeld.

Daarvoor is de ontwikkeling van toeristische/recreatieve trekkers en routestructuren van belang: projecten die de recreatieve en toeristische ontwikkeling van de stadrandzone versterken. De belangrijkste knelpunten in de routestructuren zijn opgelost middels bruggen en extra langzaamverskeersverbindingen.

INITIATIEVEN UIT DE GEMEENSCHAP

In beginsel wil de gemeente op Madestein meewerken aan c.q. faciliteren van maatschappelijke initiatieven die leiden tot het verbeteren van de leefbaarheid en verbetering van het voorzieningenpatroon. De gemeente hanteert wel een aantal criteria waaraan de initiatieven moeten voldoen om het initiatief te laten verworden tot een 'kans' voor Madestein:

1. De functionele bijdrage aan en de invloed op de totale voorzieningenstructuur;
2. inpasbaarheid in maat en schaal in de omgeving;
3. de effecten op andere functies in de omgeving;
4. de effecten op de kwaliteit van de omgeving, waaronder:
 - geluidsoverlast;
 - geurhinder;
 - gevaar;
 - verkeersaantrekkende werking en parkeeroverlast.

Realisatie verblijfsplekken

Versterking recreatieve structuur door realisatie van camperplaatsen verspreid over de stadrandzone. Deze dienen ook de versterking van recreatieve gebieden.

Archeologie en cultuurhistorie

De gronden rondom Madestein kenmerken zich door een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er zijn gebieden aangeduid als 'Gebied met hoge archeologische verwachting', maar niet op de gronden van het plangebied. Om invulling te geven aan het belang dat de aan dit gebied wordt hecht, zijn een aantal gebieden aangeduid als ensemble, zoals Ockenburgh.

Duurzaamheid

De energieopgave is zowel een gemeentelijke opgave, als ook een gemeente overschrijdende aangelegenheid. Door de Provincie zijn/worden kanskaarten opgesteld voor duurzame energieopwekking met zon, wind, aardwarmte en biomassa. Op basis van deze kanskaarten stelt de regio kansen vast voor elk van deze duurzame energiebronnen (in de regio). Deze kunnen ook een kans vormen voor het recreatiegebied bij de herinrichting.

Parkeren

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt gestreefd naar een evenwichtige parkeerbalans. Parkeernomen zijn gedifferentieerd naar allerlei functies en gebaseerd op (landelijke) ervaringscijfers. Hierbij zijn de normen uit de CROW 182 publicatie leidend. Indien een onderbouwd mobiliteitsprofiel aangeeft dat andere normen gelden kan hiervan worden afgeweken.

Verkeer

In het verkeersbeleid in van de gemeente Den Haag heeft het duurzaam veiligheid inrichten van gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden een prominente rol. Daarnaast vormt de aansluiting op de doorgaande wegen een belangrijk aandachtspunt.

Bij de inrichting van het wegennet zijn een drietal uitgangspunten leidend:

Voorkomen onbedoeld gebruik van de infrastructuur

Voorkomen ontmoetingen van snelheids- en richtingsverschillen

Voorkomen onzeker gedrag van verkeersdeelnemers

Door het hanteren van deze vuistregels ontstaat er een juiste balans tussen de gebruiksfunctie van een gebied en verkeersdeelnemers.

Gebiedsontwikkelingen

Bij de uitvoering dient te worden aangesloten op de bestaande visies en kaders van gemeente met betrekking tot ontwikkeling in het gebied.

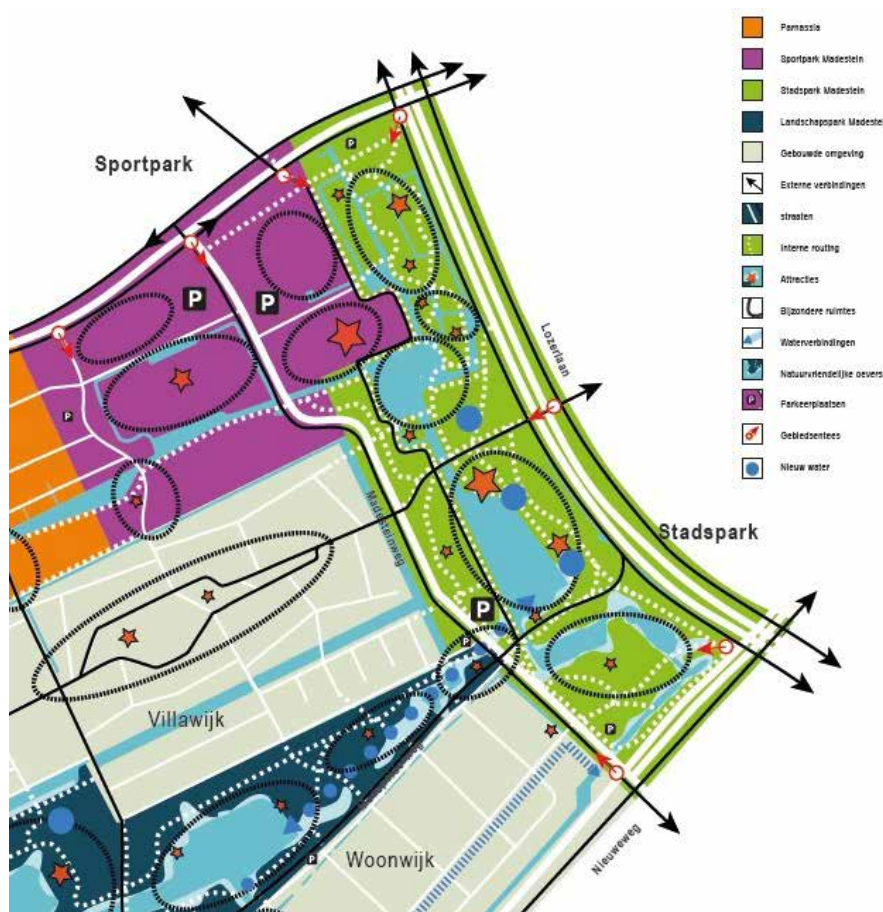


fig.26 Uitsnede gebiedsvisie GEM Vroondaal (2014)



fig.27 Kinderdagopvang



fig.28 Fysiotherapeut



fig.29 Blurred concepts werk/horeca/retail (kleinschalig)



fig.30 Huisarts

Type functie	Ontwikkelperspectief
Maatschappelijk	
<i>Kinderdagverblijf</i>	Green
<i>Buitenschoolse opvang</i>	
<i>Basisschool</i>	
<i>Middelbare school</i>	Red
<i>Bibliotheek</i>	Yellow
Sport- en bewegen	
<i>Speeltuin</i>	Yellow
<i>Volkstuin</i>	
<i>Fitness</i>	
Gezondheid	
<i>Huisarts</i>	Green
<i>Fysiotherapeut</i>	
<i>Apotheek</i>	
Commercieel	
<i>Retail</i>	Yellow
<i>Horeca</i>	
Leisure	
<i>Zwembad</i>	Yellow
<i>Sauna</i>	
<i>Zonnebank</i>	
<i>Attractie</i>	Red
<i>Bioscoop</i>	

fig.10 Ontwikkelperspectief functies

4.5 ONTWIKKELPERSPECTIEF

4.5.1 MARKTVERKENNING POTENTIELE FUNCTIES

Clubs en gemeente zijn voornemens bij de herinrichting van Madestein de sociaal-maatschappelijke functie te vergroten. Op basis van kengetallen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is globaal bekeken aan welke type voorzieningen nog behoefte is:

- Maatschappelijke voorzieningen voor kinderen, zoals een basisschool of kinderopvang zouden goed aansluiten bij het gebied, omdat de natuurlijke omgeving en sportvelden gebruikt kunnen worden door kinderen. Kinderen komen zo op jonge leeftijd in aanraking met sport en bewegen. Daarnaast kunnen voorzieningen gedeeld worden. Schooltijden sluiten bijvoorbeeld goed aan op de tijden dat er gesport wordt. Het gebouw kan dan onder werktijden als basisschool of kinderopvang fungeren en in de weekenden en avonden als clubhuis.
- Andere kansrijke voorzieningen zijn te vinden op het gebied van gezondheid en welzijn. Sport en bewegen is een belangrijke pijler voor gezondheid en welzijn, waardoor voorzieningen als een fysiotherapeut, huisarts of apotheek veel potentie hebben. Daarnaast kan gekeken worden om naast de verenigingsporten ook de individuele sporters te faciliteren. Het aantal individuele sporters groeit namelijk snel.
- Door de groei van het aantal inwoners als gevolg van de woningbouwontwikkeling zijn er op eerste aanzicht mogelijkheden om commerciële voorzieningen te realiseren. Horeca en retail hebben hoofdzakelijk potentie als blurred concepts, waar functies elkaar overlappen. Op deze manier ontstaat er flexibiliteit en diversiteit van concepten en formules. Ook sportwinkels kunnen goed aansluiten op de bestaande voorzieningen. Ook zijn er mogelijkheden voor winkels in het segment dagelijkse boodschappen. Kleine horeca zal aanvullend moeten zijn op de kantines van de sportverenigingen.

4.5.2 LADDERTOETS

Voor het garanderen van zorgvuldig ruimte gebruik is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2 opgenomen. Hierin is vastgelegd dat provincies en gemeenten benutting van de ruimte dienen te onderbouwen aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. Hierbij zijn uitsluitend gemeentelijke en provinciale visies, ambities of beleid niet voldoende ter onderbouwing van ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen worden nauwkeurig afgewogen ten opzichte van de behoefte en de beschikbare ruimte.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Hoewel de wettekst is gewijzigd, blijft de motiveringsplicht voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen grotendeels gehandhaafd. De huidige ladder wordt op een aantal punten gewijzigd:

- De begrippen ‘actuele’ en ‘regionale’ zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en

wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Toepassing van de ladder is en blijft verplicht voor alle opgaven waarin een vorm van nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Wanneer van nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is, is bepaald in artikel 1.1.1. van het Bro. De definitie van het begrip stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’

Onder andere stedelijke voorzieningen wordt conform de ‘Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking’ (Ministerie I&M) verstaan accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Het aanleggen van een park of infrastructuur is derhalve geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

De toelichting behorende bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de voorziening die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

De ‘behoefte’ is kortweg het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld. De aard en omvang van toekomstige ontwikkelingen binnen de sport- en recreatiezone bepalen op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. Belangrijk is of de ontwikkeling een ruimtelijk verzorgingsgebied heeft, dat de gemeentegrenzen wel of niet overstijgt. Een functie de gemeentegrenzen overstijgt, bijvoorbeeld een grootschalige leisurefunctie, moet passen binnen de regionale marktruimte en ook met de buurgemeenten worden afgestemd.

Bestaand stedelijk gebied

Met de toepassing van ‘de ladder’ wordt er naar gestreefd het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip ‘bestaand stedelijk gebied’ vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’

Er dient dus sprake te zijn van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de ‘Nota van Toelichting’ wordt opgemerkt dat de kwalificatie ‘bestaand stedelijk gebied’ afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Niet alleen gerealiseerde bebouwing weegt dus mee in de afweging, maar gronden waar bebouwing reeds planologisch mogelijk is behoren ook tot het bestaand stedelijk gebied.

Op basis van deze definiëring moet worden geconcludeerd dat de gronden van het sportpark behoren tot het bestaand stedelijk gebied. Indien hier functies en bebouwing mogelijk wordt gemaakt, zal aangetoond moeten worden dat er binnen het bestaand stedelijk gebied geen alternatieve locatie voor handen is.

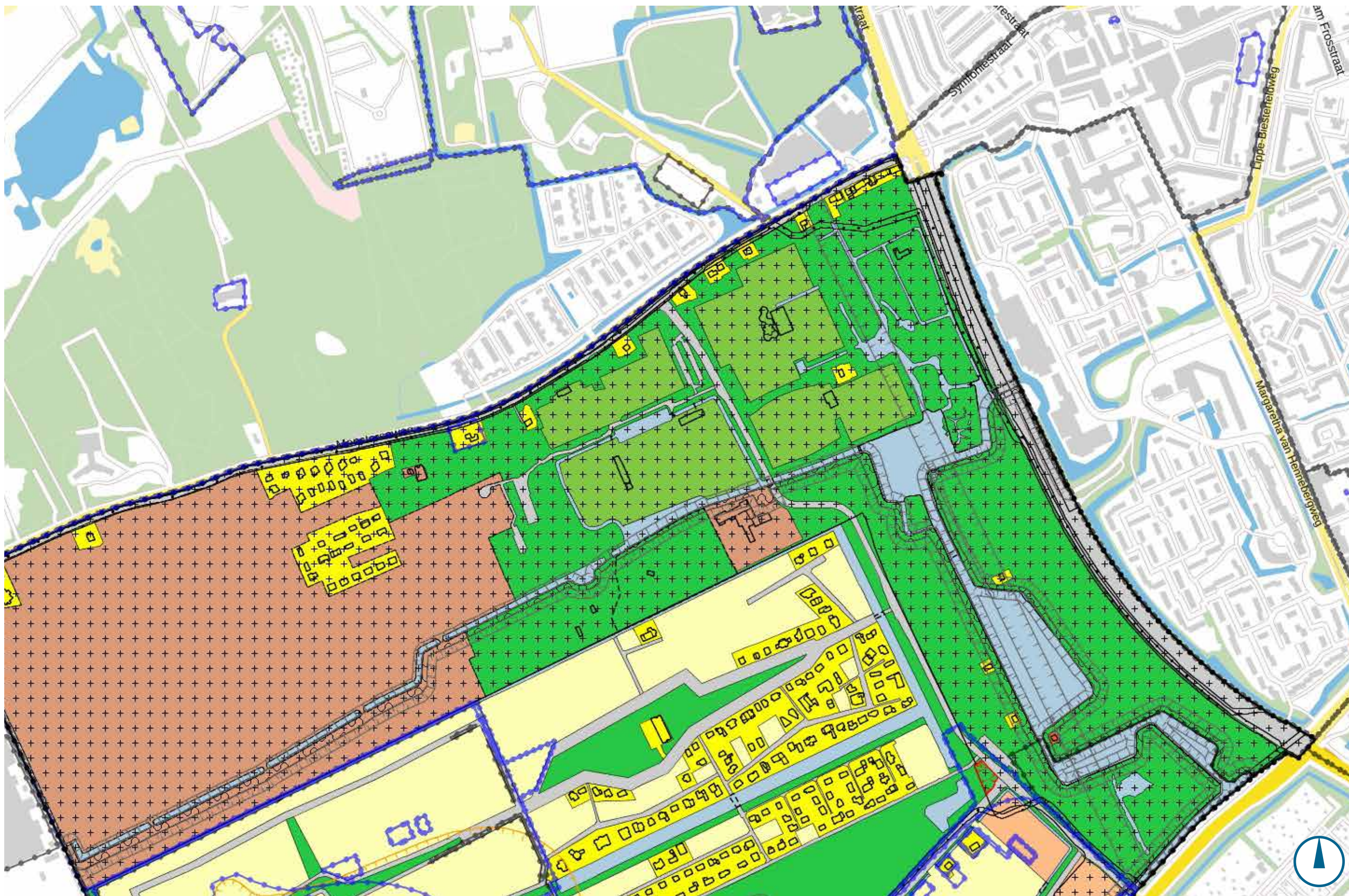


fig.31 Verbeelding bestemmingsplan Madestein-Vroondaal

4.6 BESTEMMINGSPLAN MADESTEIN-VROONDAAL

In het bestemmingsplan is bepaald welke functies en bebouwing zijn toegestaan op een bepaalde plek. Voor Sportpark Madestein is het bestemmingsplan ‘Madestein – Vroondaal’ van kracht. De gronden van de sportvereniging zijn voor het merendeel bestemd als ‘Sport’. Bebouwing is alleen toegestaan binnen de hiervoor aangeduide bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn in het bestemmingsplan afgestemd op de aanwezige bebouwing zoals kantines en kleedkamers. Op de gronden van het sportpark zijn verder de volgende functies toegestaan:

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park en plantsoen;
- b. grasvelden, gazons en speel- en ligweide;
- c. kinderboerderij;
- d. vogelrustgebied;
- e. heemtuin;
- f. bomen en planten, boomvakken en plantenvakken;
- g. oevers, waterlopen en waterpartijen;
- h. voet-, fiets- en ruiterspaden;
- i. bruggen ten behoeve van voet- en fietspaden;
- j. speeltuin en speelvoorzieningen;
- k. ecologische verbindingszone;
- l. het in stand houden en versterken van de ecologische en natuurwaarden; en ter plaatse van de aanduiding:
- m. ‘kampeerterrein’, tevens voor een kampeerterrein voor verblijfsrecreatie met bijbehorende ongebouwde parkeervoorzieningen;

Artikel 8 Maatschappelijk - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Maatschappelijk- 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. medische en paramedische voorzieningen met bijbehorende voorzieningen waaronder zorgwoningen, kantoren en horeca;
- b. detailhandel en sportvoorzieningen ten behoeve van de onder a genoemde functie;
- c. onderwijs;
- d. zorgboerderij;
- e. drugsopvang;
- f. welzijnsvoorziening;
- g. praktijkruimte;
- h. bedrijfswoningen;
- i. religie;
- j. jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang;
- k. verenigingsleven;

Artikel 10 Sport

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Sport’ aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. sportvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;

- c. jongeren ontmoetingsplek;
- d. kinderdagverblijf;
- e. buitenschoolse opvang;
- f. peuterspeelzaal;
- g. scouting;
- h. welzijnsinstelling;
- i. verenigingsleven;
- j. terrassen ten behoeve van horeca-inrichting; en ter plaatse van de aanduiding:
- k. ‘brug’ tevens voor bruggen

Horeca is hierbij uitsluitend toegestaan indien deze verbonden is aan de hoofdfunctie, zoals sportkantines. Opvallend is dat in het hart van het sportpark, naast HDS, een reguliere woning aanwezig is.

Artikel 12 Verkeer - Straat

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer- Straat’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten met doorgaande rijbanen;
- b. openbaar vervoerstroken;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. vijvers;
- d. oevers;
- e. extensief dagcreatief medegebruik;
- f. voet- en fietspaden;
- g. ecologische verbindingszone;
- h. het in stand houden en versterken van de ecologische en natuurwaarden; en ter plaatse van de aanduiding:
- i. ‘brug’ tevens voor bruggen ten behoeve van voetgangers en fietsers; één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen en overige voorzieningen.

Artikel 19 Leiding - Gas

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor ‘Leiding - Gas’ aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gastransportleiding;
- b. In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Voor zover dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, krijgt de dubbelbestemming ‘Leiding- Gas’ voorrang.

LEGENDA



Wonen



Sportvoorzieningen



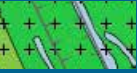
Maatschappelijke voorzieningen



Groenvoorzieningen



fig.32 Uitsnede van verbeelding bestemmingsplan met plangebied

LEGENDA	
	Sport
	Wonen
	Maatschappelijke voorzieningen
	Groen

Artikel 21 Waarde - Archeologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming ‘Waarde - Archeologie’ als bedoeld in lid 21.1, geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m2 en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waterstaat - Waterkering’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en verbetering van de waterhuishouding door middel van dijken, kades en dijksloten, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming ‘Waterstaat- Waterkering’ als bedoeld in lid 1 gelden de volgende regels:

- ten dienste van de in het eerste lid bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming met een maximale hoogte van 3 m toegestaan;
- ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in uitzondering op het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder b onder de voorwaarden dat:

- het bouwen van bouwwerken geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen zoals omschreven in lid 1;
- hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel hiertoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
- de bij de onderliggende bestemmingen gegeven regels in acht worden genomen.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- Het is verboden op of in de op de voor ‘Waterstaat - Waterkering’ bestemde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (aanlegvergunning) de hieronder te noemen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren, alsmede het scheuren van grasland;

- het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Boswet of op die wet gebaseerde regelingen niet van toepassing zijn;
- de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- de aanleg van dijken of andere taluds of het graven of ontgraven van reeds bestaande dijken of taluds;
- de aanleg van waterlopen of het graven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- de aanleg van ondergrondse constructies, installaties of apparatuur, behoudens indien deze werken en werkzaamheden zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatige bedrijfsvoering;
- De onder a genoemde verboden gelden niet:
 - indien en voor zover de in het eerste lid genoemde werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband het normale beheer of onderhoud van de gronden;
 - indien en voor zover deze vorm van gebruik van de grond verenigbaar is met het doel waarvoor de betreffende grond volgens het plan is bestemd;
 - ten aanzien van werken en werkzaamheden die dienen ter instandhouding of voltooiing van werken die op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen.
- De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze:
 - geen afbreuk doen aan behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen;
 - hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
 - geen neveneffecten teweegbrengen, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden of van de gronden elders in het plangebied ingrijpend verstoren.

De bestaande voorzieningen zijn in de beheersverordening positief bestemd. Dit betekent dat de huidige situatie qua functie en bebouwingsmassa overgenomen is. Uitbreidings- en ontwikkelingsruimte is hierdoor zeer beperkt.

Conclusie

Wat betreft bebouwing en functies is het huidige gebruik van het gebied relatief strak bestemd. Dit houdt in dat er voor het verplaatsen van bestaande functies, het mogelijk maken van nieuwe voorzieningen en het recreatief gebruiken van gronden een nieuw op maat gesneden bestemmingsplan zal moeten worden opgesteld. Daarnaast beperken de archeologische waarden, waterkering en gasleiding mogelijk ontwikkelingen.



fig.33 Herinrichting Madesteinweg



fig.34 Herontwikkeling voormalige ADS-velden



fig.36 Herontwikkeling van Buitenplaats Ockenburgh



fig.35 Plankaart met deelgebieden ontwikkeling Vroonddaal (GEM Vroonddaal, 2020)



fig.37 Plankaart met deelgebieden ontwikkeling Vroonddaal (GEM Vroonddaal, 2020)

4.7 LOPENDE ONTWIKKELINGEN

GEBIEDSONTWIKKELING VROONDAAL

In februari 2013 is het Stedenbouwkundig Plan Vroondaal ‘Aangenaam Haags’ vastgesteld door de gemeenteraad. Vroondaal bestaat uit vier te onderscheiden woongebieden met elk een eigen woonsfeer en is opgebouwd uit verschillende deelprojecten. Het project kan worden getypeerd als een nieuwe luxe woonwijken met vooral eengezinskoopwoningen aan de rand van de stad. In totaal worden circa 2.200 woningen ontwikkeld. Het betreft een hoogwaardig woonmilieu, met veel ruimte voor groen en spelende kinderen. Park Madestein vormt het hart van deze nieuwe woonwijk.

Met de ontwikkeling van Vroondaal komt de omgeving van Sportpark Madestein in een ander daglicht te staan. Waar het voorheen een sportpark betrof gelegen aan de zuidelijke rand van Den Haag en omgeven door natuur en tuinbouw, wordt het in de toekomst onderdeel van een hoogwaardig stedelijk milieu.

Ten zuiden van het plangebied worden fase 3 en 4 van Vroondaal op dit moment ontwikkelt, inclusief mogelijke voorzieningen. Hier dient bij de herontwikkeling van het sportpark rekening mee gehouden te worden, maar het biedt ook koppelkansen. het plangebied kan de synergie aangaan met deze ontwikkeling om zo toekomstbestendig te worden.

VOORZIENINGENAANBOD VROONDAAL

Naast woningen worden een aantal voorzieningen gerealiseerd in dit nieuwe woonmilieu. Het gaat om de volgende voorzieningen:

Voorzieningencluster Vroondaal

Bij de ontwikkeling van het voorzieningencluster staan het creëren van een ontmoetingsplek voor de wijk. Het voorzieningencluster is kleinschalig. Er is een enquête onder de bewoners en potentiële investeerders naar de invulling van het voorzieningencluster. Hieruit is gebleken dat met name behoefte is aan kleinschalige voorzieningen zoals een supermarkt(je), een sterke horecagelegenheid en ruimte voor (medische) zorg. Het toekomstige voorzieningencluster wordt gerealiseerd als entree van de wijk tussen de Madesteinweg, Thomas Mannsingel en de Boomaweg.

Kindcentrum Vroondaal

Het nieuwe Kindcentrum biedt plaats aan een basisschool, kinderopvang, buitenschoolse opvang en een gymzaal. De entree van het nieuwe Kindcentrum Vroondaal wordt gerealiseerd aan de Bertrand Russellaan. Het idee is om het schoolplein te verbinden met de openbare ruimte zodat de hele wijk gebruik kan maken van deze buitenruimte.

Huidige capaciteit:

Kinderopvang: 44 kinderen

BSO: 100 (5 groepen van 20, verdeeld per leeftijdscategorie)

Basisschool; 230 Leerlingen

De meeste leerlingen van Kindcentrum Vroondaal komen uit de nieuwe Haagse wijk Vroondaal. Onze leerlingen komen uit gezinnen die representatief zijn

voor onze schoolomgeving. De school wordt nagenoeg volledig bezocht door autochtone leerlingen. Minder dan tien procent van de leerlingen is allochtoon.

WONINGBOUW VOORMALIGE SPORTVELDEN

Op de voormalige ADS-velden vindt een woningbouwontwikkeling plaats van 50 tot 60 woningen. Voor de ontwikkeling op de ADS-velden is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. De opgave betreft het creëren van een woonwijk passend in de landschappelijke en recreatieve context. Dit zijn voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen. Er is een mogelijkheid tot beperkt gestapelde woningbouw. Dit kan conflicteren met de herontwikkeling, en vereist een goede inpassing.

De parkeeropgave voor de woningen – zowel voor bewoners als bezoekers- moet binnen het plangebied worden opgelost. Het bezoekersparkeren wordt opgelost aan de rand van het plangebied en geïntegreerd met de parkeeroplossing voor de omliggende sportvelden waarvoor door de Raad budget ter beschikking is gesteld.

De bosrand aan de Madesteinweg moet versterkt worden zodat deze een stevige rand vormt tussen de woonwijk en de sportvoorzieningen. Het gebied moet een sportief karakter krijgen door de realisatie van hardlooppaden en natuurspeelplekken voor kinderen.

Er is echter ook kans om voorzieningen in te richten en de openbare ruimte aan te laten sluiten op het sportpark, inclusief meervoudig ruimtegebruik van bijvoorbeeld parkeerplekken. Daarnaast loopt er een fietsroute door het plan, welke een aanknopingspunt kan zijn. Ook kan het meer levedigheid en sociale controle brengen in het plangebied.

HERONTWIKKELING OCKENBURGH

De herontwikkeling van Ockenburgh is een langgekoesterde ambitie van de verantwoordelijke stichting en de gemeente Den Haag. Er is hier al een gedeeltelijke aanzet mee gemaakt, voornamelijk aan de achterzijde met een klein cafe-restaurant met moestuin. De ontwikkeling van het hoofdgebouw moet echter nog plaatsvinden. Bij de herontwikkeling van Madestein is het van belang om rekening te houden met koppelkansen of conflicterende voorzieningen.

VAN ZWETH NAAR ZEE

Het recreatiegebied Madestein maakt deel uit van de grotere recreatiezone, waar de provincie nu de tweede fase ter verbetering van recreatieve kwaliteit en routes door het hele gebied heeft uitgevoerd. Ockenburgh is onder ander e benoemd als entree en regionale trekker richting Kijkduin en de Zandmotor. De herinrichting inclusief functies kan hier onderdeel van gaan uitmaken. Door in te spelen op recreatieve routes en complementair hieraan het sportpark in te richten en ontwikkelen, kan het mogelijk toekomstbestendig worden gemaakt. Van belang blijft hierdoor wel een goede landschappelijke inpassing van nieuwe plannen.

AANPASSING MADESTEINWEG

Er vindt een reconstructie plaats van de Madesteinweg. Deze reconstructie vindt plaats vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en is noodzakelijk vanwege de ontwikkeling van Vroondaal. De Madesteinweg blijft een wijkontsluitingsweg (50 km/uur). Om de veiligheid te verbeteren wordt de rijbaan versmald en er wordt een vrijliggend fietspad aangelegd.

Aandachtspunt is dat de berm van de Madesteinweg op dit moment, op piekmomenten, wordt gebruikt voor het parkeren van auto's door bezoekers van de sportverenigingen. Dit is in de toekomstige situatie niet meer mogelijk.



fig.38 Bestaand landschap met groenstructuren, fietspaden en barrières

5. RUIMTELIJKE ANALYSE

5.1 GROENSTRUCTUUR

Het plangebied kan gezien worden als een groene sport enclave tussen de omliggende verstedelijkte gebieden, temidden van de grotere groenzone aan de rand van stadsdeel Loosduinen. Deze plek wordt deels omsloten door infrastructuur aan de noord- en oostzijde, maar ook door het plangebied. Deze infrastructuur verbindt, maar vormt ook een barriere voor langzaamverkeer. Noordelijk opent het landschap zich en bevindt zich het Landgoed Ockenburgh. Dit landgoed vormt een duidelijk ensemble en sterke identiteit. Het Heempark direct ten oosten van het plangebied is redelijk naar binnen gekeerd, maar heeft ook een duidelijk landschapskwaliteit en veel wandelpaden. De omgeving is afwisselend bos- en parkachtig, met weideachtige begroeiing, welke een buffer vormt tussen de rand van Loosduinen en de nieuwe ontwikkeling Vroondaal. Groenstructuren zijn zeer beeldbepalend voor de huidige kwaliteit van het plangebied. Bij toekomstige ontwikkelingen dient hier rekening mee te worden

gehouden, maar kan ook verdere ontwikkeling worden gezocht. Ook de ecologische waarde van de bestaande groenstructuren moet worden bepaald.

5.2 WATERSTRUCTUUR

De waterhuishouding is een van de primaire aspecten waar rekening mee dient te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen. De primaire watergangen aan de rand van de terreinen dienen dan ook in stand te worden gehouden. Vooral de regionale waterkering ten zuiden van het plangebied is van belang. Ten oosten ligt ook een grote waterstructuur, die een sterke landschappelijke rand vormt met veel open zicht. Daarnaast zijn verspreid over het gebied meerdere sloten aangelegd ten behoeve van de berging en afvoer van hemelwater. Ook voor de afwatering van de velden is deze fijnmazige waterstructuur van belang.



Fig.39 Weinig zicht en interactie met omliggende gebieden en fietspaden



Fig.40 Redelijk verborgen entree van het sportpark, velden/functie niet zichtbaar vanaf Monsterseweg



Fig.41 Het sportpark wordt doorsneden door groen- en waterstructuren



Fig.42 Rond het plangebied lopen groen ingepaste langzaamverkeersroutes



fig.43 Indicatieve bodemkaart, voornamelijk strandwallen en-vlaktes met lemige zandgronden (PDOK, 2020)

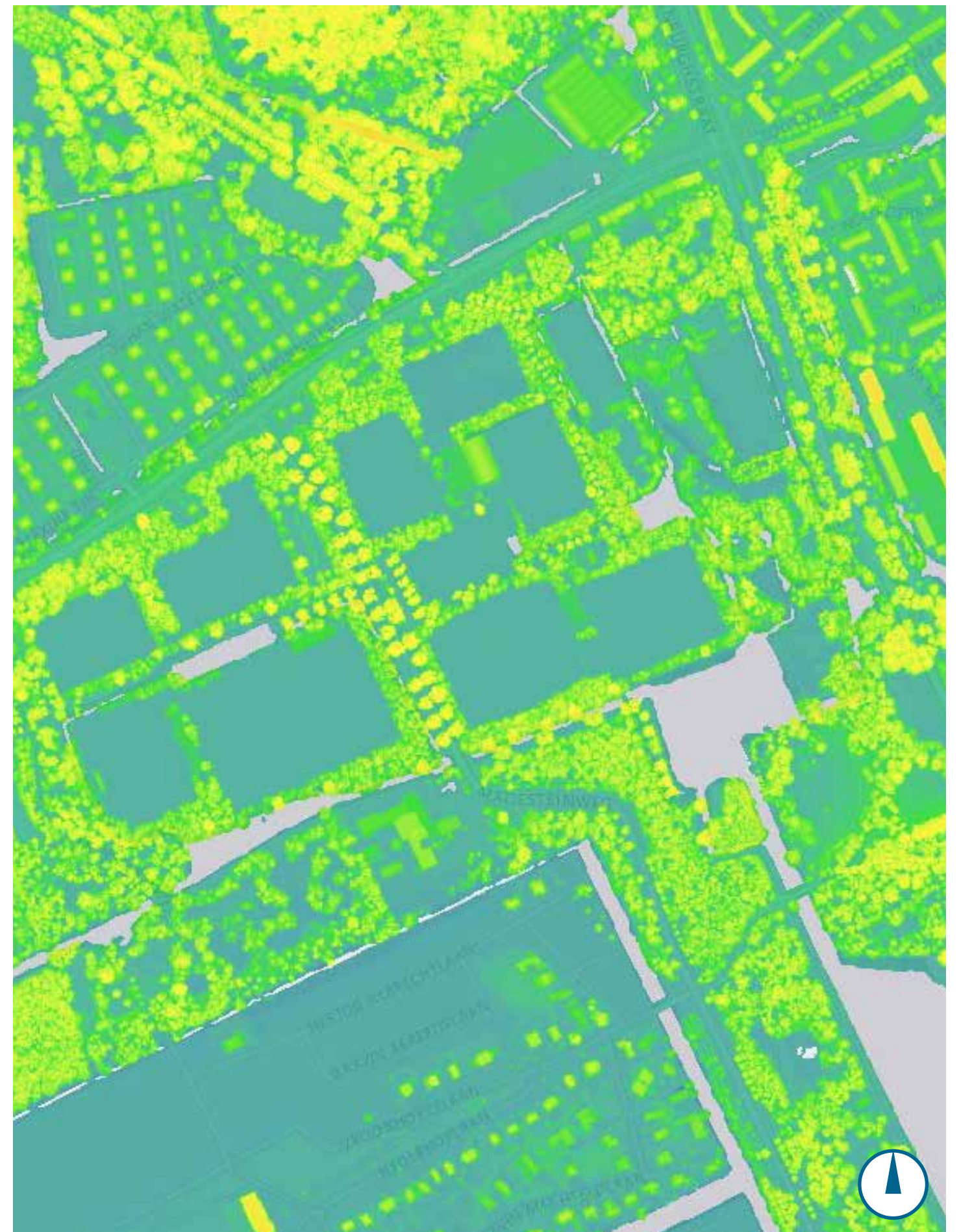


fig.44 Hoogtekaart. Het gebied ligt voornamelijk op een strandvlakte met afgevlakt en opgehoogd niveau (AHN, 2020)

5.3 BODEM EN MORFOLOGIE

Het gebied wordt gekenmerkt door het karakteristieke strandwallenlandschap, dat deel uitmaakt van de binnenduinrand. Hieraan ontstonden midden 17de eeuw de eerder genoemde buitenplaatsen langs de trekvaart. Plaatselijk waren deze strandwallen vlakker of aflopend en deels afgegraven, waardoor strandvlaktes zijn ontstaan. Oorspronkelijk had het strandwallenlandschap veel hoogteverschil en reliëf. Dit is echter door afgravingen en egalisaties niet meer herkenbaar. Daarnaast gingen de strandwallen in dit gebied meer over in strandvlaktes, met minder natuurlijk hoogteverschil. Hierdoor is er weinig hoogteverschil meer in het gebied. Qua hoogte is het strandwallenlandschap eigenlijk nauwelijks meer herkenbaar. Wel liggen sommige omringende gebieden, zoals Ockenburgh, al enigszins hoger. Het plangebied heeft verder een uitgebreide en redelijk fijnmazige waterstructuur, die grotendeels is aangelegd in de 20ste eeuw.

De bodem bestaat voornamelijk uit kalkhoudende vlakvaaggronden van matig fijn zand, met zwakke leemafzettingen en redelijk zuurarm. Daarnaast komen er richting Landgoed Ockenburg enkele hoge zwarte enkeerdgronden voor, met leem- en kleiarm en zwak lemig fijn zand, met enige humus. Deze zijn ontstaan door ophoging binnen het potstalsysteem, en reiken tot ongeveer de A-horizont (50cm). Er zal moeten worden gegaan of deze bodemsamenstelling ook voorkomt op de gronden van het Sportpark. Mogelijk is de bodemsamenstelling een mix van deze twee herkenbare grondsoorten.

De specifieke bodem en morfologie kan aanleiding geven voor een nieuwe identiteit en beplantingskeuzes. Ook de afwatering is van belang, gezien het redelijk vlakke bodemkarakter.



fig.45 Gradient van het kustlandschap

Ambitiedocument recreatiegebied Madestein



fig.46 Strandondergrond langs de Zuid-Hollandse kust



fig.47 Huidige infrastructuur en ontsluiting inclusief parkeren (luchtfoto 2020, bewerkt)

5.4 MOBILITEIT

5.4.1 VERKEER

De sport- en recreatiezone wordt omgeven door een diverse samenstelling van infrastructurele netwerken:

- Wegen voor zowel snel- als langzaam verkeer;
- Extensief gebruikte wegen met een lokale (Monsterseweg en Madesteinseweg) en bovenlokale (S200 Lozerlaan) functie;
- Voor recreatieve-, woon- en maatschappelijke doeleinden.

Vanuit stadsdeel Loosduinen van Den Haag sluiten meerdere wegen aan op de oostelijke grens van het ontwikkelingsgebied. De S200 Lozerlaan vormt niet alleen een fysieke barrière tussen het recreatiegebied en het stadsdeel. Ook de hogere verkeersintensiteit in combinatie met de maximum snelheid scheiden deze twee gebieden. Daarnaast vormt de Madesteinseweg een entree voor het gehele gebied ten zuiden inclusief Vroondaal, maar ook een barrière. Kenmerkend is ook de goed ontwikkelde langzaamverkeerstructuur, die de gehel recreatiezone tot aan de kust toegankelijk maakt.

5.4.2 PARKEREN

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt gestreefd naar een evenwichtige parkeerbalans. Parkeernormen zijn gedifferentieerd naar allerlei functies en gebaseerd op (landelijke) ervaringscijfers. De gemeente Den Haag hanteert de Nota Parkeernormen en een parapluplan, gebaseerd op normen uit de CROW 182-publicatie. Indien een onderbouwd mobiliteitsprofiel aangeeft dat andere normen gelden, kan hiervan worden afgeweken.

De bestaande functies in het plangebied zijn onvoldoende voorzien van parkeerplaatsen. Op piekmoment is er een groot tekort aan parkeercapaciteit. De piekmomenten vinden in het weekend en op momenten met grote activiteiten zoals toernooien plaats. Parkeren op deze op deze piekmomenten gebeurt dan vaak langs de Madesteinseweg in de berm, wat mogelijk onveilige situaties geeft.



fig.48 Parkeerdrukmeting en mogelijke oplossingen

Ambitiedocument recreatiegebied Madestein



fig.49 Monsterseweg vanaf plangebied richting Loosduinen

5.4.3 PARKEERDRUKMETING (2014)

In het kader van de reconstructie van de Madesteinseweg is in 2014 een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er op het drukste moment een tekort was van bijna 120 parkeerplaatsen. Het (deels) parkeren op de fietsstrook is formeel niet toegestaan maar gebeurt in de praktijk wel omdat er een duidelijk tekort is aan voldoende parkeermogelijkheden. Dit leidt tot ongewenste verkeersonveilige situaties. In het ontwerp voor de herinrichting van de Madesteinseweg zijn er langs deze weg geen parkeerhavens voorzien, omdat hiervoor de ruimte ontbreekt. Parkeren in de berm wordt met obstakels onmogelijk gemaakt.

Er is een eerste verkennende studie gedaan naar drie alternatieve locaties voor parkeerplaatsen.

- A. Extra parkeervakken (ca. 80) langs de toegangswegen bij de voetbalverenigingen SV Loosduinen/SV Madestein. Deze locatie is echter nader onderzocht en niet haalbaar gebleken;
- B. Ongeveer 50 parkeervakken bij de entree van HDS;
- C. Ongeveer 50 parkeervakken in de bosschage ten zuiden van HDS/tegenover het Wellantcollege. De kwaliteit en haalbaarheid zal hier nader moeten worden onderzocht.

5.4.4 WEGVERKEERLAWAAI

De aanwezigheid van een bovenlokale weg (S200 Lozerlaan) heeft mogelijk gevolgen voor de leefbaarheid van het gebied. In de Wet geluidhinder (Wgh) is per type weg een zone vastgelegd waarbinnen in principe geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogen worden opgericht. Onder geluidsgevoelige objecten wordt verstaan:

- onderwijsgebouwen
- woningen
- ziekenhuizen en verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven



fig.50 Entree van het gebied vanaf de Monsterseweg



fig.51 Huidige bebouwing en functies (PDOK 2020, bewerkt)

5.5 FUNCTIES

De omgeving rondom het plangebied bestaat aan de noordzijde uit het bestaande oude woonlint, wat met de achterzijde naar de velden ligt. De nieuwe woonbuurt Vroondaal ten zuiden is door een groene bos en waterbuffer gescheiden van het sportpark. De bestaande omliggende buurtjes ten westen zijn meer naar binnen gekeerd, en hebben een beperkte relatie met het sport- en recreatiepark. Hierdoor ontstaan soms achterkanten, die echter geen beperking hoeven te vormen voor herinrichting.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich eerst een redelijk brede infrastructuur, de Monsterseweg, waaraan wat bedrijvigheid (tuincentrum) is gelegen. Ten westen van het plangebied ligt de Brijder-kliniek voor verslavingszorg, redelijk verborgen in het groen.

Oostelijk is een overgang tussen stad en land te ontdekken. De bestaande infrastructuur vormen een barriere, maar er is ook identiteit te vinden in de heemtuin en landgoed Ockenburgh. Direct zuidelijk is het ROC gelegen, net buiten het plangebied.

In het plangebied zelf zijn de sportaccommodaties sterk georiënteerd op het parkeerterrein. De verenigingen liggen wat achteraf en zijn afgeschermd met hekwerk en opgaand groen. Hierdoor ontstaan er barrières tussen verblijfsplekken, accommodaties, woonwijken en het groen. Dit kan deels gezien worden als een kwaliteit, maar kan wel beter worden benut als functioneel en recreatief geheel.

Door deze omliggende voorzieningen zijn duidelijk ruimtelijke aanknopingspunten te zien, die echter lastig te benutten zijn. Sommige bebouwing en functies kunnen ook conflicteren met de herinrichting en nieuwe functies in het plangebied. Voor het perspectief zijn deze van belang om mee te nemen in de herontwikkeling.



fig.52 Het landgoed Ockenburgh ten noorden van het plangebied



fig.53 Bestaand lint langs de Monsterseweg, gelegen tegen het plangebied

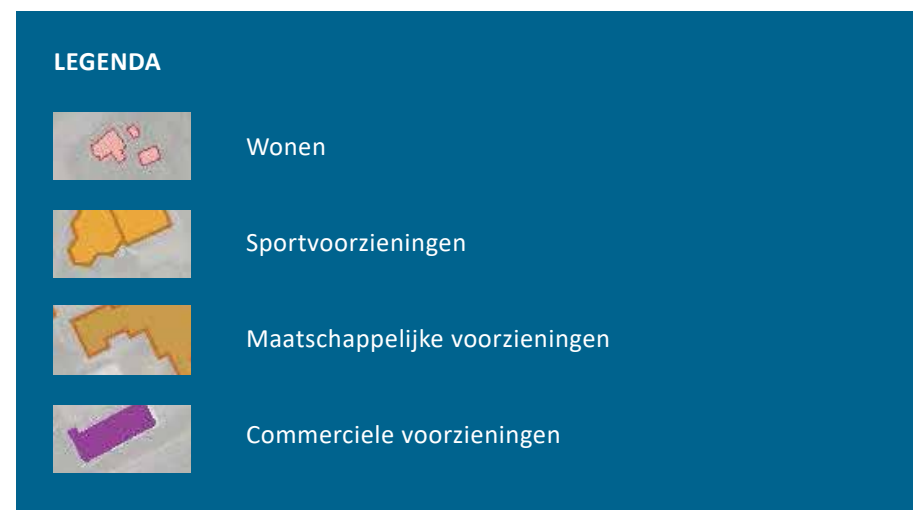


fig.54 ten westen van het plangebied, Brijder-kliniek voor verslavingszorg



fig.55 Wellantcollege Madestein ten zuiden

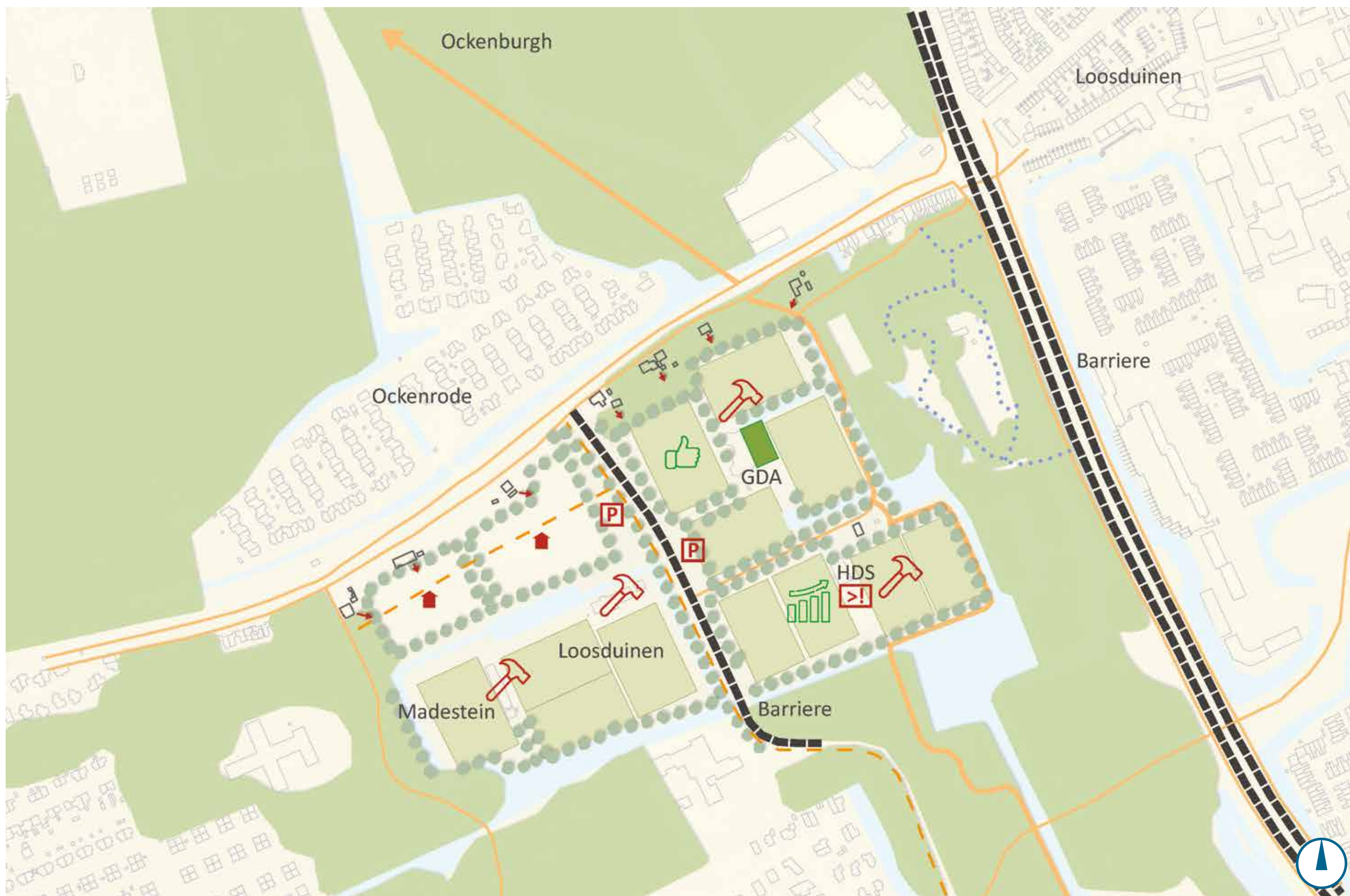


fig.56 SWOT-analyse van het plangebied; sterktes en zwaktes (PDOK 2020, bewerkt)

6. STEDENBOUWKUNDIGE SWOT ANALYSE

STERKTES

De sterkten bepalen de identiteit en het imago van het gebied. Het zijn de dragers waaromheen de visie wordt opgebouwd.

Landschap

- Naar het noorden toe is er een historisch kustlandschap, waar goed op kan worden aangesloten
- Groene structuur die Madestein in loopt met omliggende parkstructuren
- Waterstructuren zijn zichtbaar en beleefbaar
- De sportfaciliteiten zijn over het algemeen goed gelegen
- Omgeving nodigt uit om buiten te zijn

Langzaam verkeer

- Er zijn veel fietsverbindingen, de bereikbaarheid van langzaam vervoer is goed.

Snel verkeer

- Horeca- en leisuregebied is goed ontsloten via Lozerlaan

Ruimtelijk

- Er is een stedelijke zone aansluitend aan Madestein herkenbaar en een landelijke zone aansluitend op het open landschap.

Funcities

- Het gebied is dynamisch en bevat rondom veel verschillende funcities (educatie, sport en spel, maatschappelijke funcities, historie)

ZWAKTES

De zwaktes geven de negatieve aspecten binnen het gebied aan. Het zijn aandachtspunten die in de visie verbeterd dienen te worden.

Landschap

- Oostelijke groenstructuur onderbroken door hekwerk en grote haag van de tennisvereniging.

Langzaam verkeer

- De fietsverbinding loopt eerst parallel aan Randweg-west, maar daarna het dorp in, waardoor onduidelijkheid ontstaat over de route.
- Veiligheid wegen en oversteekplaatsen.

Snel verkeer

- Het sportpark is enkel bereikbaar via de omliggende woonwijken.
- Er wordt hard gereden op de Madesteinweg.
- Er is onvoldoende parkeerruimte.
- Bereikbaarheid openbaar vervoer is onvoldoende.

Ruimtelijk

- Het horeca- en leisuregebied is nog niet goed herkenbaar en goed zichtbaar vanaf een afstand en bij de entree.
- Horeca- en leisuregebied ligt apart en gescheiden van het overige sportpark. Het fungeert als een aparte entiteit.
- De tennisvereniging is geïsoleerd door hoge haag en aparte toegang en aparte ligging van het gebouw.
- Basisschool en kinderboerderij zijn omringd met hekwerk.
- Overige plangebied bevat ook veel hekwerken, schuttingen, hagen, e.d.
- Veel achterkanten gesitueerd naar het sport- en recreatiepark.
- Speelvoorzieningen, zoals de tafeltennistafel, zijn niet in goede staat.
- Collectieve oriëntatie op het parkeerterrein zorgt ervoor dat dit de belangrijkste centrale openbare ruimte bij de sportaccommodaties is.

Funcities

- De faciliteiten functioneren apart van elkaar. Weinig tot geen dubbelgebruik.

LEGENDA



Vervangingsopgave



Verwachte groei en ruimtegebrek



Achterkanten



Parkeeroverlast



fig.57 SWOT-analyse van het plangebied; kansen en bedreigingen (PDOK 2020, bewerkt)

KANSEN

Waar liggen de kansen om het gebied een positieve impuls te geven?
En hoe kan dit aangepakt worden?

Verbinding met landschap

- Openheid waarborgen en waar mogelijk doorkijken en verbinding maken.
- Groenstructuren versterken.
- Groen tot in de stad beter voelbaar maken.
- Betere routes vanaf stadsrandzone naar recreatiegebied

Duurzaamheid

- Hemelwateropvang uitbreiden in plangebied, gecombineerd met `natuurlijk spelen`.
- Bij herinrichting duurzaamheid integraal meenemen

Herkenbaarheid langzaam verkeer routes

- Herkenbaarheid van de fietspaden/fietsroute vergroten.

Betere ontsluiting sportpark

- Het sportpark voor snel verkeer ontsluiten via Randweg-West.

Stadspoort

- Ontwikkelen van een stadspoort, op deze manier Madestein een eigen identiteit geven die herkenbaar is voor mensen van buitenaf.
- De stedelijke en landelijke zone kunnen verschillende ontwikkelingen bevatten.

Ruimtelijke aansluiting

- Verbinding maken tussen het horeca- en leisuregebied en de sportaccommodaties.
- Deelgebieden met elkaar verbinden (eilandjes vermijden)
- Sport- en recreatiezone verbinden met Madestein, maar met een eigen identiteit.

Functiemenging en dubbel ruimtegebruik

- Door de verschillende functies is het dubbel gebruiken van zalen, voorzieningen, speelfaciliteiten, etc mogelijk.

BEDREIGINGEN

Welke bedreigingen zijn er in het gebied?
Met de visie dient voorkomen te worden dat de bedreigingen uit gaan komen.

Versnipperd landschap

- Verdere versnippering in groenstructuur door het toevoegen van bebouwing en hekwerk.

Dominantie infrastructuur

- Het gevaar bestaat dat de infrastructuur een dominante rol op zich kan nemen.

Isolatie tussen groen, deelgebieden en omgeving

- Het door ontwikkelen van de deelgebieden zonder connectie te maken.
- Het niet afstemmen van ontwikkelingen met de context.
- Barrières blijven bestaan door hekwerk en achterkanten.
- Onaantrekkelijk en sociaal onveilige ruimtes ontstaan.

Geen kwalitatief verblijfsgebied

- Centraal parkeerterrein blijft de enige centrale openbare ruimte.
- Hekwerk en achterkanten creëren geen aantrekkelijke ruimte.

Individualisering van functies

- Ruimte wordt ingenomen door dubbele voorzieningen of faciliteiten, omdat functies en stakeholders niet samenwerken: Dubbele speelvoorzieningen, parkeerplaatsen, kantines, etc.

LEGENDA



Potentiele functie of sport



Nieuwe relatie



Bedreiging



Parkeeroptie

7. VISIES EN BELANGEN SPORTVERENIGINGEN

7.1 Visies sportverenigingen

Voorafgaand aan de start van deze opdrachten is door alle verenigingen een eigen toekomstvisie opgesteld. De clubs hebben hierbij op papier gezet hoe zij de toekomst van hun club zien, hoe zij er financieel voor staan en op welke manier zij aankijken tegen functieverbreiding en samenwerking. Hierna zijn deze visies per vereniging samengevat.

“HDS kijkt vooruit”

De toekomst van de club

- HDS is net als veel hockeyclubs in Nederland sterk gegroeid qua aantal leden. Rond het jaar 2000 lag het ledenaantal rond 550. In het seizoen 2019-2020 is het aantal leden gegroeid naar 1.200.
- De vereniging verwacht over maximaal 2 jaar een extra speelveld nodig te hebben en binnen 10 jaar een tweede extra speelveld.
- Het clubhuis (kantine en kleedkamers) dateert uit 1976 en ondanks de gefaseerde uitbreiding niet toegerust op het huidige aantal leden. Nieuwbouw is de enige optie, hier is ook al een nieuwbouwcommissie voor opgericht. Het streven is dit binnen ongeveer 2 jaar te realiseren.

Financiën

- HDS heeft een gezonde, sluitende begroting maar momenteel geen extra financiële middelen voor grote investeringen zoals een clubgebouw.
- Door bijdragen van sponsors, de Rabobank en acties door leden kan de financiële capaciteit worden vergroot.
- HDS is financieel gezond en kan een hogere huursom voor de noodzakelijke accommodaties betalen.

Functieverbreiding en samenwerking

- Aantrekkingskracht van Sportpark Madestein kan worden verbeterd door het realiseren van een sporthal, tennisbanen (c.q. padel) en een kleinschalig zwembad.
- HDS ziet voordelen van een mix van sport en sociale functies. Er liggen kansen om ook individuele sport te faciliteren zodat een bruisend centrum ontstaat waar de ruimte 24 uur per dag optimaal kan worden benut.
- De nabijheid van het groeiende Vroondaal biedt kansen voor uitbreiding met bijvoorbeeld huisartsenpost, fysiotherapie, kinderopvang, wijkgebouw of een repair café.
- HDS heeft reeds een samenwerkingsverband met Triodus Kinderopvang om de sociale en maatschappelijke betrokkenheid te vergroten.

“Visie RKSVDGA”

De toekomst van de club

- De vereniging wil profiteren van de groei van woningbouw rondom Sportpark Madestein.
- Verplicht concept met vrijwilligers werpt zijn vruchten af. Al zal onderhoud waarschijnlijk moeten worden uitbesteed.
- Sportaccommodatie, kleedkamers en kantine in goede staat. Recentelijk nieuw kunstgrasveld gekregen, in totaal nu 2 kunstgrasvelden. Extra veldcapaciteit is niet noodzakelijk.
- Energiebesparing door het verbeteren installaties.

- Sporthal is zelf gebouwd in eigen beheer. Wordt gebruikt voor zaalvoetbal, muziekkorpsen en softbalclub.
- Club hoopt het voetbalaanbod te verbreden met een eigen zaalvoetbalteam, ieniemienie voetbal voor jeugd vanaf 2 jaar en wandelvoetbal.

Financiën

- Slecht jaarresultaat door vervangen verlichting en terugloop aantal leden. Door het eigen vermogen van de club is de club financieel gezond.
- Met groeiend leden en besparing energiekosten binnen twee jaar weer zwarte cijfers.

Functieverbreiding en samenwerking

- Er wordt samengewerkt met Kindcentrum Vroondaal met betrekking tot het aanbieden van sportmogelijkheden. Mogelijkheden voor kinderopvang worden onderzocht.
- Er is een (informele) biljartgroep die gebruik maakt van de biljarttafels in de kantine. Het hele jaar door wordt ook jeu de boules gespeeld. De kantine is ook het vertrekpunt van een wandelgroep.
- De club wil haar sporthal ter beschikking stellen voor andere sporten zoals badminton, volleybal en handbal als daar animo voor is.

“Visie voor de toekomst van S.V. Loosduinen”

De toekomst van de club

- De nieuwbouwprojecten in de omgeving zal een positieve bijdrage leveren aan het toekomstperspectief van de club. Dit geldt met name voor de jeugdafdeling. Ook het meisjes-/damesvoetbal zit in de lift.
- Vervanging van het complex uit 1974 is gewenst. Er is een tekort aan kleedkamers, opslagruimte en vergaderruimte. Daarnaast is er geen geschikte plek voor andere sociaal-maatschappelijke activiteiten.
- De speelvelden zijn in goede staat. De vereniging heeft een kunstgrasveld, dat indien nodig wordt gedeeld met SV Madestein. De 10 kleedkamers en twee scheidsrechter ruimten zijn aan vervanging toe.
- In breder perspectief zijn er zorgen over de overlast voor de toekomstige bewoners als gevolg van veldverlichting en geluid en de veiligheid als gevolg van (toenemend) doorgaand verkeer. Tot slot is ook de parkeercapaciteit een aandachtspunt.

Financiën

- De club is financieel gezond en het aantal leden neemt weer toe (450 op dit moment).
- SV Loosduinen is bezorgd om de terugloop van het aantal vrijwilligers.
- De baropbrengst is belangrijk voor de vitaliteit van de vereniging.
- Maatregelen met betrekking tot energie zoals zonnepanelen en LED verlichting kunnen besparingen in de kosten opleveren.

Functieverbreiding en samenwerking

- Er is geen draagvlak binnen de vereniging voor een fusie. Een eigen identiteit en cultuur zijn belangrijke kernwaarden van de club.
- De club waardeert de samenwerking met de andere sportclubs, bijvoorbeeld door het uitwisselen van velden of de organisatie van ‘Madestein

beweeg je’.

- Eerdere plannen voor een nieuw clubgebouw, tezamen met andere partijen, waaronder kinderopvang en een fysiopraktijk zijn helaas niet door gegaan.
- De club wil de maatschappelijke betrokkenheid vergroten door meer te organiseren in het G-Voetbal of Walking Football oprichten voor ouderen.
- Het droombeeld is om over 10 jaar te spelen op een fraai en functioneel sportcomplex, met het behoud van onze eigen clubcultuur.

“Beleidsplan SV Madestein”

De toekomst van de club

- De fusie in 2016 was noodzakelijk vanwege een tekort aan vrijwilligers, spelende leden c.q. onderbenutting van velden en een niet-toekomstbestendige organisatie.
- De club wil de voetbalsport optimaal faciliteren en daarnaast haar maatschappelijke functie vergroten met nieuwe vormen zoals zaalvoetbal, 7 tegen 7, veteranen voetbal en walking football.
- Anderzijds is er op dit moment weinig aanwas van jeugdleden. De vereniging gaat zich inzetten om nieuwe leden te werven in nieuwe wijken.

Financiën

- De club rekent op meer sponsors, subsidies en andere inkomsten.
- De kosten zullen waarschijnlijk ook oplopen.

Functieverbreiding en samenwerking

- SV Madestein deelt haar voorzieningen graag met anderen. Huidige partners zijn ‘De Groene Motor’, Het Landelijk Wandelprogramma (avondvierdaagse) en de kaartclub.
- De club heeft nog een inhaalslag te maken met relaties in de wijk en het onderwijs, die mogelijk het ledenpotentieel kunnen vergroten.
- SV Madestein ziet de urgentie om van een mono-vereniging een multi-vereniging (bv. kinderopvang, samenwerking met onderwijs) te maken.

DROOMBEELDEN

Vanuit de stakeholders zijn volgende droombeelden naar voren gekomen:

Respect voor omwonenden

Ruimte voor de natuur, ruimte voor agrarisch, landelijk, parkachtig

Multifunctioneel gebouw, flexibel, toekomstbestendig

Synergie, doelmatig gebruik

Innovatie

Interactie binnen en buiten, ruimte voor moderne sport

Sport & Health, gezondheid, spa & Wellness

Bruisend 24/7

Alle doelgroepen, van 0 tot 100, rolstoel vriendelijk

Verbindend (sport en horeca)

Mooie entree

Bereikbaarheid en veiligheid

Betrokkenheid, samenwerking

8. GEMEENTELIJKE BELANGEN



fig.58 Locatie Camping De Haan

SUGGESTIES

Vanuit de stakeholders zijn volgende suggesties voor invulling en mogelijke activiteiten naar voren gekomen:

- Indoor voetbal
- Binnen speeltuin
- Trampolines
- Obstacle run
- Ballonvaart opstapplaats (huidig)
- Horecalocatie dicht bij sportaccommodaties
- (buiten) zwembad met ligweide
- Belevingstuin
- Participatieruimte
- IJsbaan
- Beachvolleybal veld
- Sporthotel
- Centrale ontmoetingsplaats
- Fietspaden met begeleidende verlichting, duurzaam
- Afspreken via app om samen te sporten in het park
- Outdoor speeltuin en deze met andere functies koppelen
- Spa en wellness functies, mogelijk i.c.m. met een zwembad

Adres	Postcode	Locatie	Veld nr.	Type veld	Sport	Jaar van aanleg / renovatie	Jaar van aanleg drainage	Einde gebruiksduur grasmat	Einde contract drainage
Madesteinweg 7	2553 EC	sv Loosduinen	1	Kunstgras	Voetbal	2016	2016	2028	2046
Madesteinweg 10	2553 EC	GDA	1	kunstgras	Voetbal	2018	2018	2030	2048
Madesteinweg 10	2553 EC	GDA	2	Kunstgras	Voetbal	2016	2006	2028	2036
Madesteinweg 20	2553 EC	HDS	1	Kunstgras	Hockey	2017	2017	2027	2047
Madesteinweg 20	2553 EC	HDS	2	Kunstgras	Hockey	2017	2017	2032	2047
Madesteinweg 20	2553 EC	HDS	3	Kunstgras	Hockey	2014	2004	2024	2034
Madesteinweg 20	2553 EC	HDS	4	Kunstgras	Hockey	2010	2010	2025	2040

fig.59 Benutting sportvelden

Met verschillende gemeentelijke disciplines zijn inventariserende gesprekken gevoerd omtrent de randvoorwaarden en belangen die meespelen in dit project. Deze gesprekken zijn hierna kort samengevat:

8.1 Stadsdeel Loosduinen

Vanuit het stadsdeel Loosduinen is aangegeven dat de ontwikkeling met veel interesse wordt gevolgd. Waar mogelijk zal het stadsdeel een verbindende rol spelen voor het samenbrengen van concrete initiatieven.

Voor het vervolg zijn vanuit het Stadsdeel Loosduinen de volgende richtlijnen en randvoorwaarden meegegeven:

- De verschillende inrichtingsvarianten worden besproken met de gebiedsstedenbouwkundige.
- Belangrijke gegeven is dat de herinrichting van de Madesteinweg onomkeerbaar is. De werkzaamheden starten in juni 2020.
- Tevens is besproken of ruimte gecreëerd kan worden door het verplaatsen van functies. Concreet is hierbij Camping De Haan besproken, die grenst aan de sportvelden van Madestein. Vanuit het stadsdeel is aangegeven dat dit niet tot de mogelijkheden behoort. Er is een overeenkomst tussen de gemeente en de camping, deze afspraken zijn voor een langere periode gemaakt.

8.2 Sport

Vanuit de afdeling Sport rust er de taak om het sport- en beweegaanbod op Madestein toekomstbestendig te maken. Dit betekent dat dit project in ieder geval moet leiden tot een evenwichtige verdeling van de ruimt voor de sportverenigingen. Daarnaast is de gemeente faciliterend (o.a. met subsidies) in de vervangingsopgave van accommodaties.

8.3 Beheer en onderhoud

In deze paragraaf staat de vraag centraal: Welke kosten moeten sowieso de komende 10 jaar worden gemaakt op Sportpark Madestein? Dit het ook wel het zogenaamde nulsценario: Wat als we niets doen?

Vanuit de afdeling Sport facilities en beheer is aangegeven dat de nieuwe inrichting van het sportpark praktisch en beheersvriendelijk moet blijven.

Kunstgrasvelden

Voor de kunstgrasvelden is het onderhoudsprogramma bekend. Vanaf 2024 is jaarlijks een van de velden aan het eind van zijn gebruiksduur. Het einde van de gebruiksduur is de komende jaren met name bij HC HDS aan de orde.

8.4 Sociaal domein

Het sociaal domein gaat over het welzijn van jeugd, ouderen en de zorginstellingen. Deze afdeling beheert dan ook de huidige accommodaties in de omgeving. Er zijn geen concrete aanleidingen die gekoppeld kunnen worden aan de verbreding van functies op Sportpark Madstein, zoals vervangingsopgaves van bestaande functies. Het sociaal domein ziet hier echter wel perspectief in. Dit betekent

dat wanneer clubs met concrete initiatieven of voorstellen komen, het sociaal domein faciliterende rol kan spelen en verbindingen kan leggen met de sociaal maatschappelijke functies.

8.5 Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Bij functionele herontwikkeling wil de DSO betrokken worden bij de visievorming. Er zijn al visies gemaakt voor de omliggende woongebieden, maar niet voor de gele stadsrandzone en het recreatiegebied.

De woningbouwontwikkelingen op de voormalige voetbalvelden zijn in een vergевorderd stadium. Er nog wel ruimte voor overleg en afstemming, onder andere bij het parkeren en inrichting openbare ruimte. Ook meervoudig ruimtegebruik behoort tot de opties. De parkeeropgave aan de Madesteinweg is meegenomen, maar hier zou flexibel bestemd kunnen worden om in de toekomst andere ruimtevragen op te vangen en herverdelen. De parkeerbalans moet dan wel geborgd blijven.

8.6 Projectmanagement Vroondaal

Sportpark Madestein is de toegangspoort tot Vroondaal. Het opwaarderen van dit gebied wordt daarom toegejuicht. Ook sport en bewegen is als onderdeel van de leefomgeving erg belangrijk.

Er is een enquête uitgevoerd onder de eerste bewoners van Vroondaal. Hieruit blijkt dat er nog behoefte is aan verschillende voorzieningen zoals een BSO. In het ontwikkelingsplan van Vroondaal is een voorzienignencluster opgenomen met een kleine supermarkt, horeca en een huisarts. Indien de functies op Madestein worden verbreed dient dit in aanvulling te zijn op dit voorzieningencluster. Vanuit het projectmanagement van Vroondaal worden suggesties gegeven zoals sportgerelateerde retail, een sportschool, gezondheidscluster (apotheek, fysio etc.).

Wanneer wordt gekeken over de randen van Vroondaal liggen er kansen om Madestein in te zetten voor de recreatieve functie van de omgeving. Kijkduin heeft een parkeerprobleem, dit kan bijvoorbeeld met een toeristisch-recreatief overstappunt worden ontlast. Dit biedt ook kansen voor Madestein om in te spelen op deze toestroom van recreanten.

Als aandachtspunt voor de uitwerking van de plannen wordt nog meegegeven dat de Commissie Loosduinen tijdig dient te worden betrokken. Ook wordt geadviseerd de bewonersorganisaties van Vroondaal en Loosduinen vroegtijdig te betrekken in het uitwerken van de plannen.

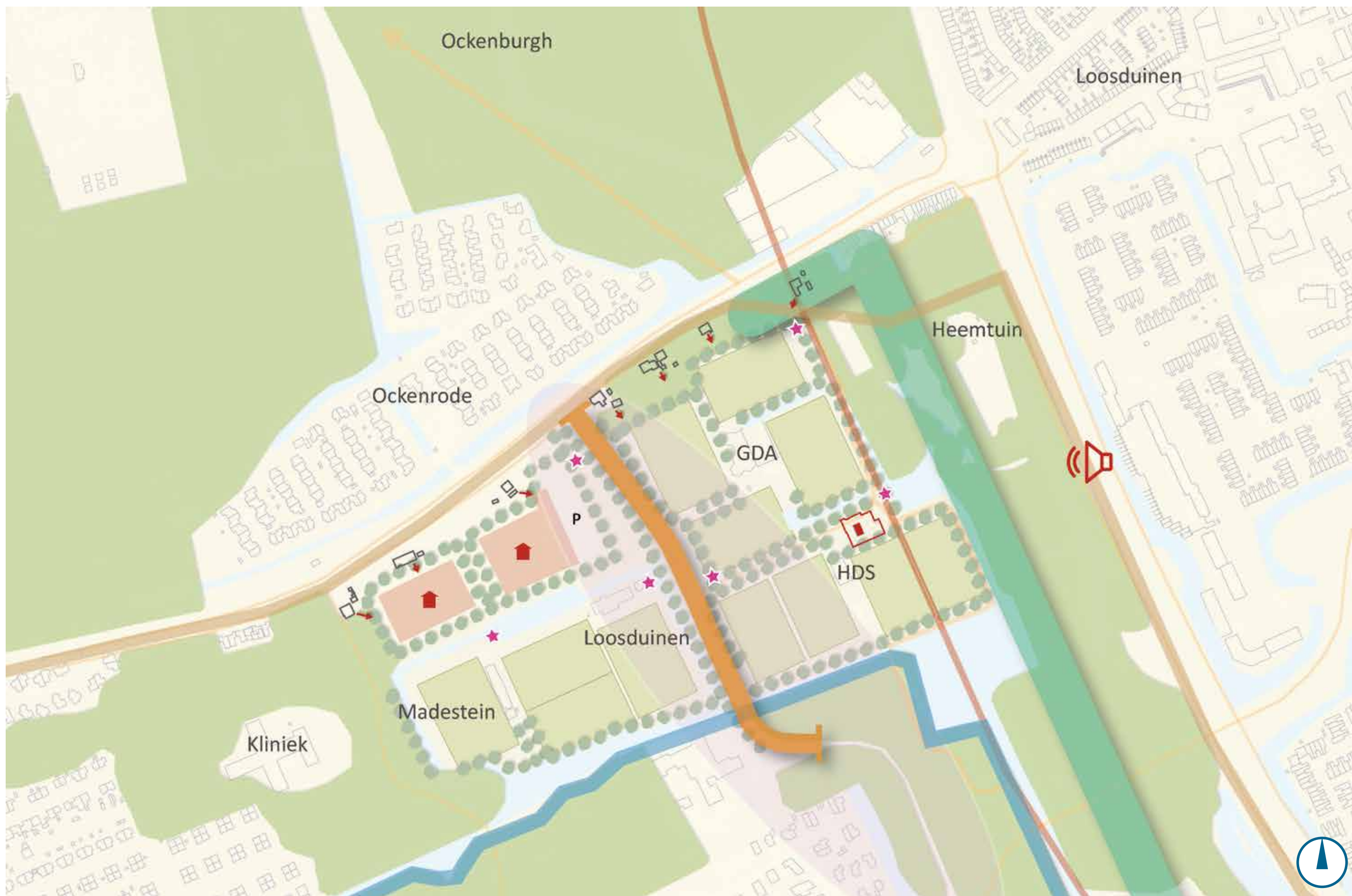
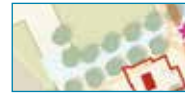


fig.60 Uitgangspunten- en randvoorwaardenkaart (PDOK 2020, bewerkt)

9. RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

LEGENDA



Bomenrij



Regionale waterkering



Sportvelden



Woongebieden



Leidingstrook



Ecologische verbindingszone



Barriere Madesteinweg



Water en taluds



Inpassing bestaande woning



Woningbouwontwikkeling sportvelden



Achterkantsituaties



Omliggende functies



Mogelijke geluidsbeperking

De randvoorwaarden en uitgangspunten vormen de onderlegger voor de conceptvorming. Dit is het kader waar binnen ontworpen kan worden.

De randvoorwaarden en uitgangspunten komen voort uit de planologische elementen, stedenbouwkundige SWOT en de input van de stakeholders.

9.1. PLANOLOGIE

Er dient rekening gehouden te worden met:

- Gasleidingszone en leidingenstrook door het gebied
- Geluidszone N211 (Lozerlaan)
- Regionale waterkering Hoogheemraadschap van Delfland
- Ecologische verbinding (NNN) ten oosten van het plangebied
- Planologische mogelijkheden woningbouw ADS-velden

9.1. STEDENBOUW

- Nieuwe entree maken voor de gehele recreatiezone
- Inpassing in landschappelijke structuur
- Duurzaamheidsprincipes toepassen voor hemelwater, oriëntatie en energie.
- Herkenbaarheid van de fietspaden/fietsroute vergroten
- Toevoegen recreatieve functies langs (fiets)routes
- Verbetering ontsluiting en parkeren gehele plangebied
- Sport- en recreatieve zones verschillend inrichten
- Sport- en recreatiepark passend maken als poort van Vroondaal
- Achterkant situaties gericht op sportvelden inpassen, vormgeven of aantrekkelijker maken
- Hekwerk vermijden en een open en aantrekkelijk sport- en recreatiepark maken (open club-principe).
- Cohesie en verbindingen in het gebied zoeken
- Sport- en recreatiezone verbinden met Loosduinen en Vroondaal, maar met een eigen identiteit
- Dubbel gebruik van faciliteiten en ruimte stimuleren
- Mogelijke vestiging multifunctioneel buurt- of sportcluster in plangebied

9.1. STAKEHOLDERS

- Open en natuurlijk karakter behouden
- Omgevings Madesteinweg goed inrichten
- Duurzame innovaties en oplossingen bedenken
- Geluidsluwe omgeving maken
- Sport- en recreatiepark als visitekaartje voor Vroondaal en recreatiegebied
- Club van de toekomst met ontmoetingsplaatsen
- Ontwikkeling van de horeca en maatschappelijke voorzieningen in combinatie met de sportfaciliteiten
- Activiteiten voor jong en oud
- Multifunctioneel gebied van maken (recreatief, sportief, educatief en sociaal maatschappelijke functies mengen)
- Samenwerking tussen verenigingen en tussen gemeenten

Faciliteiten en voorzieningen

"Het is belangrijk voor onze club om onze eigen faciliteiten te behouden. Het delen van voorzieningen is geen optie."

	HDS	Loosduinen	Loosduinen	Madestein
Eens	• Contact met voetbalclubs prettig. Cultuur voetbal en hockey gaat niet samen. • Delen van voorzieningen voor opslag, of coördineren inkoop een pre.	• Eigen kantine belangrijk voor identiteit. • Onderdeel van een gezamenlijk complex is een optie. • Praktische zaken zoals velden en kleedlokalen delen. • Gezamenlijke activiteiten organiseren.	• Noodzakelijk voor toekomstperspectief club. Ervaring uit heden en verleden prettig. • Uitbreiden sport met maatschappelijke voorzieningen.	• Delen van faciliteiten is een pre. Het liefst zo veel mogelijk. Identiteit of planning is geen belemmering. • Delen velden optie, ook met hockey indien mogelijk.
				Oeens

Samenwerking

"Samenwerken met andere verenigingen is noodzakelijk voor de toekomst van onze club."

	HDS	Loosduinen	Loosduinen	Madestein
Noodzakelijk	• Noodzakelijk voor toekomstperspectief club. • Daarnaast biedt het meerwaarde. • Op langere termijn ook noodzakelijk voor andere clubs?	• Door samen te werken kun je meer bereiken. • Naar de toekomst toe zullen we meer moeten samenwerken. • Fusieren is een lastig verhaal.	• Delen van faciliteiten is een pre. Het liefst zo veel mogelijk. Identiteit of planning is geen belemmering. • Delen velden optie, ook met hockey indien mogelijk.	
				Beide
Meerwaarde	• HC HDS heeft meer urgentie dan de andere clubs. • We hebben elkaar nodig: solidariteit belangrijk. • HC HDS blijft een zelfstandige club, maar staat open voor samenwerking.			

Financiën

"Financieel hebben wij voldoende mogelijkheden voor de noodzakelijke vervanging van onze faciliteiten."

	HDS	Loosduinen	Loosduinen	Madestein
Eens	• Financieel stabiel: sluitende begroting. • Jaarlijkse groei van het ledenaantal. • Investeren is niet mogelijk, hiervoor financiering van buitenaf nodig (subsidies etc.).	• Financieel gezond. • Stabilisatie ledenaantal, doel is weer te groeien. • Geen budget voor grote investeringen of nieuwbouw.	• Geen budget voor langjarig onderhoud of investeringen. • Tot februari kon de club rondkomen: vaste lasten en aflossen leningen. • Recente ontwikkelingen (corona, inbraak etc.) slecht voor financiële positie.	
				Oeens
Oeens	• Financiële positie verslechterd door ledenkrimp. • Geen middelen voor noodzakelijke investeringen. • Nieuwbouw op langere termijn voordelen t.o.v. onderhoud? • Energieverbruik erg hoog, moet naar behoren worden gebracht. • Sporthal ondergebracht in een stichting → financieel gezond en ruimte voor investeringen.			

WAAR ZIJN WE HET OVER EENS:

	HDS	Loosduinen	Loosduinen	Madestein
Samenwerking opzoeken waar mogelijk	✓	✓	✓	✓
Een fusie is een noodzakelijke ontwikkeling		✓		✓
Voor iedere vereniging moeten er voldoende velden beschikbaar zijn	✓	✓	✓	✓
Sportpark Madestein moet een sociale wijkfunctie vormen voor Loosduinen en Vroondaal	✓	✓	✓	✓
Maatschappelijke voorzieningen moet je concentreren op het sportpark en niet per vereniging verdelen		✓	✓	✓
De verenigingen hebben zelf onvoldoende financiële mogelijkheden om de verschillende ambities te realiseren	✓	✓	✓	✓

Nieuwe functies

"Maatschappelijke functies zijn belangrijk voor de bezetting van onze kantine"

OF

"Sportpark Madestein moet een gemeenschappelijke wijkvoorziening krijgen"

	Loosduinen	HDS	Madestein	Loosduinen
Individueel	• Profijt clubgebouw maximaliseren voor maatschappelijk belang. • Financiële baten vergroten. • Verbreden van sportaanbod en andere voorzieningen. • Verdelen van de voorzieningen over de verschillende accommodaties.	• Geen onderlinge concurrentie om voorzieningen. • Wel verstandig om een verdeling te maken, zodat een goede mix van functies ontstaat.		
				Gemeenschappelijk
Gemeenschappelijk	• Creëer een gemeenschappelijke voorziening. • Doel is iets terug te geven aan Den Haag en omgeving. • Urgentie voor voorzieningen in de wijk zal toenemen. • Speciale aandacht voor ouderen.	• Gemeenschappelijke voorzieningen voor de wijk zullen een positief effect hebben op de sportverenigingen. • Zorgen voor meer binding, gewinning omgeving en verbreding.		

Identiteit

"De sfeer en het karakter van onze club én het sportpark zijn aantrekkelijk voor de nieuwe inwoners van Vroondaal."

	HDS	Loosduinen	Loosduinen	Madestein
Eens	• In de basis wel. Onder de nieuwe inwoners van Vroondaal zitten naar verwachting veel hockeyers. • Mensen moeten de weg naar het sportpark nog weten te vinden.	• Dorps karakter sluit aan op tweede fase Vroondaal. • Kwaliteit sportpark geen visitekaartje: moderniseren. • Broeder kijken om mensen uit de wijk te trekken.		
				Oeens
Oeens	• Enige zondagvereniging op Madestein. • Volks, multicultureel en kleinschalig karakter uniek. • Beperkte zichtbaarheid en achterstallig onderhoud aandachtspunt.	• Behoeft aan een toekomstperspectief met reële verwachtingen. • Een aantal jaren terug was hoge niveau jeugd een belangrijke groeifactor. • Meer massaal aantrekkelijker dan verzameling kleinere verenigingen?		

10. SAMENWERKING

10.1 Werksessie ‘Samenwerking Madestein’

Met alle clubs is aan de hand van stellingen onderzocht hoe zij de samenwerking op Sportpark Madestein voor zich zien. De stellingen gaan uit van extremen, zodat tegenstellingen zichtbaar worden gemaakt.

10.2 Convenant ‘Samenwerking Madestein’

Hierna is door de clubs antwoord gegeven op de volgende vragen met betrekking tot het onderzoek naar de mogelijkheden voor samenwerking:

1. Waar zijn we het als clubs op Madestein over eens?
2. Welke dilemma's zijn er?
3. Welke inzichten ontbreken nog om een besluit te kunnen nemen?

10.3 De dilemma's

De clubs is gevraagd naar de dilemma's en tegenstellingen die een rol spelen. Hieronder hebben wij de reacties per club samengevat:

HDS

- Hoe om te gaan met de verschillende culturen van de sporten voetbal/hockey;
- De verschillende ontwikkelingen met ledentallen voetbal/hockey en omgaan met de groei van HDS;
- Hoe om te gaan met de beperkte ruimte voor ontwikkelingen op Madestein;
- Krappe financieringsmogelijkheden waar investeringen (clubgebouwen) vereist zijn;
- Het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid in de ontwikkelplannen;
- De 'verborgen' ligging van Madestein (kan doorbroken worden door andere functies te integreren en de toegangen meer zichtbaar te maken)

SV Loosduinen

- Ruimtelijke inpasbaarheid van alle wensen en ambities.
- De verwachtingen/eisen van de samenwerking ten opzichte van de wens om zelfstandig te blijven.
- Ontbrekend standpunt van de gemeente over het verschil in perspectief van de verschillende sportverenigingen.

RKSV GDA

- Benadering is te veel bottom-up en op wensen gebaseerd. Het is onduidelijk in hoeverre dit in overeenstemming is met de visie van de gemeente op dit gebied.
- Hoe om te gaan met het feit dat HDS en SV Loosduinen per definitie haar identiteit willen behouden, ten opzichte RKSV GDA en SV Madestein die de voordelen van een fusie inzien. Dit in relatie tot de financiële noodzaak hiertoe op de langere termijn.
- Investerings in het gebied is pas zinvol indien hier een integraal plan voor wordt opgesteld met een hoog ambitieniveau. Hier lijkt geen ruimte voor door realisatie woningen op ADS-velden, het in stand houden van groen en huidige ligging van sportverenigingen.

SV Madestein

- Hoe ver gaan we in de samenwerking, het delen van faciliteiten zoals energie (misschien zelfs groene energie) afval verwerking maar ook gezamenlijke inkoop drank en horeca?
- Het is voor de clubs onduidelijk wat de visie van de gemeente is op dit gebied en wat men wil bereiken?

Het is de bedoeling dat de clubs na het beoordelen van de verschillende scenario's een antwoord kunnen formuleren op deze vragen.

10.4 De ontbrekende inzichten

- De resultaten van het sportbehoefte onderzoek en de consequenties van dit onderzoek voor de inrichting van Madestein.
- Kan er in breder opzicht worden gekeken naar het betrekken van andere sportvereniging in de omgeving bij sportpark Madestein. Enerzijds om gezamenlijk sportaanbod te creëren, anderzijds om financiële middelen vrij te maken.
- Duidelijk afwegingskader voor het behouden van groen versus de herontwikkeling van het gebied.
- Visie van de gemeente Den Haag op Madestein en inzicht in de bereidheid tot investeringen.
- Welke wisselwerking is er tussen faciliterende rol van de clubs (bijvoorbeeld huisvesten voorzieningen) en investeringen van gemeente?

10.5 Samenwerkingsperspectief

Naar aanleiding van de verschillende standpunten en stellingen is er een duidelijke mogelijkheid voor samenwerking op sommige vlakken, maar ook mogelijke beperkingen en ongewenste ontwikkelingen. Alle clubs hebben een eigen identiteit en karakter, die men liefst behouden ziet blijven.

Er is vooral perspectief voor een aantrekkelijk sportcomplex als geheel, waarbij mogelijk bepaalde voorzieningen gedeeld worden, zoals opslag, kleedruimtes, enige velden en dergelijke, mits de randvoorwaarden voor gebruik en delen duidelijk zijn en breed gedragen binnen de clubs. Ook moet het financieel haalbaar zijn. Dit zouden vooral functionele voorzieningen en opstallen zijn.

Daarnaast ziet men perspectief in het toevoegen van functies en het herinrichten van de openbare ruimte, om zo van het sportpark als geheel een aantrekkelijk gebied te maken. Alle clubs staan hier in principe positief in, als dit meerwaarde biedt voor hen en het gebied toekomstperspectief geeft. Complementaire functies en andere vormen van sport, ontspanning en vrije tijd kunnen mogelijk uitkomst bieden om het sportpark 7 dagen per week actief te benutten.

Wel is door de verschillende clubs aangegeven dat fusies of samengaan van voetbal en hockey geen interessante optie is. Vooral HDS ziet hier geen perspectief in. Daarnaast zijn ook echte fusies tussen de verschillende voetbalclubs een onwenselijk richting.

11. FINANCIEN

11.1 Investeringsruimte

Uit de gesprekken met de clubs is gebleken dat zij zelf weinig financiële middelen hebben om investeringen te doen. In de gemeentelijke begrotingen zijn nog geen budgetten opgenomen voor herontwikkeling van Madestein.

Derhalve focust de rest van dit hoofdstuk zich op de wijze waarop financiering van derden kan worden verkregen.

11.2 Aanvullende financieringsvormen

We hebben onderzocht welke mogelijkheden er zijn om aanvullende financiering te krijgen.

11.2.1 Subsidies

Europese Unie

- Erasmus+/ Sport
- De subsidiemogelijkheden binnen Erasmus+ richten zich doorgaans op netwerkvorming, uitwisseling van kennis en implementatie. Het programma is dus niet zozeer gericht op onderzoeks- of innovatieprojecten. De volgende acties worden door Erasmus+/ Sport ondersteund:
- Samenwerkingsverbanden (Collaborative partnerships) voor de ontwikkeling, overdracht en/of implementatie van innovatieve praktijken in sport en lichaamsbeweging.
 - Organisatie van Europese niet-commerciële sportevenementen (Not-for-Profit European Sport Events) die wel of niet gekoppeld zijn aan de Europese week van de sport.

Rijkssubsidies

- Stimulering bouw en onderhoud van sportaccommodaties;
- De subsidie wordt verstrekt aan amateursportorganisaties voor de

bouw of het onderhoud van sportaccommodaties, of voor de aanschaf of het onderhoud van sportmaterialen.

- De regeling subsidieert 20% van de kosten van de activiteiten (inclusief btw). Per organisatie geldt een maximum subsidiebedrag van € 2,5 miljoen per kalenderjaar.

- Specifieke Uitkering Stimulering voor Sport
- Gemeenten kunnen in de periode 2019-2023 een specifieke uitkering aanvragen voor alle gerealiseerde bestedingen i.v.m. activiteiten in het kader van sport. De uitkering is bedoeld voor:
- Investeringen in hardware, zoals de bouw en het onderhoud van accommodaties. Dit kan het aanleggen van een kunstgrasveld of de bouw van een sporthal zijn.
 - Exploitatie van sportaccommodaties, zoals het beheer. Het kan gaan om gebruikskosten (bijvoorbeeld energielasten) en ingehuurde krachten zoals beheerders van accommodaties.
 - De regeling subsidieert maximaal 17,5% van de bestedingen, inclusief btw.

Gemeente Den Haag

De gemeente Den Haag stelt twee subsidieregelingen beschikbaar voor sportverenigingen:

- Investeringssubsidie Accommodaties Sportverenigingen
- Energiebesparing bij sportverenigingen (uitvoeren van energiescan)

Energie is al gauw 15% tot 20% van de totale kosten.

11.2.2 Maatschappelijk financieren

De methode Maatschappelijk Financieren® is een alternatieve financieringsmethode die de laatste jaren wordt toegepast bij de aanleg of renovatie van sportaccommodaties. De essentie van deze methode is dat het sport minder afhankelijk maakt van ‘publiek geld’. In plaats daarvan gaat de sportvereniging, stichting of gemeente privaat kapitaal. Dit zijn bijvoorbeeld pensioenfondsen, verzekeraars en tal van andere partijen, die gevraagd worden om geld te investeren in bijvoorbeeld de (ver)bouw van een lokale sportaccommodatie. Voor investeerders is dit interessant omdat het een belegging betreft met relatief weinig risico’s.

11.2.3 Ruimte bieden voor kostendragers

Door in het plangebied gronden beschikbaar te stellen voor particuliere initiatieven wordt de aantrekkingskracht van het gebied vergroot. Daarbij kunnen ook afspraken worden gemaakt dat ontwikkelaars naast de realisatie van gebouwen ook een bijdrage leveren aan de inrichting van de openbare ruimte.

Ook slim grondbeleid levert financiële middelen op. Bijvoorbeeld wanneer gebouwen en gronden van maatschappelijke voorzieningen elders worden verkocht en verplaatst naar Madestein, kunnen deze middelen worden ingezet voor de nieuwe ontwikkeling.

11.2.4 Publiek-Private-Samenwerking (PPS)

Bij een PPS wordt doorgaans één private (markt)partij, een ontwikkelaar in

Project	Beschrijving	Maximale subsidie per 4 jaar	Percentage subsidie van subsidiabele projectkosten
A	Het vervangen van een clubaccommodatie of het bouwkundig beter geschikt maken van de sportaccommodatie voor multifunctioneel gebruik.	€ 500.000	45%
B	Energiebesparende maatregelen en verbeteringen van de toegankelijkheid van de sportaccommodatie, volgens de bijlage activiteiten die in aanmerking komen voor aanvullende subsidie van de 'Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties' (ministerie van VWS).	€ 500.000	45%
C	Het vervangen of het bouwkundig verbeteren van een kleedaccommodatie.	€ 500.000	55%

Het totale beschikbare budget is € 1.500.000.

fig.61 Subsidieregelingen Gemeente Den Haag

maatschappelijk vastgoed, betrokken bij de initiatieffase, het ontwerp, de bouw en het beheer en onderhoud. De gemeente en de private partij maken een verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

11.2.5 Stichting Waarborgfonds Sport

Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) is een onafhankelijke stichting die actief is in heel Nederland. SWS is in 1980 opgericht op initiatief van het Ministerie van VWS, NOC*NSF en De Lotto, nadat eind jaren '70 werd geconstateerd dat sportverenigingen steeds meer moeite hadden om voor de aanleg, de bouw, de renovatie of de aankoop van de accommodatie een bancaire lening te krijgen.

Sportorganisaties zijn voor een investering in hun accommodatie veelal aangewezen op een lening bij een bank. Banken zijn in de regel niet bereid een lening te verstrekken aan een sportorganisatie wanneer er geen zekerheden beschikbaar zijn. SWS kan middels het verstrekken van een borgstelling voor de benodigde zekerheid zorgen. Leningen tot 75.000 euro kunnen met ingang van 1 januari 2019 volledig door SWS worden geborgd. Bij grotere leningen doet SWS dit in samenwerking met de gemeente waarin de club of sportorganisatie is gevestigd.

11.2.6 Obligaties uitgeven

De spaarrente bij de bank is relatief laag. Het kan daarom gunstig zijn voor belanghebbenden en leden om te investeren in de realisatie van sportaccommodaties. Dit is een investering met relatief weinig risico omdat de kans op faillissement klein is. Het uitgeven van obligaties is daarom een kansrijk financieringsmodel.

12. HET VERVOLG

Ga door met samenwerken

Met het “Madestein overleg” is een start gemaakt om de onderlinge samenwerking te verkennen. Ongeacht het ontwikkelplan zijn er voldoende aanknopingspunten om de samenwerking te intensiveren. Wij adviseren de clubs om in overleg met gemeente en maatschappelijke voorzieningen om alle lopende initiatieven te bundelen, nieuwe kansen te ontdekken en zo veel mogelijk kansen te concretiseren. Put hierbij uit de creativiteit en vaardigheden die de leden te bieden hebben en richt commissies op om concrete vraagstukken te onderzoeken. Hoe sterker de verenigingen georganiseerd zijn en hoe meer concrete initiatieven er zijn, des te groter het resultaat zal zijn en hoe sneller gemeenten en investeerders geneigd zullen zijn om financieel een bijdrage te leveren.

Rol van de gemeente

Er is vanuit de clubs behoefte aan een sturende rol en duidelijk standpunt van de gemeente. De gemeente Den Haag is een omvangrijke organisatie waar veel disciplines en belangen langs elkaar heen bewegen. Communicatie is daarom essentieel. Zeker in de opstartfase en het opzetten van een samenwerkingsstructuur is het voor de clubs belangrijk dat zij weten waar zij aan toe zijn.

In de beoordeling van de scenario's zal de gemeente zich daarom ook duidelijk moeten uitspreken over haar wensen en het ambitieniveau. Hierin hoort ook een integrale benadering van het ruimtelijk plan en de financiering van de verschillende plannen.

- Stem tijdig integraal af wat prioriteit krijgt en leg dit vast.
- De scenario's vertellen een gebiedsconcept en worden voorzien van een globale kostenraming. In de beoordeling van de scenario's moet vanuit de gemeente duidelijk gemaakt worden welke middelen ingezet of gereserveerd kunnen worden.

Ambities in de scenario's

Benutten potentieel Vroondaal

Met de aanstaande ontwikkeling van Vroondaal ondergaat de demografische samenstelling van de omgeving van Sportpark Madestein naar verwachting een behoorlijke transitie. Deze wijk zet namelijk in op gezinnen met een bovengemiddeld inkomen en hoger en heeft daarmee een ander profiel dan de huidige bewoners van de omliggende wijken. Het is een gezamenlijke doelstelling van gemeente en clubs om deze nieuwe inwoners van een passend aanbod sport en bewegen.

Verbreden van functies

Zowel vanuit de sportclubs als de verschillende gemeentelijke disciplines klinkt het geluid om Sportpark Madestein te verbinden.

De scenario's

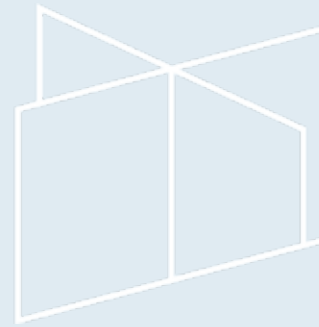
De scenario's zullen thematisch verschillen. In alle scenario's wordt voldaan aan de ondergrens op het gebied van de hardware. De ingrediënten hiervoor zijn:

- Speelvelden en clubhuis HC HDS op juiste niveau brengen voor het aantal leden en het behouden van voldoende velden voor de voetbalverenigingen.
- Oplossen knelpunten voor verkeersveiligheid en parkeren.
- Meervoudig gebruik van sportfaciliteiten.
- Opwaarderen openbare ruimte, inclusief het faciliteren van openbare sport.

De elementen waarmee in het ontwerpend onderzoek (scenario's) het toekomstperspectief wordt verkend zijn:

- **Concentreren en samenvoegen van voorzieningen zoals kleed- en clubgebouwen;**
- **“Overbruggen” van de fysieke barrière op het sportpark als gevolg van de Madesteinweg;**
- **De recreatieve potentie van het gebied door ligging langs recreatieve fietsroutes en nabij het strand;**
- **Maatschappelijke functie voor de omliggende wijken Loosduinen en Vroondaal;**
- **Verbreding van functies om publiek uit omliggende wijken en de regio naar Madestein te trekken.**

croonenburo5



CroonenBuro5
Kantoor Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout NL
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

CroonenBuro5
Kantoor Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht NL
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com