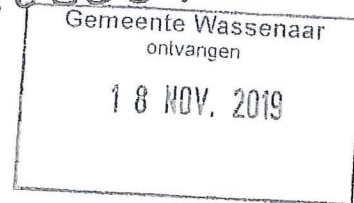


2191037846/163684



## **Verzoek burgerinitiatief gemeente Wassenaar**

Ondergetekende verzoekt het volgende voorstel/onderwerp op de agenda van de gemeenteraad te plaatsen.

### **Vernieuwing accommodaties Kerkehout**

Buurt- en sportvereniging in Kerkehout willen gezamenlijk hun schouders zetten onder plannen om tot vernieuwing van hun accommodaties te komen. Gezamenlijk betekent in dit geval niet alleen samen plannen maken, maar ook één modern gebouw realiseren en exploiteren.

### **Toelichting vernieuwing accommodaties Kerkehout**

In overleg met wethouder Zweerts de Jong is gekozen voor een burgerinitiatief. Dat past ook het best bij de inzet en deskundigheid van de betrokken partijen. Dat zijn er in eerste instantie drie: Buurtvereniging Kerkehout e.o., Sportvereniging Wassenaar en de Wassenaarsche Bouwstichting. Het initiatief kan eventueel worden uitgebreid met nieuwe gebruikers/partners.

Zie ook het document 'Burgerinitiatief vernieuwing accommodaties Kerkehout' van mei 2019.

Partijen zijn graag bereid om dit initiatief in een commissievergadering toe te lichten.

Ook namens de heer J. van Wissen (voorzitter SV Wassenaar) en mevrouw S. Merbis (voorzitter Buurtvereniging Kerkehout e.o.)

Naam: Henkes

## Burgerinitiatief vernieuwing accommodaties Kerkehout

Buurt- en sportvereniging in Kerkehout willen gezamenlijk hun schouders zetten onder plannen om tot vernieuwing van hun accommodaties te komen. Gezamenlijk betekent in dit geval niet alleen samen plannen maken, maar ook één gebouw realiseren en exploiteren. Er is samenwerking gezocht met de Wassenaarsche Bouwstichting vooral vanwege de grote betrokkenheid van de corporatie bij de wijk. De gemeente heeft bij monde van wethouder Zweerts de Jong aangegeven dat zij welwillend staat tegenover een onderbouwd gezamenlijk plan van de hiervoor genoemde partijen. Daarbij is gesuggereerd dit als een burgerinitiatief dat door de gemeente wordt ondersteund vorm te geven. Partijen nemen deze suggestie over.

### Kerkehout: de toekomst maken wij samen!

Onder deze titel hebben buurt- en sportvereniging en de Wassenaarsche Bouwstichting in 2017 beschreven waarom een samenwerking van deze partijen belangrijk is voor (de leefbaarheid in) Kerkehout en wat ze daaraan willen doen. Deze notitie is ambtelijk en bestuurlijk met de gemeente besproken op 27 juni 2017 en 15 februari 2018. De notitie is als bijlage bijgevoegd.

De belangrijkste punten zijn:

- Op zeer korte termijn is aanpak van de sportvelden, vooral het honkbalveld, nodig.
- Met betrekking tot de gebouwen van buurt- en sportvereniging moeten op korte termijn keuzen worden gemaakt in verband met (kostbaar) onderhoud.
- Op langere termijn is het bundelen van voorzieningen wenselijk om in de wijk een 'steunpunt' te behouden (voor buurt- en sportactiviteiten en sociaal buurtbeheer) zo mogelijk aangevuld met 'commerciële' functies, zoals fysiotherapie, kinderopvang e.d.
- Additionele woningbouw is wenselijk met het oog op draagvlak voor de buurt(voorzieningen) en om te voorzien in woningtypen die er nu onvoldoende zijn, vooral geschikte woningen voor ouderen en jongeren.
- Een integraal plan/aanpak is nodig en mogelijk: meer en betere faciliteiten, efficiënter gebruik/beheer, kostenbesparend en toekomstgericht (onderhoudsarm, energieneutraal).

Een aanvullende reden om nu te gaan werken aan een gezamenlijk en integraal plan is dat de Wassenaarsche Bouwstichting inmiddels voornemens is in 2019 te starten met op grote schaal energiebesparende maatregelen in de wijk uit te voeren. In dat kader wordt o.a. onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor decentrale energieopwekking op buurniveau als alternatief op termijn voor individuele installaties. Een plan voor de wijkaccommodaties kan daarin een rol spelen evenals de potentiële nieuwbouw.

### Burgerinitiatief

In overleg met wethouder Zweerts de Jong is gekozen voor een burgerinitiatief. Dat past ook het best bij de inzet en deskundigheid van de betrokken partijen. Dat zijn er in eerste instantie drie: Buurtvereniging Kerkehout e.o., Sportvereniging Wassenaar en de Wassenaarsche Bouwstichting. Het initiatief kan eventueel worden uitgebreid met nieuwe gebruikers/partners.

De initiatiefnemers hebben het project tot op heden kunnen voorbereiden en uitwerken zonder kosten te maken. Het plan verder brengen gaat niet zonder inschakeling van adviseurs, waaronder architect en kostendeskundige. De initiatiefnemers willen en kunnen daarbij als opdrachtgever fungeren (daarin gesteund door de inbreng van de Wassenaarsche Bouwstichting).

Wat er nu ligt zijn een indicatieve beschrijving van het te realiseren 'programma', aangevuld met tekeningen en referentiebeelden, alsmede een eerste indicatieve berekening van de verwachte investeringen en opbrengsten. Omdat de opbrengsten gepaard gaan met onzekerheden en mede afhankelijk zijn van bijdragen van de gemeente, worden ook alternatieve scenario's beschreven. Bij deze fase van het proces zijn er nog veel onzekerheden, maar het is goed mogelijk om aan de hand van de voorstellen keuzen te maken, het vervolgproces te plannen en een (indicatief) budget

vast te stellen. Daarmee kan de besluitvorming bij alle betrokken partijen, waaronder de gemeente ter hand worden genomen.

### **Vorbereiding plan/uitwerking burgerinitiatief**

In deze fase vind de eerste uitwerking plaats: inventariseren (ruimtelijke) kaders, concretiseren van een programma van eisen, planvorming (schetsontwerp), vaststellen budget en de financiering. De gemeente dient in overleg met de initiatiefnemers de ambities (sportzaal, woningbouw) en de (ruimtelijke) kaders te verkennen en vast te stellen.

Zowel budget als kaders zijn 'showstoppers'. Indien niet of onvoldoende geregeld en afgestemd kan het initiatief niet verder worden gebracht.

Initiatiefnemers zullen als onderdeel van de voorbereiding/uitwerking gelegenheid zoeken het initiatief verder 'uit te dragen' en te bespreken, met belanghouders. Doel is het draagvlak uit te breiden en te versterken. De belanghouders zijn de leden van beide verenigingen, inwoners van de buurt, gemeente(raad), ambtelijke organisatie, andere overheden. Een gebrek aan draagvlak betekent het einde van het initiatief.

De initiatiefnemers willen deze fase eind medio 2019 afronden. Dan moet er een plan liggen waarover procedureel, ruimtelijk (omgevingsvergunning) en financieel besluiten genomen kunnen worden, ofwel het 'go' besluit. Op basis daarvan kunnen o.a. samenwerkings- en projectovereenkomsten worden opgesteld en opdracht worden gegeven voor het maken van een definitief ontwerp voor de verschillende planonderdelen. Dan kan ook besloten worden over de uitvoering van noodzakelijke werkzaamheden aan velden. Al met al een zeer ambitieuze planning. Maar de initiatiefnemers vinden het belangrijk dat de vaart er in blijft.

### **Ontwikkelingsperspectieven**

Het ontwikkelingsperspectief vindt zijn oorsprong in de situatie met betrekking tot het honkbalveld. Dat moet worden vernieuwd omdat het veld niet voldoet aan de regels qua afmetingen voor wedstrijden in de hoofd- en overgangsklasse. Al enkele jaren wordt gespeeld met een dispensatie, maar dat is eindig. Het veld is aan de linkerzijde te kort en over de diagonaal te lang. Verschillende onderzochte varianten worden beschreven in de bijlage.

Sleutelen aan het honkbalveld betekent ook aanpassingen aan de voetbalvelden. Daar is ruimte om een veld te laten vervallen. De kunstgrasvelden blijven behouden. Het hoofdveld wordt gedraaid of verschoven. Zo ontstaat ruimte voor een nieuwe accommodatie/Buurthuis van de Toekomst gecombineerd met parkeren en woningbouw.

Er is onderzoek gedaan, waarbij een groot aantal varianten qua ligging van het honkbalveld bekeken zijn (zie bijlage 1). Qua varianten springen daar de optie A en F uit als meest realistisch. In beide gevallen is het echter niet mogelijk om de kantine te laten staan voor de aanleg van het nieuwe honkbalveld, wat eerder wel als een belangrijk uitgangspunt gezien werd. Voor de kantine, de kleedkamers kunnen wel nog tijdelijk blijven staan, moet dan of onderdak gevonden worden in het wijkcentrum, dan wel moet er in een tijdelijk accommodatie worden voorzien. In beide varianten houdt de voetbal de reeds verbeterde voetbal- en trainingsvelden (kunstgras) aan de zuidzijde van het complex.

Het optimale/gewenste perspectief staat in de bijgevoegde tekening 1.16U. Dit is een uitwerking van variant A, waarbij het hoofdveld van de voetbal opgeschoven is. De plek en de maat van het Buurthuis van de toekomst komen voort uit het programma van eisen en de schematische plattegrond die eveneens is bijgevoegd. De verwachting is dat deze variant qua aanleg van velden en infrastructuur de laagste kosten met zich meebrengt ten opzichte van de andere varianten.

In dit plan is woningbouw gedacht in 3 "urban villa's" met 3 à 4 woonlagen op het voormalige sportveld en een rijwoningen in 2 woonlagen op de plek van het voormalige buurtcentrum.

Bij de indeling van de terreinen is rekening gehouden met het in gebruik kunnen blijven van de huidige accommodaties totdat de nieuwbouw gereed is. Op de kop van de Daniel Ruijschstraat en Dokter van Praagstraat kan extra parkeergelegenheid voor de bewoners gerealiseerd worden om zo

de parkeerdruk in die straten te verminderen. Bij de herindeling van het terrein is ruimte beschikbaar voor de verplaatsing van het huidige sportveldje voor de jeugd uit de wijk.

In financiële zin is het plan gebaseerd op de veronderstelling dat de nieuwe accommodatie (Buurthuis van de toekomst) gefinancierd en geëxploiteerd wordt door de samenwerkende verenigingen, waarbij de investeringsmiddelen verkregen worden uit woningbouw en commerciële verhuur. De investeringen in velden en infrastructuur komen in dit model voor rekening van de gemeente.

### **Korte beschrijving plan**

In de nieuwe accommodatie is een multifunctionele sportzaal/-hal opgenomen van circa 26x30m<sup>2</sup>. Te gebruiken voor verschillende sporten (gymnastiek, volley- en basketbal) maar ook voor lessen lichamelijke opvoeding en als grote zaal voor de buurtvereniging. De gemeente krijgt daarmee in zuid een extra sportzaal die mede door scholen kan worden gebruikt (Indonesische school?). De zaal vormt een toegevoegde waarde voor de beide verenigingen, de wijkgemeenschap en (scholen in) de omgeving. De zaal is bepalend voor afmetingen en kosten van de nieuwe accommodatie, maar draagt ook bij aan de exploitatie. Zo kan het dak o.a. worden gebruikt voor het opwekken van energie. In het gebouw zijn ook commerciële ruimten opgenomen bijvoorbeeld voor kinderopvang (maakt nu reeds gebruik van de kantine van de sportvereniging) of sociaal/medische voorzieningen. Commerciële verhuur draagt ook bij aan de investering en de exploitatie van de accommodatie. Daarnaast zijn er uiteraard kleedruimten, kantine en vergaderruimten gepland. De totale bruto vloeroppervlakte is 2.400 à 2.500m<sup>2</sup>. De bebouwde oppervlakte is ca. 1.560m<sup>2</sup>. De bouwkosten bedragen circa € 2,1 mln exclusief BTW.

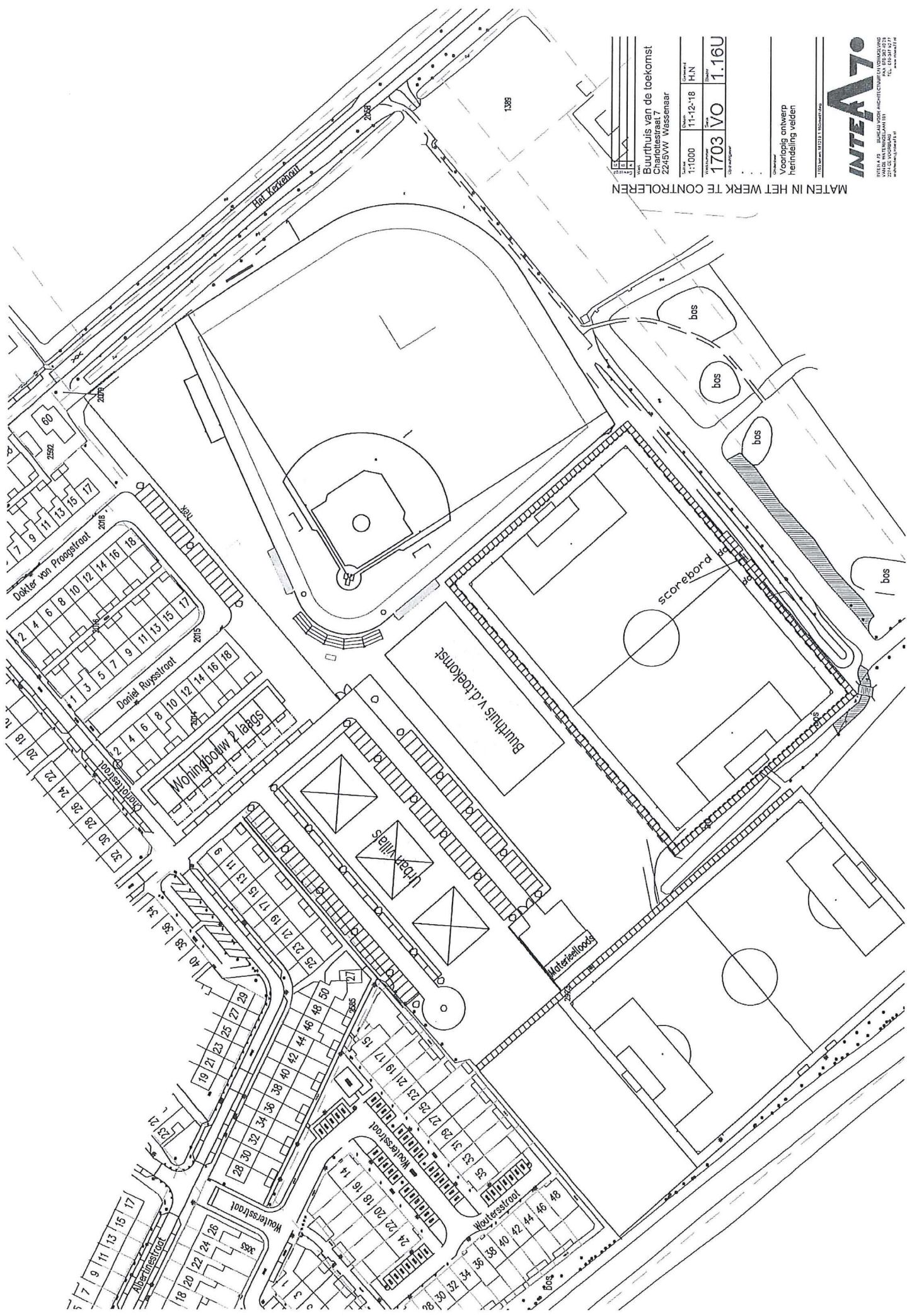
De accommodatie staat op een plek die duidelijk zichtbaar is vanaf de toegang tot het complex. De commerciële ruimten liggen vooraan. De parkeerplaats ligt er naast. Aan twee kanten is het gebouw georiënteerd op de (hoofd)velden van honk- en voetbal. Vanuit de kantine zijn (sport)zaal en velden te bekijken. De hoge ligging van de kantine biedt uitzicht op de aangrenzende polder/natuurgebied. Alles is gericht op een accommodatie die optimaal is ingericht en optimaal kan worden gebruikt. Na de realisatie van de nieuwe buurtaccommodatie wordt vrijgekomen ruimte (sportveld en voormalig buurtcentrum) benut voor woningbouw. Dat kunnen naar verwachting in totaal circa 50 appartementen worden, bestemd voor verschillende doelgroepen en met verschillende huurniveau's. Het streven is uit de woningbouw een netto opbrengst van circa € 1,2 mln te realiseren als bijdrage voor de investering in de nieuwe accommodatie. Samen met de bijdrage vanuit (de verhuur van) de commerciële ruimte in de nieuwe accommodatie zou dit toereikend moeten zijn om de bouwkosten van de accommodatie (exclusief BTW) te dekken. BTW en bijkomende kosten zijn dan additioneel te dekken kosten. Met de realisatie van de woningen wordt de planontwikkeling afgerond. Het plan is een kwaliteitsimpuls voor de wijk in velerlei opzichten: vernieuwde en geschikte velden, een nieuwe buurtaccommodatie, een sportzaal; te realiseren en te exploiteren door samenwerkende gebruikers/verenigingen; extra woningen in de wijk die bijdragen aan de diversiteit van het aanbod en zo meer keuze bieden voor bewoners en groei van het aantal inwoners van Kerkehout!

### **Vervolg**

Het eerste en belangrijkste is nu een (beperkt) budget om het initiatief verder uit te werken en af te stemmen met alle betrokkenen (voorbereidingsfase). De initiatiefnemers vragen hiervoor een budget van € 30.000. Het resultaat van deze fase is:

1. een inrichtingsplan voor het terrein, inclusief een begroting;
2. een ontwerp voor een accommodatiegebouw/buurtcentrum voor de toekomst, inclusief een indicatieve investeringsbegroting en een exploitatiemodel;
3. een woningbouwprogramma (aantal, typologie, categorie);
4. een indicatieve planning.

De volgende stap is een besluit van initiatiefnemers en gemeente om de ontwikkeling definitief door te zetten, de planvorming af te ronden en de formele procedures (besluitvorming binnen verenigingen en gemeente) op te starten.



MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

|                                                                            |  |                            |                                        |                         |                         |
|----------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <p>Buurthuis van de toekomst<br/>Charlottesraat 7<br/>2245WW Wassenaar</p> |  | <p>Maatstaf<br/>1:1000</p> | <p>Projectie<br/>11-12-18<br/>H.N.</p> | <p>Blad<br/>1703 VO</p> | <p>Schaal<br/>1.16U</p> |
|----------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|

Voorlopig ontwerp  
herindeling velden

**INTEA 70**  
 BUREAU VOOR ARCHITECTUUR EN VERBODING  
 2211 CS VOORDRUM  
 T. 015 381 12 77  
 www.intea70.nl

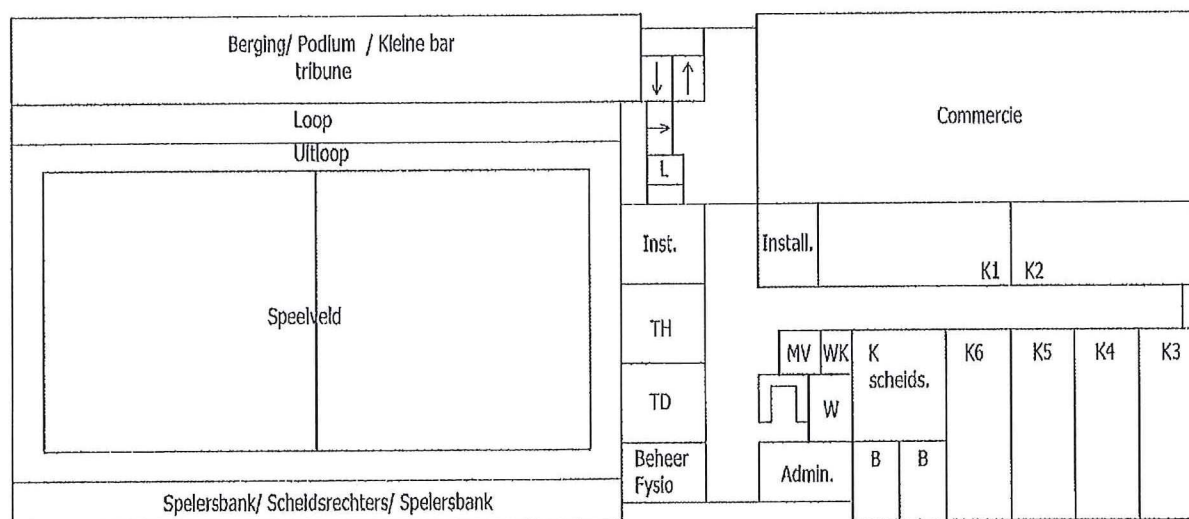
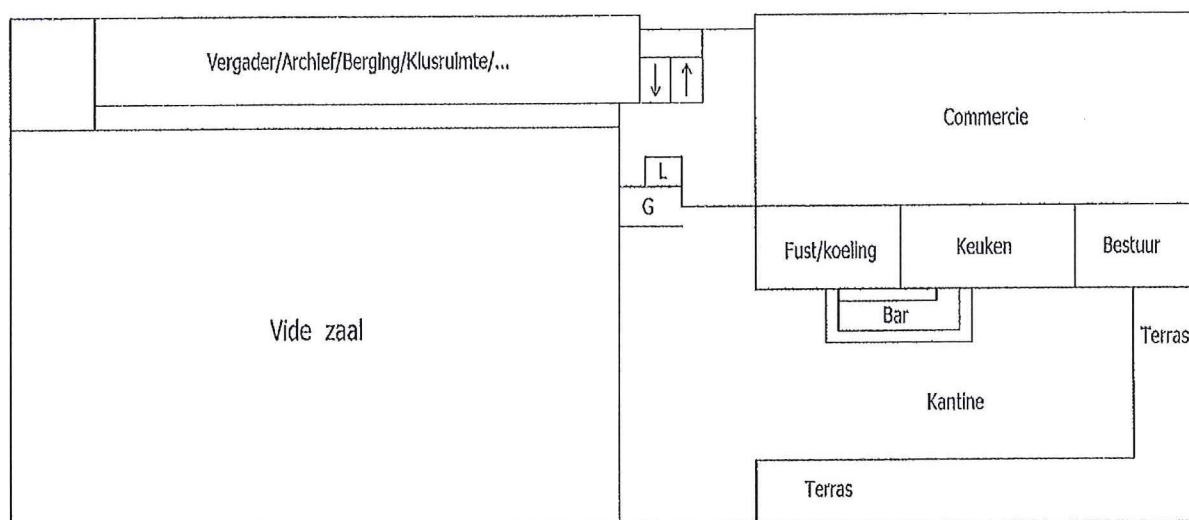
## Programma van Eisen voor het Buurthuis van de Toekomst:

Zowel het ruimtegebruik van SV Wassenaar, als van de Buurtvereniging K&O is vastgelegd in het Programma van Eisen.

Het Programma van Eisen (PvE) voor het Buurthuis van de Toekomst is gebaseerd op het huidige ruimte gebruik van K&O en SV Wassenaar. Daarnaast zijn een aantal wensen naar voren gekomen.

Vervolgens is bekeken welke ruimtes samengevoegd kunnen worden. Dus ruimtes die door beide verenigingen gezamenlijk te gebruiken zijn. Denk daarbij aan een vergaderruimtes voor Bestuur of Commissies, de administratie, een kleine of grote bar en een zaal.

Daarnaast zijn er ook ruimtes die juist niet samen te voegen zijn. Denk dan bijvoorbeeld aan de archieven of de opslag voor speciale evenementen zoals bijvoorbeeld Halloween, een jaarlijks evenement dat bij de sportvereniging niet, maar bij K&O wel gevierd wordt. Dat tezamen is uitgewerkt in onderstaand plattegrond/schema dat als praatstuk zal gaan dienen voor het overleg met K&O en SV Wassenaar.



- Inst Installatieruimte
- TH Toilet Heren
- TD Toilet Dames
- MV Toilet Mindervalide
- WK Werkkast
- W Wasruimte
- Admin Administratie
- B Berging
- K Kleedkamer

## Bijlage 1

### Overwegingen m.b.t. de noodzakelijke aanpassing van de velden

#### **Bestaande toestand van het honkbalveld:**

Voldoet met betrekking tot het speelveld voor de honkbal niet aan de regels qua afmetingen voor wedstrijden in de hoofd- en overgangsklasse. Al enkele jaren wordt gespeeld met een dispensatie, maar dat is eindig. Het veld is aan de linkerzijde te kort en over de diagonaal te lang.

#### **Varianten:**

##### Regels:

Bij het opstellen van de varianten is in eerste instantie gekeken of het mogelijk is om een veld, dat aan de regels van NOC/NSF en KNBSB voldoet, zo neer te leggen dat de kantine en naastgelegen bergingen met koelcel behouden kunnen worden. Daarbij kan gekeken worden of het binnen de contour van het Bestemmingsplan valt, dan wel dat het binnen de huidige terreingrenzen past. Het Bestemmingsplan omvat een ruimer gebied dan het eigenlijke sportpark. Gekozen is, mede vanwege het kostenaspect, om alleen die varianten te bekijken die binnen de huidige terreingrenzen passen. Er zijn een groot aantal opties bekeken, waarvan sommige in meerdere, enigszins van elkaar afwijkende, varianten. Omdat het dan om kleinere afwijkingen gaat, zijn deze niet in onderstaand overzicht opgenomen.

##### Veiligheid en bezonning:

Behalve dat het aan regels qua afmetingen dient te voldoen, moet ook rekening gehouden worden met bezonning en fout geslagen ballen, die niet alleen hoog en daardoor ook redelijk ver buiten het veld kunnen neerkomen.

##### Bezonning:

Bij het spelen van een wedstrijd mogen slagman, catcher en scheidsrechter niet door de (laagstaande) zon verblind worden.

##### Fout geslagen ballen:

Fout geslagen ballen gaan met name hoog om vervolgens naast en achter het veld neer te komen. Er zijn zones vast te stellen waarbinnen deze ballen in het algemeen neer komen. Deze zones zijn vervolgens te verkleinen door de toepassing van hoge hekken achter en naast het veld.

##### Ver geslagen ballen:

Hoe hoger het niveau van de clubs, des te vaker komt het voor dat er home runs geslagen worden, waarbij de bal het veld verlaat over de hekken om vervolgens terecht te komen tussen de bomen, een enkele keer in het achtergelegen weiland of tussen de volkstuintjes. Ook deze ver geslagen ballen zijn middels hekken af te vangen. Gesteld kan worden dat er altijd een kans blijft bestaand dat ballen zo goed geraakt worden dat een bal het speelveld verlaat.

##### Behoud van opstallen en veldafmeting:

Het blijkt dat er geen enkele variant te vinden is, waarbij niet de bergingen en of een deel van de kantine moeten wijken voor een honkbalveld dat aan de regels voldoet. In de onderstaande schetsen is alleen het veld aangegeven. In werkelijkheid zijn er nog diverse functies die om het veld heen ondergebracht dienen te worden en ook ruimte in beslag nemen, zoals: tribunes, plaats voor een omroeper, dug outs, slagkooi en plek voor pitchers en catchers om in te gooien.

##### Bestaande terreingrenzen:

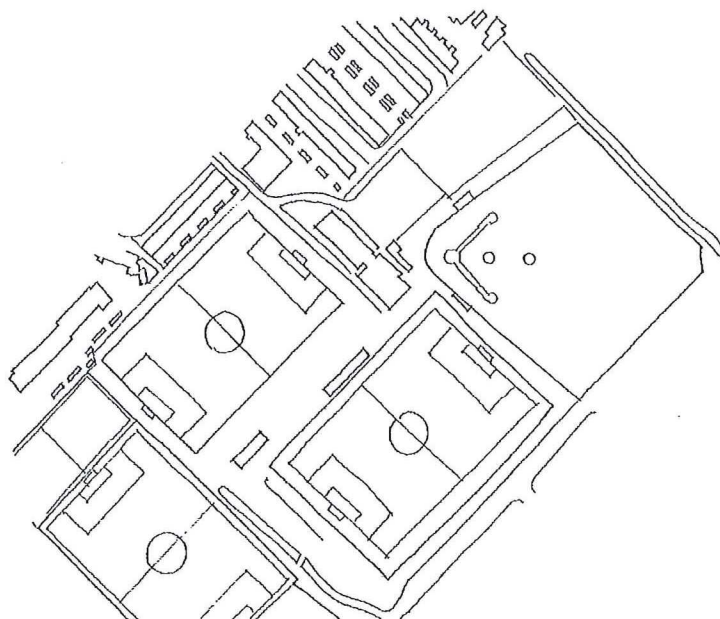
In alle varianten is gekeken naar de terreingrenzen. Varianten waarbij velden buiten de terreingrenzen komen te liggen zijn dus niet als optie meegenomen.

In alle varianten is uitgegaan van behoud van de kunstgrasvelden.

## Varianten

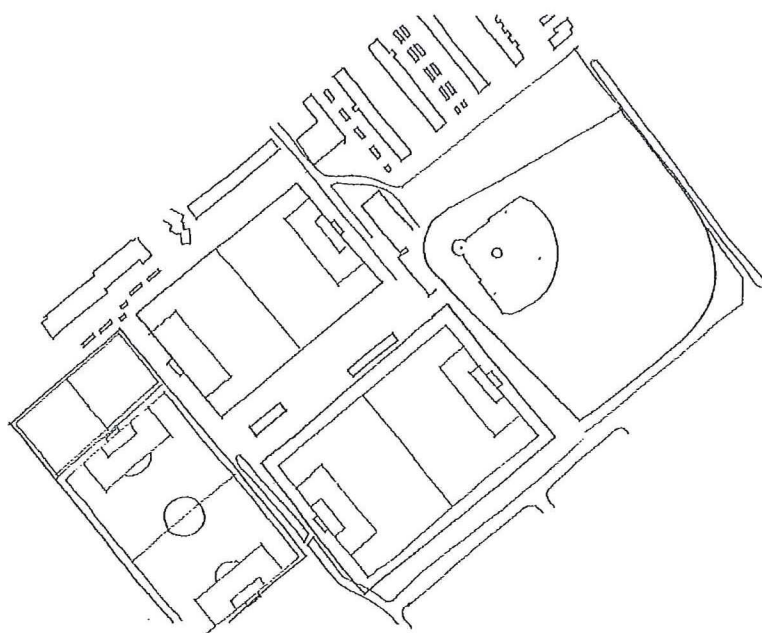
### Bestaande situatie

Behalve dat het veld niet aan de regels voldoet qua afmetingen is de ligging zodanig dat het merendeel van de ballen naast het veld, op het voormalige softbalveldje, of op de parkeerplaats neer komen. Op het asfalt terechtkomende ballen stuiten nogal eens hoog op en komen daardoor een enkele keer tussen de woningen.



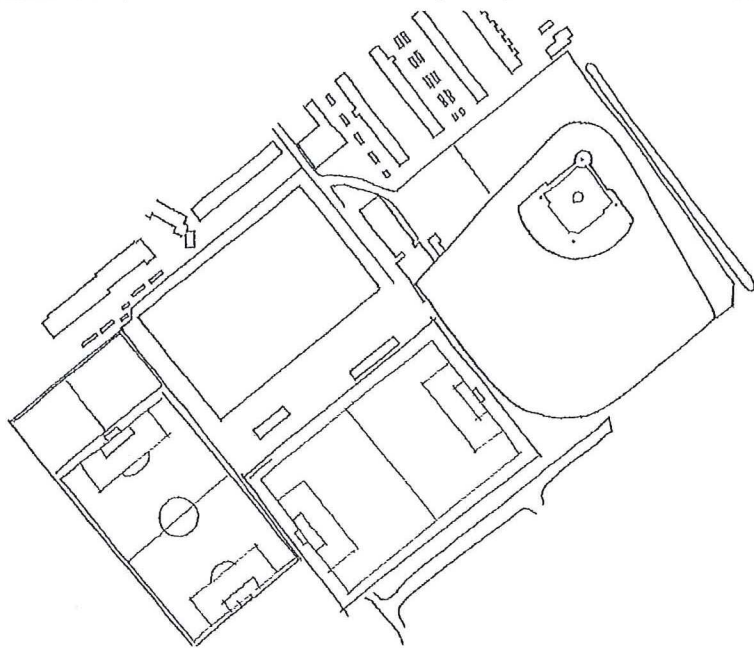
### Variant A:

Ligging feitelijk als het huidige veld, maar dan zo opgeschoven dat voldaan wordt aan zoveel mogelijk van de eisen. Sloop van bergingen, een groot deel van de kantine en een deel van de kleedkamers. Verschuiven van het hoofdvoetbalveld. Er is een beperkte ruimte voor het realiseren van een nieuwe accommodatie/Buurthuis van de Toekomst, tenzij het 2<sup>e</sup> veld wordt opgeheven.



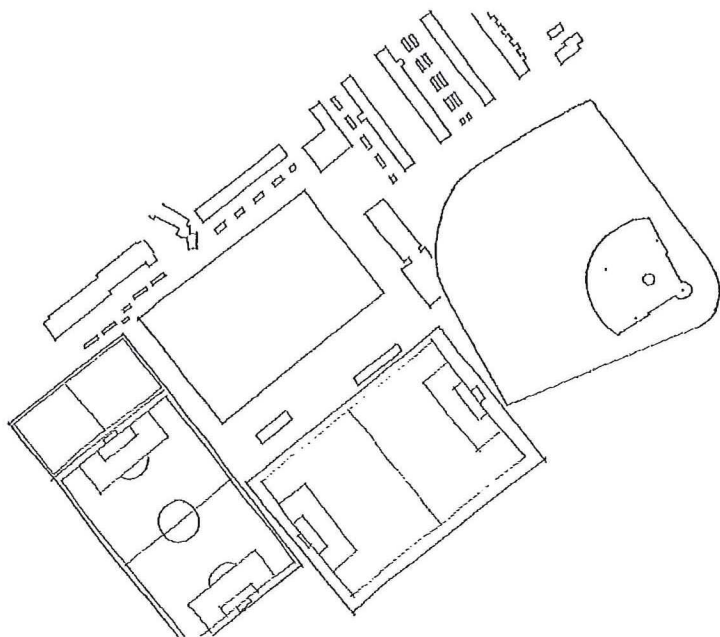
**Variant B:**

Ligging ten opzichte van de middagzon ongunstiger dan A. Door de ligging van het honkbalveld zullen meer fout geslagen ballen richting parkeerplaats en woonhuizen verdwijnen. Kantine en bergingen moeten gesloopt worden. Tribunes liggen ver van de mogelijke plaats van de bar af wat ten koste zal gaan van de omzet. Verschuiven van het hoofdvoetbalveld. Er is een beperkte ruimte voor het realiseren van een nieuwe accommodatie/Buurthuis van de Toekomst, tenzij het 2<sup>e</sup> veld wordt opgeheven.



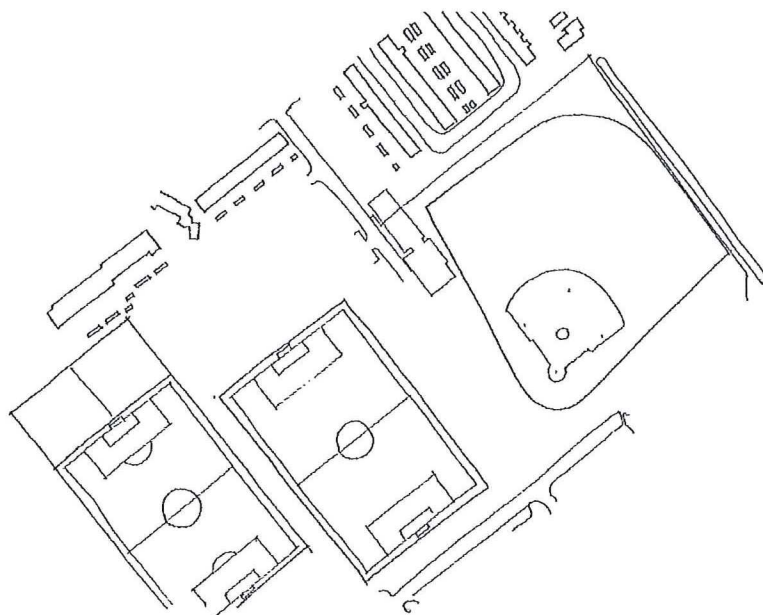
**Variant C**

Ligging is zeer ongunstig ten opzichte van de avondzon waardoor avondwedstrijden voor korte, of langere tijd vanwege de veiligheid onderbroken zullen moeten worden. Foutballen zullen grotendeels richting het wandelgebied en de volkstuintjes verdwijnen, tenzij zeer hoge hekken geplaatst worden, maar die zullen niet alle ballen af kunnen vangen. Ook hier geldt weer dat kantine en bergingen moeten wijken. Verschuiven van het hoofdvoetbalveld. Er is een beperkte ruimte voor het realiseren van een nieuwe accommodatie/Buurthuis van de Toekomst, tenzij het 2<sup>e</sup> veld wordt opgeheven. Ook hier het nadeel dat de tribunes ver van de kantine/bar afgelegen zijn, wat ten kosten zal gaan van de omzet.



### Variant D

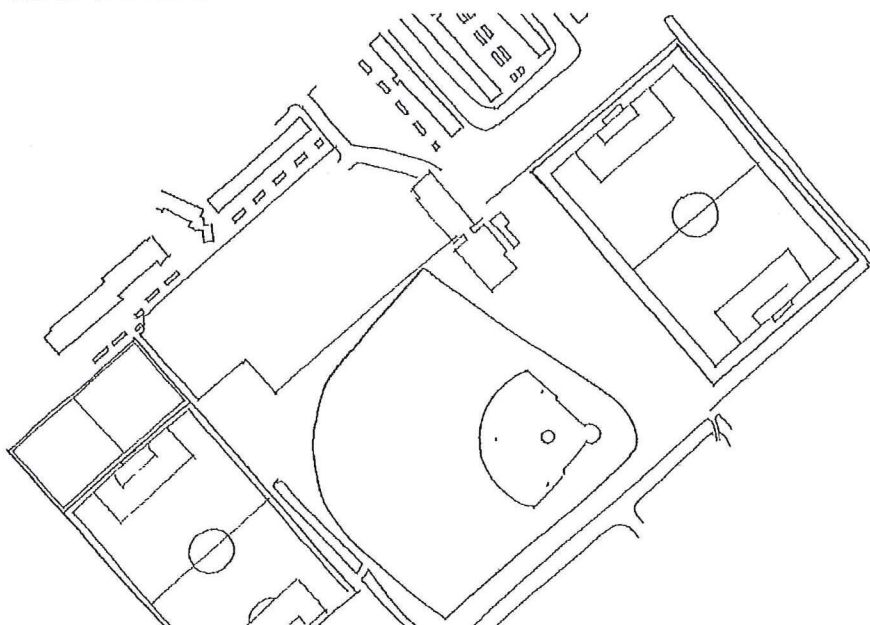
Ligging van het honkbalveld ten opzichte van de zon is zeer gunstig. Ligging voor voetballen gunstiger dan in variant C, mede omdat er een grotere afstand is tot aan wandelgebied en volkstuintjes. De bestaande kantine kan gehandhaafd blijven. Wel zullen de bergingen moeten wijken. Door het voetbalveld een kwartslag te draaien ontstaat ruimte voor een te ontwikkelen Buurthuis van de Toekomst.



variant D

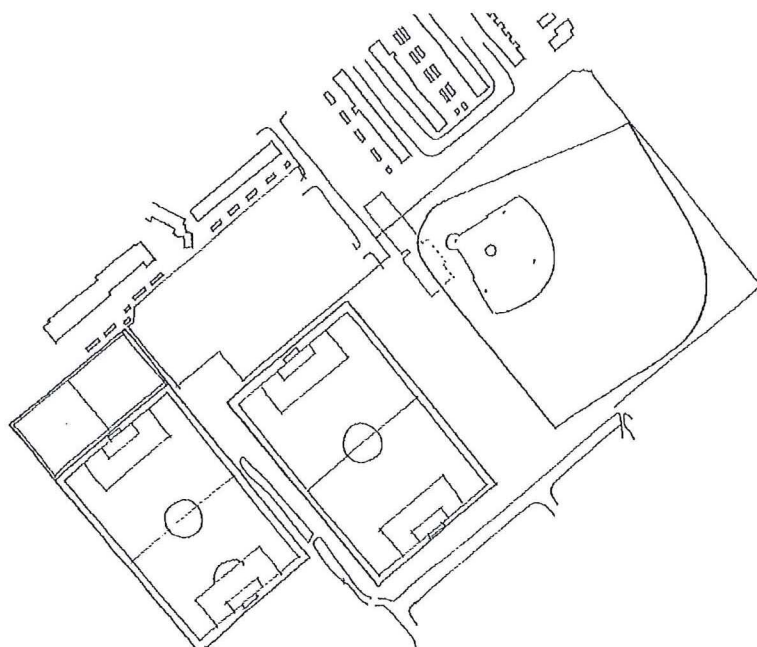
### Variant E

Bij deze variant zijn honkbal- en voetbalveld omgewisseld. Ligging van het honkbalveld is zeer ongunstig ten opzichte van de avondzon waardoor avondwedstrijden voor korte, of langere tijd vanwege de veiligheid onderbroken zal moeten worden. De bestaande kantine kan, inclusief de bergingen, gehandhaafd blijven. Er is echter voldoende ruimte voor de ontwikkeling van het Buurthuis van de Toekomst.



**Variant F**

Vergelijkbaar met variant A, echter omdat bij variant A al geconcludeerd werd dat een groot deel van de opstallen gesloopt zal moeten worden, is het hoofdvoetbalveld een kwartslag gedraaid zodat er ruimte gecreëerd wordt voor Het Buurthuis van de Toekomst.



## Bijlage 2

### Kerkehout: de toekomst maken wij samen!

#### Inleiding

Buurt- en sportvereniging in Kerkehout willen gezamenlijk hun schouders zetten onder plannen om tot vernieuwing van hun accommodaties te komen. Gezamenlijk betekent in dit geval niet alleen samen plannen maken, maar ook één gebouw realiseren en exploiteren. Dat is enerzijds bedoeld om kosten te drukken door gezamenlijk gebruik en anderzijds het beter benutten van elkaars capaciteiten om de accommodatie te exploiteren.

Er is samenwerking gezocht met de Wassenaarsche Bouwstichting, onder ander vanwege de betrokkenheid van de corporatie bij de wijk en omdat de corporatie als ontwikkelaar en woningexploitant kan zorgen voor aanvullende woningbouw.

De gemeente is blij de plannen betrokken in die zin dat zij welwillend staat tegenover een onderbouwd gezamenlijk plan van de hiervoor genoemde partijen en op basis van dat plan wil overwegen daar haar medewerking aan te verlenen. In welke vorm medewerking kan worden verwacht (ondersteuning bij uitwerking, bestemmingsplanwijziging, subsidies) is nog niet duidelijk. Dat zou in een volgende stap – na het opstellen van een gezamenlijke haalbaarheidsstudie van buurt- en sportvereniging en de Wassenaarsche Bouwstichting – duidelijk moeten worden.

In de voorliggende notitie wordt ingegaan op de ontwikkeling van de wijk in de afgelopen jaren en wat dat betekent voor het behoud van de voorzieningen en daarmee de leefbaarheid van de wijk. Daarnaast wordt ingegaan op verschillende aspecten die van belang zijn voor de planvorming, zoals die onder andere aan de orde zijn geweest bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Kerkehout 2010. Tenslotte wordt een doorkijk geschetst van een mogelijk plan, de investeringen, de fasering, de exploitatie en de verwachte inbreng van partijen, waaronder de gemeente.

#### Beschrijving

Kerkehout is een karakteristieke wijk, bestaande uit een kern met voornamelijk eengezinswoningen, daar om heen villawijken en landschappelijke/agrarische functies. De kern bestaat voor voornamelijk uit grondgebonden huurwoningen in eigendom bij de Wassenaarsche Bouwstichting (circa 350). Daarnaast staan er in de kern nog circa 70 koopwoningen. De direct aanliggende villawijken (inclusief de 'nieuwbouw' langs de Rijksstraatweg) tellen naar schatting zo'n 130 woningen en appartementen. Daarmee 'telt' Kerkehout in totaal circa 550 woningen en circa 1100 bewoners.

De Rijksstraatweg vormt een barrière. Er is een voetgangerstunnel, maar de breedte van de weg en de geluidsschermen vormen een fysiek obstakel. Het ontbreken van (dagelijkse) voorzieningen aan beide zijden van de weg en verschillen in populatie zorgen voor een gebrek aan sociale interactie. De woningen aan de andere kant van de Rijksstraatweg zijn daarom niet meegeteld.

Na de eeuwwisseling zijn in de kern en langs de Rijksstraatweg in totaal circa 80 woningen bijgebouwd. Deze nieuwbouw heeft het inwonertal van Kerkehout op peil gehouden en is in de hiervoor genoemde cijfers verwerkt.

De kern en de aanliggende wijken vormen in de basis het draagvlak voor het actieve verenigingsleven. Maar die basis is op zich zelf niet breed genoeg en zeker de sportvereniging bedient een grotere groep van mensen, die niet in Kerkehout wonen. Dat heeft o.a. te maken met de honk- en softbaltak. De betrokkenheid bij de wijk is groot. Dat valt o.a af te lezen aan het ledental van de buurtvereniging: bijna 1100, waarvan een deel ook van buiten Kerkehout zelf.

Als wij het inwonertal (en dus het draagvlak voor de nog buurt- en sportvereniging) op peil willen houden is aanvullende nieuwbouw nodig. Zonder nieuwbouw vergrijsst Kerkehout en stagneert doorstroming. Daarnaast is nieuwbouw wenselijk om te kunnen inspelen op de behoefte van ouderen die in de wijk willen blijven wonen.

Het voorgaande sluit aan bij de waarnemingen die worden beschreven in het 'gebiedsprofiel' van Wassenaar waar op dit moment aan wordt gewerkt.

## **Wijkplan**

De Wassenaarsche Bouwstichting is zeer betrokken bij de wijk en voelt zich verantwoordelijk. Dat vloeit voort uit het grote aandeel in de woningvoorraad (ruim 60%) en haar maatschappelijke rol jegens buurt en individuele bewoners. In het verleden heeft de Wassenaarsche Bouwstichting zich actief ingespannen om voorzieningen te behouden en vrijkomende woon-winkelpanden een goede bestemming te geven. Ook in het sociaal beheer is de corporatie actief. Er wordt samengewerkt met de buurtvereniging.

In 1999 is in opdracht van de Wassenaarsche Bouwstichting een wijkplan opgesteld. Daarop aansluitend heeft de gemeente een 'interactief' traject met de buurt opgestart om knelpunten en verbeteringen te inventariseren. Dat heeft geleid tot een zogenaamd ISV-plan. Dit plan omvat o.a. de aanpak van openbare ruimten (pleinen/achterpaden), woningen (onderhoud/verbetering en nieuwbouw), voorzieningen (kinderopvang). Daar is in de afgelopen jaren aan gewerkt en wordt nog steeds verder aan gewerkt. De gemeente heeft o.a. het Mariaplein opgeknapt. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft in de afgelopen 15 jaar circa € 1 mln uitgegeven aan verbetering van achterpaden, bergingen e.d. Daarnaast is voor ruim € 8 mln aan (ver)nieuwbouw gerealiseerd (Woutersstraat en Mariastraat) en € 4 mln aan onderhoud en verbetering (o.a. energiebesparende maatregelen) uitgegeven. Daar gaat de corporatie de komende jaren mee door. Door projectontwikkelaars is ook nog eens circa € 14 mln geïnvesteerd in nieuwbouw (Wittelaan en Rijksstraatweg). Uiteraard dragen ook particuliere woningeigenaren bij aan de ontwikkeling van de wijk. Het resultaat is dat de wijk er goed voor staat. Maar daarmee is de wijk niet af of toekomstbestendig.

## **Samenwerken bij in stand houden voorzieningen**

Kerkehout mooi en leefbaar houden dat doen wij samen; gemeente, verenigingen, bewoners en de corporatie. Om aan te geven hoe daar over wordt gedacht en aan wordt gewerkt kan worden teruggegrepen op het bedrijfsplan 2002-2006 van de Wassenaarsche Bouwstichting. Daar is al de doelstelling in opgenomen om te komen tot een permanente vorm van wijkbeheer in Kerkehout. Die zou het mogelijk moeten maken bewoners meer actief te betrekken bij beheer, meer verantwoordelijkheid en ruimte te geven voor eigen invulling van het beheer. Dan gaat het met name om (onderhoud van) de publieke ruimte en voorzieningen.

Het bundelen van voorzieningen en het introduceren van nieuwe vormen van dienstverlening/services lijkt noodzakelijk om een minimum aan voorzieningen en diensten in de wijk aanwezig te houden. De wijk is te klein voor commerciële functies. Er zijn nu alleen een kruidenier/groentewinkel en een apotheek. In de loop der jaren zijn bakker, slager, fietsenmaker, huishoudelijke artikelen, postagentschap e.d. uit de wijk verdwenen. De kinderopvangvoorziening die er wel is gekomen is ook al weer ter ziele. Met ingang van het najaar 2017 start er weer een kinderopvang op in Kerkehout, deze keer bij de sportvereniging.

Gezondheids- en welzijnsvoorzieningen ontbreken (behoudens de apotheek). Een inventarisatie in 2002 naar de mogelijkheden voor een gezondheidssteunpunt in de wijk laat een te beperkt draagvlak (te weinig "klanten") zien. De apotheek heeft geprobeerd een klein soort gezondheidscentrum op te zetten naast het bestaande pand. Die plannen zijn niet tot uitvoering gekomen.

Een behoeftepeiling in het kader van het wijkplan heeft een vraag naar een winkel voor dagelijkse boodschappen en een snackbar o.i.d. opgeleverd. In het wijkplan is een concentratie van voorzieningen rond het buurtcentrum gedacht.

Concentratie van voorzieningen en commerciële functies zou kunnen leiden tot een 'wijkservicepunt'. Nu buurt- en sportvereniging streven naar vernieuwing en een gezamenlijke huisvesting is het moment er om de krachten te bundelen. Daarbij zou het gedachtengoed achter gezamenlijk wijkbeheer op de langere termijn ook weer opgepakt kunnen worden.

Op korte termijn vraagt in ieder geval de aanpak van de sportvelden en de accommodaties prioriteit. Gedurende dat traject kan werkende weg worden verkend of er ruimte is om als bewoners, buurt- en sportvereniging, corporatie en gemeente samen meer in en voor de wijk te doen. Voor de betrokkenheid van de Wassenaarsche Bouwstichting is een vorm van gezamenlijk wijkbeheer waar

ook de accommodaties onderdeel van uitmaken een belangrijk perspectief om mee te kunnen (blijven) doen.

### **Aandachtspunten**

Belangrijke aandachtspunten bij ontwikkelingen in de wijk zijn:

- 1 de relatie met de omgeving; met name de randzones aan de oostzijde die grenzen aan de polder;
- 2 verkeer en parkeren.

Beide aandachtspunten spelen een belangrijke rol bij planvorming rondom de sportvelden.

Het laatst genoemde punt (verkeer) heeft een rol gespeeld bij het vernietigen door de Raad van State van de wijzigingsbevoegdheid (naar wonen) die met betrekking tot de bestemming van de sportvelden in het bestemmingsplan Kerkehout 2010 was opgenomen (zie ook bijlage 1).

Daarmee is ook duidelijk aan welke additionele eisen een plan moet voldoen:

- goede ruimtelijk inpassing waarbij rekening wordt gehouden met zowel dorp als polder;
- onderbouwen van de noodzaak van woningbouw;
- een onderbouwde 'oplossing' voor het verkeer;

en niet te vergeten een goede afstemming met de Stichting Horst en Weide.

Deze notitie biedt alvast aanzetten om aan hier aan te voldoen (met name de onderbouwing van het programma vanuit de ontwikkeling van de wijk).

### **Sportvereniging Wassenaar**

SV Wassenaar is een omnivereniging waarin meerdere sporten worden bedreven:

Voetbal voor senioren, heren en dames, jeugdvoetbal voor jongens en meisjes. Honkbal voor heren en softbal voor dames. De jeugdvoetbalafdeling telt A, B, C, D, E en F teams en voor de kleintjes van 4 tot 6 jaar is er een Ukkieafdeling.

De vereniging heeft medio 2017 350 leden en er zijn circa 50 vrijwilligers actief.

De accommodatie omvat:

- 2 grasvoetbalvelden en een 1 ½ kunstgras/ trainingsveld, dit laatste veld is in 2015 aangelegd. Het hoofdveld heeft beperkte publieksfaciliteiten, waaronder een door de vereniging zelf gebouwde tribune..
- 1 veld voor honkbal en een veld voor softbal; het honkbalveld voldoet niet meer aan de eisen die de KNBSB stelt voor het niveau waarop de vereniging inmiddels speelt;
- 11/12 kleedkamers
- clubgebouw (kantine, bestuurskamer e.d.), Wasruimte en voorraadschuur, en een grote schuur voor materieel, voor onderhoud van de velden

Het terrein is eigendom van de gemeente Wassenaar. Kleedkamers en clubgebouw zijn eigendom van en worden onderhouden door de vereniging. Om die reden ontbreken de gebouwen in het gemeentelijke vastgoedplan. Daarmee ligt de verantwoordelijkheid voor het in standhouden en vernieuwen van de gebouwen bij de vereniging, maar zal de gemeente daar anderzijds wel eisen aan stellen en op toezien vanuit haar publieke taak.

Er zijn bij de gemeente beperkte middelen geraamd voor onderhoud en vernieuwing van terreinvoorzieningen (o.a. hekken) en velden. Voor de herinrichting van de velden is extra geld nodig.

In 2015 is het trainingsveld vervangen door een kunstgrasveld. In de plannen blijft dit veld gehandhaafd. Dat is goed mogelijk zonder in te boeten op de kwaliteit en efficiëntie van de plannen. Daarmee wordt kapitaalvernietiging voorkomen.

Bij honk- en softbal is de situatie anders. De laatste investeringen in het honkbalveld dateren van 15 à 20 jaar geleden. Dit veld voldoet niet meer aan de eisen die de KNBSB stelt. Afgelopen jaren zijn enkele hekken verlengd, honken verlegd en is de heuvel verlaagd. Als dat niet was gedaan was het veld niet goedgekeurd voor de overgangsklasse waar het 1e herenteam in uitkomt. Gelet op het niveau waarop de club nu speelt betreft het verplichtende eisen. Voor het lopende seizoen is ontheffing verkregen. Dat kan alleen tijdelijk en als er concreet zicht is op aanpassing/verbetering. Hier ligt dus voor de korte termijn een belangrijke opgave (noodzaak vernieuwen hoofdveld) en uitdaging (afstemming van plannen voor de hele accommodatie).

SV Wassenaar is om diverse fronten bezig om de jeugd weer terug te halen naar het sportterrein.

Er is o.a. weer een softbal aspirantenteam en enkele jeugdteams van ABF spelen een deel van de wedstrijden nu ook bij SV Wassenaar. Het jaarlijkse slagbaltoernooi is omgevormd tot bee-ball toernooi waardoor kinderen van de lagere scholen eerder met de honk- en softbal te maken krijgen.

### **Buurtvereniging Kerkehout**

De buurtvereniging telt circa 1100 leden en huist in de voormalige Rabobank. Het gebouw is circa 30 jaar geleden aangepast aan de wensen van de buurtvereniging. Zo is er een grote zaal voor activiteiten/voorstelling en een bar. In de zijvleugel van het buurtcentrum is een atelier gevestigd. Er is enige tijd een zorgsteunpunt in het buurtcentrum geweest. Het buurtcentrum is eigendom van de gemeente en daarom opgenomen in het gemeentelijke vastgoedplan dat onlangs is vastgesteld. Daar wordt voor de periode 2017-2020 circa € 105.000 aan onderhoud gepland (inclusief het atelier dat onderdeel van het gebouw uitmaakt).

De buurtvereniging is zeer actief en organiseert vele activiteiten, waaronder jazzballet, een jongerensoos, kaarten, bingo, ouderensoos, carnaval. Er is een ruimte om te bijjarten en er wordt in samenwerking met SMO wekelijks een 'open eetafel' georganiseerd.

De buurtvereniging vertegenwoordigt de buurt actief in overleggen met de gemeente en denkt en werkt mee aan plannen voor de wijk.

De huidige accommodatie is 'passend' voor de buurtvereniging, maar niet alle activiteiten kunnen er georganiseerd worden (buurtfeest). Op de langere termijn is de vraag of de gemeente het gebouw in eigendom wil blijven houden en zal onderhouden.

De buurtvereniging denkt ook na over ruimte voor maatschappelijke functies die bijdragen aan het in standhouden van de leefbaarheid van de wijk en faciliteiten voor de bewoners, die ook langer zelfstandig in de wijk moeten kunnen blijven wonen.

### **Gemeente**

De gemeente schrijft in zijn beleidsnota's dat buitensportvoorzieningen meer toegankelijk moeten worden gemaakt voor alle inwoners van Wassenaar. Multifunctioneel gebruik wordt daarbij gestimuleerd en de buurt(vereniging)en dienen er bij betrokken te worden. Kwalitatief goede en toegankelijke accommodaties zijn belangrijk om het sporten aantrekkelijk te maken en de sportdeelname te verhogen. De gemeente wil daarom daar waar noodzakelijk en gewenst incidenteel investeren om zodoende de capaciteit van voorzieningen en de kwaliteit te garanderen.

Multifunctioneel gebruik van kantines, voor ontmoeten, vergaderen e.d., wordt actief nagestreefd. Gemeente wil gebouwen afstoten en inwoners en verenigingen meer zelf verantwoordelijk maken voor exploitatie en onderhoud..

De samenwerking in van buurtvereniging Kerkehout en sportvereniging Wassenaar, sluit hier bij aan.

### **Woningbouw(corporaties)**

Eerder is er al een lans gebroken voor aanvullende woningbouw als noodzakelijk voor het op peil houden van inwoners en draagvlak voor voorzieningen alsmede voor het bedienen van doelgroepen voor wie de huidige woningvoorraad in Kerkehout geen of te weinig mogelijkheden biedt.

Gebouwen in en voor buurten met een groot aandeel corporatiebezit kunnen als maatschappelijk vastgoed, onder voorwaarden mede door corporaties worden gefinancierd en geëxploiteerd en beheerd. Woningbouw, zelfs sociale woningbouw, kan via de grondexploitatie een financiële bijdrage leveren aan een plangebied, waardoor investeringen haalbaar worden.

### **Plan van aanpak**

Zoals reeds beschreven hebben sport- en buurtvereniging het initiatief genomen om samen naar hun accommodaties te gaan kijken. Daar zijn goede redenen voor:

- gebouwen vragen onderhoud en dat roept de vraag op: onderhouden of vernieuwen?;
- gemeente buigt zich over eigendom buurtcentrum en budget voor in standhouden;
- maatschappelijke ontwikkelingen vragen om additionele functies en ruimten (zorg, welzijn);
- efficiencyvoordelen te behalen door optimaliseren accommodaties;
- bundeling van krachten (verenigingen en hun vrijwilligers);
- er moet op zeer korte termijn geïnvesteerd worden in het honkbalveld.

Dat laatste punt is een belangrijke 'trigger' om nu aan plannen voor de hele accommodatie te werken. De noodzakelijke vernieuwing van dat hoofdveld kan zo nodig los van de overige onderdelen van de accommodatie worden uitgevoerd, maar zou onderdeel moeten zijn van een plan voor de gehele

accommodatie. Anders is de kans groot dat toekomstige ontwikkelingen worden belemmerd en geld wordt verspild.

Een integraal plan is nodig en mogelijk. Daar is over nagedacht en de voordelen zijn evident:

- de terreinen en gebouwen kunnen op middellange termijn beter worden benut;
  - o dubbel gebruik
  - o minder velden
  - o nieuwbouw dus energiezuiniger en minder onderhoud
  - o meer en betere faciliteiten voor de buurt
  - o duidelijke kaders voor beheer en exploitatie (waarbij de gemeente 'op afstand' kan blijven);
- er is toenadering tussen sport- en buurtvereniging die kansen biedt.

Er ligt een eerste schets van wat de mogelijkheden zijn in de lijn van het voorgaande.

Om dit verder te ontwikkelen en draagvlak te creëren is tijd nodig. Anderzijds moeten er op korte termijn stappen gezet kunnen worden.

Inmiddels is gekozen voor een aanpak via een zogenaamd burgerinitiatief, waarbij de betrokken partijen initiatiefnemer en beoogd 'opdrachtgever' zijn. Het burgerinitiatief onderzoekt op dit moment de haalbaarheid van de plannen en bereidt de besluitvorming voor. Daarbij richt het initiatief zich vooral op de nieuwe buurtaccommodatie.

Een afzonderlijke projectgroep zou de – op zeer korte termijn noodzakelijke – aanpassingen van de velden kunnen voorbereiden. Dit is een afgebakend project in opzet, aanpak, tijd en middelen (geld). De gemeente is daarin onmisbaar als partij die verantwoordelijk is voor de buitensportaccommodaties.

### **Exploitatie**

Het gezamenlijk investeren en exploiteren van de accommodatie door sport- en buurtvereniging biedt vele voordelen. Het is efficiënter, maar er zijn ook reguliere fiscale voordelen te behalen in de investeringsfase, met name door de verrekening van btw.. Er zijn verschillende voorbeelden hoe dit juridisch en financieel in te richten, met als belangrijkste vertrekpunt één private partij (bijvoorbeeld een gezamenlijke vastgoedstichting) die de eigendom van terrein en opstallen heeft, investeert en exploiteert (o.a. onderhoud) en de gebruikers die terreinen/gebouwen (in deeltijd) huren, zoals de verschillende takken van de sport- en buurtvereniging alsmede derden. Commerciële verhuur aan derden zorgt voor additionele inkomsten.

### **Een eerste 'doorkijk' naar een integraal plan**

Er is onderzoek gedaan, waarbij een groot aantal varianten qua ligging van het honkbalveld bekeken zijn. Bij variant A blijft het honkbalveld min of meer op dezelfde plaats liggen. Het wordt aangepast aan de door NOC/NSF en KNBSB gestelde eisen. Hiervoor zal de kantine moeten wijken. Het hoofdvoetbalveld blijft ook min of meer op dezelfde plaats, maar kan worden gedraaid of opschuiven richting de kunstgrasvelden en het softbalveld. Alhoewel in eerste instantie is gekeken of er realistische varianten te bedenken zijn waarbij de kantine en kleedkamers van SV Wassenaar kunnen blijven staan totdat het Buurthuis van de Toekomst gerealiseerd is, is toch vooral gekeken naar de beste veldindeling omdat een niet juist gesitueerd veld jaar in jaar uit tot last van de spelers kan zijn. Voor de kantine, de kleedkamers kunnen wel nog tijdelijk blijven staan, moet of onderdak gevonden worden in het wijkcentrum, dan wel moet er in een tijdelijk accommodatie (tent?) worden voorzien. De voetbal de reeds verbeterde voetbal- en trainingsvelden (kunstgras) aan de zuidzijde van het complex. Het buurtcentrum valt geheel buiten het plangebied dat op de schop gaat en kan na de ingebruikname van de nieuwbouw aangepakt worden.

Door het draaien en schuiven van de velden ontstaat een brede strook waar ruimte is voor een nieuw gebouw dat door sport- en buurtvereniging kan worden gedeeld. Er wordt gestreefd naar zo veel mogelijk dubbel gebruik en een 'groene' accommodatie.

Op de kop van de Daniel Ruijschstraat en Dokter van Praagstraat kan extra parkeergelegenheid voor de bewoners gerealiseerd worden om zo de parkeerdruk in die straten te verminderen.

Omdat op voorhand wel duidelijk is dat er een financieel gat zal zijn, is voor de voetbal ook het veldengebruik bekeken in relatie tot het maximum aantal teams dat moet kunnen trainen en wedstrijden moet kunnen spelen. Conclusie is dat het 2<sup>e</sup> (gras) veld kan worden ingeleverd ten behoeve van woningbouw in de vorm van "urbanvilla's" met daarbij de vereiste parkeergelegenheid.

Ook bij het Buurthuis van de toekomst is rekening gehouden met parkeerruimte voor bezoekers van Buurthuis, speelvelden en de in het Buurthuis opgenomen (sport)zaal. Bij de herindeling van het terrein is ruimte beschikbaar voor de verplaatsing van het huidige sportveldje voor de jeugd uit de wijk.

Voor het aanpassen/vernieuwen van de sportvelden met een deel van de Infrastructuur is € 1,5 à € 1,7 mln nodig. Dat zou de bijdrage van de gemeente kunnen zijn. Dat sluit ook aan bij het gemeentelijke beleid. Dit is het eerste wat gedaan moet worden, bij voorkeur op de kortst mogelijke termijn vanwege de tekortkomingen van het honkbalveld. Dit is het in omvang, tijd en geld 'afgebakende' project waarmee de projectgroep aan de slag zou moeten gaan en waarvoor de gemeente in principe de verantwoordelijk voor de bekostiging op zich neemt.

Het streven is de nieuw te bouwen accommodatie voor het grootste deel te bekostigen uit de opbrengsten van de woningbouw die op de locatie gerealiseerd kan worden. Door alle investeringen via een afzonderlijke private rechtspersoon te laten lopen is een btw voordeel te realiseren. Dit voordeel kan ook worden ingezet ter bekostiging van de nieuwbouw. Acties van de verenigingen, externe huurinkomsten e.d. kunnen worden ingezet om een deel van de investering (inrichting?) te dekken.