

## Raadsvoorstel

**Onderwerp:** Gebiedsontwikkeling De Wolfskamer (besluitvorming Q2 2024)

---

Raadsvergadering	<b>30 mei 2024, agendapunt ..</b> - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	19 april 2024
Bijlage(n)	19
Zaaknummer	Z.340917 / D.1696422
Behandeld in commissie	Fysiek Domein 15 mei 2024, agendapunt ..
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom
Informatie bij	Liesbeth Schoppen
E-mail / telefoonnummer	<a href="mailto:l.schoppen@huizen.nl">l.schoppen@huizen.nl</a> / 035-5281442

---

### Voorstel

1. Instemmen met de gebiedsontwikkeling van sportpark De Wolfskamer zoals wordt voorgesteld in variant 5 (zie bijlage 1.11).
2. Binnen variant 5 instemmen met optie A voor de woningbouw: 1/3 sociale huur - 1/3 middeldure huur – 1/3 koop/duur.
3. Instemmen met de financiële uitgangspunten en kaders, zoals deze zijn opgenomen in de financiële paragraaf en de geheime financiële bijlage (bijlage 5), met als uitgangspunt een budgettair neutrale gebiedsontwikkeling.
4. Een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar stellen, dit krediet activeren en ten laste brengen van de toekomstige grondexploitatie.
5. Gelet op de aard en omvang van deze gebiedsontwikkeling, besluiten om het Protocol grote projecten van toepassing te verklaren op dit project.

### Toelichting op het te nemen besluit

#### Aanleiding

Op 14 november 2023 hebben wij op basis van de uitkomsten van het door Newae uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek (zie bijlage 1 t/m 3) besloten in te stemmen met een gebiedsontwikkeling rond sportpark De Wolfskamer. Door de optimalisatie van het sportcomplex via de aanleg/renovatie/groot onderhoud van in totaal 10 velden (6 kunstgras, 4 natuurgras) voor HSV De Zuidvogels en s.v. Huizen, ontstaat ruimte voor naar verwachting 180 tot 200 appartementen, wordt de ontsluiting van het sportcomplex in relatie tot de omliggende wegenstructuur (IJsselmeerstraat, Bestevaer, Baanbergerweg) verbeterd en zal nader onderzoek plaatsvinden naar diverse duurzaamheidsinvesteringen zoals een collectorveld en/of waterbergingen. Gelet op het toen berekende structureel tekort bij een keuze voor deze

gewenste variant 5 met optie A voor de woningbouw (1/3 sociale huur - 1/3 middeldure huur – 1/3 koop/duur) hebben wij besloten om het voorstel integraal af te wegen bij de behandeling van de voorjaarsnota op 11 juli 2024. Hierover bent u op 8 november 2023 geïnformeerd via bijgaande mededeling aan de commissie Fysiek Domein (zie bijlage 7). Op basis van voortschrijdend inzicht en onderzoek zien wij inmiddels kansen voor een budgettair neutrale gebiedsontwikkeling, vandaar dat wij dit voorstel voor variant 5 nu aan u voorleggen en geen afweging nodig is bij de behandeling van de voorjaarsnota.

### **Argumentatie**

Een uitgebreide toelichting op het haalbaarheidsonderzoek dat in 2023 in samenwerking met onze adviseur Newae heeft plaatsgevonden en op grond waarvan wij uw raad voorstellen te kiezen voor variant 5/optie A, vindt u in het eerdere concept raadsvoorstel bij de commissiemededeling van 8 november 2023 (zie bijlage 7 bij dit raadsvoorstel). In onderstaande toelichting per beslispoint beperken wij ons daarom tot de kern van het voorstel en de eventuele verschillen ten opzichte van de besluitvorming in 2023.

#### *Beslispoint 1 - de keuze voor variant 5 (zie bijlage 1.11 en de presentatietekening in bijlage 3)*

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat variant 5 wat ons betreft de meest optimale variant is. Variant 5 is een combinatie van de onderzochte varianten 2 (11 velden, waarvan 6 kunstgras en 5 natuurgras met ruimte voor 120 appartementen) en 3 (10 velden, allen in kunstgras met ruimte voor 180/200 appartementen). Onze voorkeur gaat uit naar deze variant om de volgende redenen.

- In totaal 10 goed speelbare velden worden gecreëerd, waarvan 6 kunstgrasvelden en behoud van 4 natuurgrasvelden. Uit de capaciteitsberekeningen blijkt dat deze combinatie voldoende is voor alle wedstrijden en trainingen (zie voor verdere toelichting de participatieparagraaf).
- De combinatie van aantallen woningbouw (naar verwachting 180/200 appartementen) en de voorgestelde aanpassingen voor de infra op grond van het verkeersonderzoek door Exante (o.a. verbinden van parkeerplaatsen en aanleg verkeersplein, zie bijlage 1.10), nodig om het gebied voldoende toegankelijk te houden, is in variant 5 zo optimaal mogelijk zowel qua aantallen woningen als financieel.
- Naast mogelijkheden voor een collectorveld (zie bijlage 1.9) en/of waterberging onder de natuurgrasvelden draagt het behoud aan natuurgrasvelden zelf ook bij aan een gezonde fysieke leefomgeving. Vandaar dat we dus niet alleen om financiële redenen, maar ook om milieutechnische redenen adviseren om niet meer kunstgrasvelden aan te leggen dan noodzakelijk om te kunnen trainen en wedstrijden te spelen.
- Gekeken is naar meekoppelkansen in het gebied rond het sportveld. In dat kader heeft MU-consult in afstemming met Transdev en de gemeente onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de buslijnen 320 en 321 via de Zuiderzee (in plaats van via de Baanbergerweg/Eemlandweg) en de Bestevaer te laten rijden. Bij aanpassing van de route zou de bushalte van de Baanbergerweg kunnen worden verplaatst naar de Bestevaer, zodat er een betere busverbinding ontstaat voor zowel de bewoners in het gebied Havenstraat/IJsselmeerstraat, als ook voor de werknemers van de bedrijven op het bedrijventerrein. Hiermee wordt het voor bedrijven aantrekkelijker om zich in Huizen te vestigen.

De reden waarom niet gekozen is voor de andere varianten vindt u in een korte toelichting bij de alternatieven. Dit laat onverlet dat, indien de clubs zelf voor de structurele kosten zorgdragen, de gemeente graag meedenkt over het inrichten van een zevende kunstgrasveld.

Beslispunt 2 – Variant 5, optie A woningbouw (zie de geheime bijlage 1.8).

Met de ruimteberekeningen van Newae heeft Bureau Exponent grondwaardeberekeningen opgesteld voor de verschillende varianten. Op basis van de uitgangspunten voor de woningbouw, vastgelegd in de regionale woonvisie, is Exponent voor alle vier de opties uitgegaan van 1/3 betaalbaar - 1/3 middelduur – 1/3 duur. Wij stellen voor om binnen variant 5 een keuze te maken voor optie A en dus om zowel voor de sociale als voor de middeldure categorie uit te gaan van huurappartementen en voor de dure categorie van koopappartementen. Er is namelijk grote behoefte aan middeldure huurwoningen. Dit is verwoord in de regionale woonvisie (ambitie toevoegen 1000 woningen tot 2030) en opgenomen in Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek (toevoegen 1500 woningen in dit segment tot 2040). Ook de wet betaalbare huur die, afhankelijk van de behandeling en goedkeuring door de Tweede en Eerste Kamer naar verwachting op 1 juli 2024 in werking treedt, benadrukt het belang van betaalbare huurwoningen in het middensegment.

Beslispunt 3 – Financiële uitgangspunten

Zie de financiële paragraaf en de geheime financiële bijlage 5.

Beslispunt 4 – Voorbereidingskrediet

Een voorbereidingskrediet is direct noodzakelijk om projectmanagement in te huren, de nodige vooronderzoeken te doen (zoals natuurtoets, bodemonderzoeken etc.), overige capaciteit in te huren voor bijvoorbeeld aanpassing van het omgevingsplan en de aanbestedingen voor zowel de sportvelden als de woningbouw/infra voor te bereiden en in de markt te zetten.

Beslispunt 5 – Protocol grote projecten

De voorgestelde gebiedsontwikkeling bestaat uit diverse uiteenlopende deelprojecten die qua samenhang en planning goed op elkaar moeten worden afgestemd. Daarbij vinden wij het van groot belang dat naast de participatie met de belanghebbenden en omwonenden ook uw raad gedurende het gehele proces goed wordt meegenomen. Door het Protocol grote projecten van toepassing te verklaren op dit project denken wij uw betrokkenheid het beste te kunnen borgen. Hiermee wordt op twee vaste momenten (voorjaarsnota en begroting) gerapporteerd over dit project. Dit laat onverlet dat wij u op elk moment per mededeling zullen informeren mochten zich tussentijds belangrijke ontwikkelingen voordoen.

**Geheimhouding**

Op grond van artikel 87 Gemeentewet is door ons college geheimhouding opgelegd op de bijlagen 1, 1.1 t/m 1.4, 1.8, 1.11 en 5 bij dit voorstel in verband met toekomstige aanbestedingen. Deze geheimhouding blijft gelden tot het moment waarop uw raad besluit die op te heffen.

**Alternatieven**

Voor wat betreft beslispunt 1

- Variant 1 (zie bijlage 1.1):

De door Newae doorgekende minimale variant 1 is alleen een alternatief als uw raad niet kiest voor toevoegen van woningbouw (alleen drie kunstgrasvelden vervangen conform mjop/mjip en het fietspad bij de ontsluiting van het parkeerterrein bij s.v. Huizen verleggen).

- Variant 2 (zie bijlage 1.2):

In deze variant blijven 11 velden over, waarvan 6 kunstgras en 5 natuurgras. Door 1,5 veld in te leveren ontstaat ruimte voor woningbouw van 120 appartementen en kan de ontsluiting aanzienlijk worden verbeterd, maar is een budgettair neutrale gebiedsontwikkeling, gelet op het beperkt aantal woningen, zeer waarschijnlijk niet mogelijk.

- Variant 3 (zie bijlage 1.3):  
In deze variant resteren 10 velden, allemaal in kunstgras en daarom vanuit de voetbalverenigingen de meest optimale variant. Door 2,5 veld in te leveren ontstaat ruimte voor naar verwachting 180 tot 200 appartementen en kan de ontsluiting aanzienlijk worden verbeterd. Echter, gelet op de hoge kosten voor de kunstgrasvelden is voor deze variant geen budgettair neutrale ontwikkeling mogelijk. Daarbij is het vanuit milieutechnisch perspectief ook niet wenselijk om alle velden in kunstgras aan te leggen.
- Variant 4 (inclusief inpassing van BSV De Zuidvogels op de Wolfskamer, zie bijlage 1.4):  
Is inmiddels niet meer aan de orde, omdat wij hebben besloten de club op de huidige locatie (sportpark Meentweide) te helpen en niet te verplaatsen naar de Wolfskamer.
- Variant 6 (7 kunstgrasvelden, zie bijlage 4):  
Is op verzoek van de voetbalverenigingen na het haalbaarheidsonderzoek toegevoegd, omdat beide voetbalverenigingen van mening zijn dat als ze 2,5 veld inleveren zij daarvoor de nodige compensatie verdienen. Dit is, zo is uit onderzoek gebleken, niet noodzakelijk om over voldoende train- en speelcapaciteit te beschikken. Daarbij zijn ze op die manier minder kwetsbaar voor de problemen met de natuurgrasvelden, zoals die zich hebben afgespeeld met engerlingen, konijnen etc. Los van het huidige uitgangspunt in de sportnota dat wij alleen kunstgrasvelden aanleggen als met natuurgrasvelden de capaciteit niet voldoende is, blijkt ook bij deze variant geen budgettair neutrale gebiedsontwikkeling mogelijk. Met 6 kunstgrasvelden en 4 goed bespeelbare natuurgrasvelden is er, zo blijkt uit onderzoek, voldoende veldcapaciteit beschikbaar. Dit laat onverlet dat, indien de clubs zelf voor de structurele kosten zorgdragen, de gemeente graag meedenkt over het inrichten van een zevende kunstgrasveld.

Om het engerlingenprobleem dat zich de laatste jaren regelmatig in de natuurgrasvelden heeft gemanifesteerd aan te pakken, dient op korte termijn groot onderhoud te worden gepleegd aan de overgebleven natuurgrasvelden. In het meerjarenonderhoudsplan voor de sportvelden zijn hiervoor voldoende middelen gereserveerd. Daarbij is ons geadviseerd om gelijktijdig met dit groot onderhoud automatische beregening in deze velden aan te brengen, net zoals we in 2023 hebben gedaan bij AH'78 in het Stadspark. De meerkosten voor die beregening zullen in verhouding beperkt zijn, omdat er al een bron en pomp aanwezig zijn waardoor de kosten naar verwachting binnen de onderhoudsgelden kunnen worden opgevangen. Bijkomend voordeel ten opzichte van de huidige situatie is dat een automatische beregening voor de steeds schaarser wordende vrijwilligers scheelt in het onderhoud, omdat de slangen niet steeds hoeven te worden uitgerold. En door de beregening wat langer af te stellen als het probleem met de engerlingen zich toch weer voordoet, kan dit ongedierte worden verdrongen.

Mocht op termijn blijken dat de verbeterde natuurgrasvelden toch onvoldoende bespeeld kunnen worden dan kan een extra kunstgrasveld alsnog worden overwogen.

#### Voor wat betreft beslispunt 2

Naast de geadviseerde optie A heeft Exponent de opties B, C en D onderzocht met meer of minder opbrengsten als gevolg (zie bijlage 1.8)

- Optie B: Mix huur (50%) / koop (50%): past niet bij de uitgangspunten van de woonvisie
- Optie C: Huur (100%): geen budgettair neutrale ontwikkeling mogelijk
- Optie D: Sociale huur (33%) + rest koop (67%): past niet bij de uitgangspunten van de woonvisie.

Wordt gekozen voor meer duurdere woningen dan is de kans voor mensen met een laag of midden inkomen kleiner om in aanmerking te komen voor een betaalbare woning. Vandaar dat

deze varianten niet worden voorgesteld. Uit financieel oogpunt is het niet wenselijk om alleen huurwoningen te realiseren.

#### Voor wat betreft de beslispunten 3 en 4

Zie de financiële paragraaf en de geheime financiële bijlage 5.

#### Voor wat betreft beslispunt 5

In plaats van via het Protocol grote projecten kunnen wij u ook informeren via losse mededelingen, maar dat heeft niet onze voorkeur.

### **Uitvoering inspraak en participatieverordening**

Beide voetbalverenigingen (HSV De Zuidvogels en s.v. Huizen) zijn vanaf het begin nauw betrokken bij de haalbaarheidsstudie. Beide verenigingen zijn zich bewust van hun maatschappelijke verantwoording naar de inwoners van Huizen. Daarvoor zijn ze bereid om 2,5 natuurgrasveld (2 velden en een pupillenveld) in te leveren. Afgelopen jaar hebben wij in gesprek met de clubs laten weten dat de verschillende varianten financieel niet haalbaar blijken en dat wij daarom variant 5 (6 kunstgrasvelden en 4 natuurgrasvelden) bij de behandeling van de voorjaarsnota in 2024 aan de raad zouden voorleggen. Om zeker te weten dat deze variant voor de clubs zowel qua technische als organisatorische capaciteit mogelijk is, hebben we dit voorjaar samen met de clubs een Behoeft- en capaciteitsberekening laten opstellen door Newae. Uit die berekeningen blijkt, dat de voorgestelde combinatie van velden (6 kunstgras, 4 natuurgras met in totaal 8 velden met verlichting) voldoende mogelijkheden biedt om alle wedstrijden en trainingen te organiseren binnen de door de verenigingen aangegeven organisatorische kaders en uitgangspunten, mits sportpark De Wolfskamer als één complex wordt gezien. Beide verenigingen zullen daarbij de indeling van de velden jaarlijks onderling goed moeten afstemmen. Op deze manier kunnen de velden zo optimaal mogelijk worden gebruikt, en ontstaat ruimte voor gewenste woningbouw zonder dat de verenigingen organisatorisch in de problemen komen. Het 'Behoeft- en capaciteitsonderzoek De Wolfskamer' met de eindconclusie vindt u in bijlage 8 bij dit voorstel.

Hoewel beide voetbalverenigingen de conclusies van het onderzoek op basis van hun eigen input en uitgangspunten ondersteunen, zien zij toch liever een extra kunstgrasveld gerealiseerd (variant 6, zie bijlage 4). Zoals onder de alternatieven is weergegeven, zijn de clubs van mening dat de aanleg van een zevende kunstgrasveld recht doet aan het feit dat ze ruimte inleveren en beter bijdraagt aan de speelbaarheid van de velden. Daarnaast blijft de zorg bestaan dat de theoretische capaciteitsberekeningen in de praktijk ongunstiger zullen uitpakken.

#### *Participatietraject*

Het haalbaarheidsonderzoek voor de buurt en andere belangstellenden is op 4 april 2023 gestart met een inloopavond (zie voor de reacties bijlage 1.5). Allen zijn vervolgens in november 2023 per brief en/of via de Omrooper geïnformeerd over ons besluit om dit voorstel aan uw raad voor te leggen. Eén bewoner heeft een aanvullende vraag gesteld over het verkeersonderzoek. Ook over de commissievergadering van 15 mei jl., waarin dit voorstel is besproken en de mogelijkheid was tot inspreken, zijn de omwonenden en betrokkenen geïnformeerd.

Bij de opstelling van een projectplan, na besluitvorming in de raadsvergadering van 30 mei 2024 zal uitgebreid stil worden gestaan bij het participatietraject. Voor wat betreft de aanleg/renovatie en het groot onderhoud van de velden, hebben vooral de voetbalverenigingen als gebruikers van de accommodatie een grote inbreng, zoals ook bij andere renovaties gebruikelijk is. Daarnaast gaan we met hen in overleg over de hoogte van de nieuwe huursom die beide clubs moeten gaan betalen, daarbij uitgaande van de gemeentelijke uitgangspunten geformuleerd in de sportnota.

In hoofdstuk 3.1.4. van het collegeprogramma is opgenomen welke uitgangspunten worden gehanteerd voor participatie bij woningbouwprojecten. Voor elk bouwproject worden kaders meegegeven waaraan de participatie moet voldoen. Daarvan maken de specifieke voor de betreffende locatie geldende voorwaarden met betrekking tot typen woningen en financiële randvoorwaarden deel uit. Deze kaders worden voor de start van de participatie door de gemeenteraad vastgesteld aan de hand van de technische voorbereiding conform de Omgevingswet.

### **Toegankelijkheid**

De te realiseren voorzieningen (sportvelden, woningbouw, infra) zullen zodanig worden aangelegd dat ze ook goed toegankelijk zijn voor mensen met een beperking. In de verdere uitwerking op onderdelen zullen we hier meer concreet op ingaan.

### **Beslistermijn**

In de termijncalender is opgenomen dat we de resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek met een bijbehorend voorstel in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2023 aan uw raad zouden presenteren. Om de in de aanleiding geschetste financiële redenen, waarover wij u hebben geïnformeerd, is dat niet gelukt. Omdat we inmiddels toch voldoende kansen zien voor een budgettair neutrale gebiedsontwikkeling is het niet nodig te wachten met de besluitvorming tot de raad van 11 juli 2024. Vandaar dat het voorstel op dit moment voor besluitvorming aan uw raad wordt aangeboden.

### **Financiële paragraaf**

#### Voor wat betreft de beslispunten 1 en 2

Voor zes onderzochte varianten zijn door Newae stichtingskostenberekeningen opgesteld, zowel voor de vervanging van de sportvelden, als voor de infrastructurele werken (rotonde, verbeteren ontsluitingen, herinrichting parkeerplaats) en voor het aanbrengen van voldoende groen. De voorcalculatorische ramingen van de varianten 1, 2 en 3 alsmede de door ons college voorgestelde variant 5 (als combinatie van de varianten 2 en 3), zijn in de geheime financiële bijlage 5 doorgerekend, evenals:

- de beschikbare middelen binnen de (sport)begroting;
- de grondwaardeberekeningen voor de woningbouw (Optie A: 1/3 sociale huur, 1/3 middel dure huur, 1/3 koop/duur);
- de mogelijke subsidies.

Variante 4 (inclusief inpassing van BSV De Zuidvogels) is niet meer aan de orde. Variante 6 (7 kunstgrasvelden en 3 natuurgrasvelden) is op verzoek van beide voetbalverenigingen doorgerekend, maar wat ons betreft niet wenselijk (zie onze motivering). In een later stadium zal nog gekeken worden naar eventuele meekoppelkansen met de planning van Openbare Werken.

#### Voor wat betreft beslispunt 3

Op basis van de doorrekeningen zien we alleen bij variante 5, gecombineerd met optie A voor de woningbouw voldoende kansen voor een budgettair neutrale gebiedsontwikkeling. Het in november 2023 aangekondigde indicatieve tekort denken wij te kunnen minimaliseren/om te buigen naar een positief resultaat door de volgende uitgangspunten / mogelijkheden te onderzoeken.

- a. Een sluitende grondexploitatie voor de woningbouw in combinatie met de infrastructuur.
- b. De aanleg van een collectorveld, waardoor (een deel van) de kosten van het extra kunstgrasveld kan worden verrekend via de exploitatie van de woningen en het

- maatschappelijk vastgoed, dat op deze manier kan worden verduurzaamd op basis van een positieve businesscase;
- c. Het verwerken van recente kengetallen in het meerjarenonderhouds- en investeringsplan (mjop/mjip) voor de buitensportaccommodaties bij de aanstaande begrotingsraad op 7 november 2024. Volgens planning moet het mjop/mjip dit jaar worden geactualiseerd en moeten ook zonder de voorgestelde ontwikkeling aanpassingen plaatsvinden. Het huidige mjop/mjip uit 2019 is met name achterhaald op het gebied van de steeds strenger wordende milieueisen. Zo moeten oude kunstgrasvelden tegenwoordig worden gerecycled (in plaats van gestort, zie ook de eerdere berichtgeving over het korfbalveld en de hockeyvelden) en is een verbod op microplastics afgekondigd, waardoor de huidige rubber-ingestrooide voetbalvelden op termijn verboden zijn en duurere varianten moeten worden aangelegd (bijlage 6). Met name voor dekking van de extra incidentele lasten als gevolg van de strengere milieueisen, zal worden onderzocht of deze ten laste kunnen worden gebracht van de in het collegeprogramma geormerkte middelen 'aanvulling reserve milieubeleid' binnen de egalisatiereserve;
  - d. Verlenging van de afschrijvingstermijnen voor de onderbouw van alle kunstgrasvelden, waarbij nu overal een opbouw van zand en lava wordt toegepast. Deze enkelvoudige bouwstoffen hoeven bij toekomstige vervangingen niet meer te worden vervangen, afschrijven lijkt dus niet meer noodzakelijk;
  - e. Verbeteren van de verhuur van het sportcomplex zowel via de huidige huurders als bij door intensivering van het gebruik van de velden. Zoals in de programmabegroting 2024 is verwoord, vindt momenteel onderzoek plaats naar de rol die SRO Huizen B.V. hierin kan spelen. Daarnaast heeft uw raad in 2012, tijdens de toenmalige herontwikkeling van het sportpark met bouw sporthal en verenigingsaccommodatie s.v. Huizen, besloten om beide hoofdvelden te verhuren tegen de natuurgrasprijs in plaats van de reguliere verrekening van kunstgrasvelden (26% van de 2<sup>e</sup> jaars kapitaallast). Bij de in 2027 geplande vervanging van beide hoofdvelden dient deze constructie opnieuw te worden heroverwogen.

### *Risico's*

Naast reële kansen voor een budgettair neutrale gebiedsontwikkeling zien wij, net als bij andere grote ontwikkelingen, ook risico's. Deze risico's, als gevolg van bijvoorbeeld prijsstijgingen, aanbestedingen, bezwaar en beroep RO procedure, milieueisen etc., zijn op dit moment lastig te kwantificeren. Vandaar dat in de ramingen van Newae voor sport en infra een post onvoorzien is opgenomen. Daarnaast is er rekening gehouden met een bandbreedte van -10% tot +10% van de totale raming.

Een ander risico is de TenneT congestie, waardoor voor zover nu bekend is tot 2032 geen nieuwe grootverbruik aansluitingen kunnen worden gerealiseerd. Kleinverbruik aansluitingen voor de woningbouw zijn nog steeds mogelijk, maar doordat veel grootverbruikers een doorstart maken naar kleiner, kan dat op den duur ten kosten gaan van de woningbouw.

Tenslotte is het vrijmaken van voldoende gekwalificeerde ambtelijke capaciteit nog steeds een risico voor met name de indicatieve planning zoals die is weergegeven in de paragraaf 'voorgeschreven procedure' (zie ook de geheime financiële bijlage).

Mochten zich risico's voordoen, waardoor plannen niet worden gehaald of een budgettair neutrale gebiedsontwikkeling niet mogelijk blijkt, dan wordt uw raad daar tijdig door ons over geïnformeerd.

### Voor wat betreft beslip punt 4

Ten behoeve van de voorbereidingsfase wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen. De hoogte van het bedrag is een inschatting op basis van de

diverse vervolgonderzoeken en voorbereidingen voor de aanbestedingen die de komende tijd moeten plaatsvinden. De voorbereidingskosten worden als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa geactiveerd. Hierop wordt niet afgeschreven. Deze kosten worden overgeboekt naar de toekomstige grondexploitatie voor deze ontwikkeling, bij vaststelling van de grondexploitatie door uw raad. Indien het initiatief niet tot uitvoering wordt gebracht, worden de kosten ten laste van het jaarresultaat gebracht.

## Overige Raadsinformatie

### Bevoegdheid

De voorgestelde beslispunten vallen binnen de autonome bestuursbevoegdheid van de raad o.g.v. artikel 147 Gemeentewet. De vaststelling en aanpassing van de begroting zijn bevoegdheden van de raad op grond van artikel 189 Gemeentewet.

### Collegeprogramma

Vanwege de integrale ontwikkeling zijn binnen de verschillende taakvelden o.a. de volgende hoofdpunten van toepassing:

- Sport en speelruimte (2.12.)
  - 2.12.1. Betaalbare sport(voorzieningen)
  - 2.12.10. Subsidievoorwaarde: sportverenigingen zetten hun accommodaties in het kader van het maatschappelijk belang breder in dan alleen voor eigen leden.
- Wonen en leefomgeving (3.)
  - 3.1.3 Deze raadsperiode wordt bij het bouwen van woningen de verhouding 1/3 ('betaalbaar') – 1/3 ('middelduur') – 1/3 ('duur') aangehouden, zoals vastgelegd in de woonvisie.
  - 3.1.4. Betreft de uitgangspunten en duidelijke kaders voor participatie bij ieder project, die door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld.
  - 3.2.3. Uitvoering onderdeel mobiliteitsplan
  - 3.4.7. Mogelijkheden voor aanwending van de reserve milieubeleid.
  - 3.6.3. Bij grote structurele wijkrenovaties wordt gekeken naar de mogelijkheid van meekoppelkansen bij het uitrollen van een warmtenet.
  - 3.6.4. Kennis op het gebied van nieuwe technieken die kunnen bijdragen aan de noodzakelijke energietransitie worden in deze periode uitgebreid.

### Begroting

- Sociale infrastructuur 2024, punt 5:

Op basis van het meerjarenonderhouds- en investeringsplan moeten de kunstgrasvelden op sportpark De Wolfkamer de komende jaren worden vervangen. Door natuurgrasvelden te vervangen door een kunstgrasveld en velden te draaien ontstaat ruimte voor woningbouw. Vanwege de toenemende woningbouw aan de IJsselmeerstraat en de Havenstraat is de ontsluiting van het sportpark en de IJsselmeerstraat een belangrijk aandachtspunt dat wellicht gelijktijdig kan worden verbeterd. Een integrale gebiedsontwikkeling biedt daarvoor kansen.

- Ruimtelijke en economische ontwikkeling, punt 3

Er is een grote opgave voor het realiseren van passende woningen. Tot en met 2040 gaat het om 11.500 woningen voor de regio Gooi & Vechtstreek.

- Beheer en inrichting openbare ruimte, punt 3

Door de klimaatverandering krijgen we te maken met heftigere regenbuien en meer wateroverlast. De zomers zullen heter en droger worden, er zullen langere droge en warme



perioden zijn. Daar moeten we ons op voorbereiden. Dit is de opdracht van het Nationale Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (2018). Dit plan stelt dat we vanaf 2020 voor al onze plannen de gevolgen van klimaatverandering moeten betrekken.

### **Eerdere besluiten**

1. Tijdens de begrotingsraad op 2 november 2023 is de programmabegroting 2024, waarin deze ontwikkeling is opgenomen onder het Programma Sociale infrastructuur, door de raad vastgesteld
2. Raadsbesluit 'Verkenning mogelijke woningbouwlocaties' d.d. 30 september 2019 (Z.093624/D.917338)

### **Voorgeschreven procedure**

Een voorgeschreven procedure is in dit stadium niet van toepassing. Voor het vervolgtraject geldt dat uiteraard wel, in elk geval voor de RO-procedure, voor de diverse aanbestedingen, subsidieaanvragen en het mogelijk aanpassen van de route van de buslijnen 320 en 321.

#### *Vervolgacties op hoofdlijnen na besluitvorming*

Als uw raad instemt met dit voorstel zullen we medio 2024 starten met het opstellen van een projectplan en een projectstructuur, inclusief participatietraject voor de verschillende onderdelen. Qua planning (vooralsnog indicatief) moet globaal rekening worden gehouden met de volgende deelprojecten:

1. Verder uitwerken stedenbouwkundige inpassing woningbouw als basis voor de RO-procedure en tender woningbouw. Hiertoe zullen wij een ruimtelijk en programmatisch kader met beeldkwaliteitsplan opstellen. Op basis van de indicatieve planning denken wij dit plan in februari 2025 voor wensen en bedenkingen aan u voor te kunnen leggen en in mei 2025 voor definitieve besluitvorming.
2. Gelijktijdig met het opstellen van het beeldkwaliteitsplan zal ook de tender voor de woningbouw en de verbeteringen van de infrastructuur worden voorbereid, zodanig dat volgens de indicatieve planning medio 2025 kan worden gestart met deze tender.
3. Tender woningbouw/infra: rekening moet worden gehouden met een periode van zes tot negen maanden. Gedeeltelijke overlap met de RO procedure is mogelijk waardoor mogelijk tijdwinst kan worden behaald. Als de tender inclusief contractvorming medio 2026 kan worden afgerond, kunnen de bouwvoorbereidingen starten en kan begin 2027 worden gestart met de bouw.
4. De aanbesteding en kredietvotatie voor de kunstgrasvelden: fasen is nodig tussen 2024 en 2027. Ten eerste omdat wedstrijden en trainingen van beide clubs door moeten kunnen gaan tijdens de uitvoering van dit project. En ten tweede omdat de nieuwe generatie kunstgrasvelden met minerale infill, zoals zand in plaats van rubber (waarvan de verkoop over acht jaar om milieutechnische redenen wordt verboden) nog niet zo lang op de markt is en doorontwikkeling van die velden de komende tijd nog wel door zal gaan. Daarbij worden ook Nonfill velden getest (dus helemaal zonder zand of andere infill, maar naar verwachting worden dit op korte termijn nog niet goedgekeurd door de KNVB. In samenspraak met Newae en de beide voetbalclubs zal een planning worden opgesteld en zullen keuzes worden gemaakt.
5. Op basis van het onderzoek van MU-consult naar het verleggen van de buslijnen 320 en 321 kan worden geconcludeerd dat er beperkt verschil zit in rijtijden tussen de beide routes waardoor de gevolgen voor Transdev beperkt zijn. Voor de bestaande reizigers laat het onderzoek een diffuus beeld zien, waarbij er ongeveer net zoveel reizigers voordeel als nadeel hebben bij verplaatsen van de bushalte. Verder overleg met en andere uitwerking door de Provincie Noord-Holland en Transdev is nodig om deze

aanpassing van de buslijnen uit te werken, voordat besluitvorming over aanpassing van de route kan plaatsvinden.

6. Daarnaast is overleg met de Provincie Noord-Holland ook nodig voor het aanvragen van subsidies voor de aanleg van een verkeersplein en de verbeteringen van de verkeersveiligheid.
7. Het onderzoek naar de mogelijkheden en wenselijkheid van een collectorveld vindt op moment van besluitvorming plaats (Q2/Q3 2024). Afhankelijk van de uitkomsten en de relatie met andere lopende onderzoeken, zoals het onderzoek naar de mogelijkheden die de RWZI in datzelfde gebied biedt voor de aanleg van een warmtenet (Thermische energie uit afvalwater (TEA) en het onderzoek naar Thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) zal bekeken worden of een collectorveld een reële optie is.

### **Kader- en beleidsnota's**

1. Sportnota 2019-2025 'sport verenigt Huizen'
2. Bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen
3. Regionale woonvisie 2017
4. Mobiliteitsplan Huizen (2020)
5. Milieuprogramma 2021-2025
6. De Regionale Energie Strategie 1.0 (2021)
7. Verordening Fysieke leefomgeving gemeente Huizen
8. Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen bij de begroting 2024

### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Bijlagen**

1. Rapportage Newae 'Haalbaarheidsonderzoek sportpark De Wolfskamer' (GEHEIM) met de volgende bijlagen (de gedetailleerde stichtingskostenramingen van Newae voor de verschillende varianten zijn niet bijgevoegd, de totalen zijn opgenomen in de rapportage):
  - 1.1 Tekening variant 1 (GEHEIM)
  - 1.2 Tekening variant 2 (GEHEIM)
  - 1.3 Tekening variant 3 (GEHEIM)
  - 1.4 Tekening variant 4 (GEHEIM)
  - 1.5 Ontvangen reacties inloopavond d.d. 4 april 2023 (Openbaar)
  - 1.6 Wensen s,v, Huizen / Stichting Taatje inclusief aanvulling d.d. 30 maart 2023 (Openbaar)
  - 1.7 Aandachtspunten HSV De Zuidvogels d.d. 22 maart 2023 (Openbaar)
  - 1.8 Memo Grondwaarde advies (Exponent) woningbouw sportpark Wolfskamer (GEHEIM)
  - 1.9 Presentatie Quickscan vraag en opbrengst van collectorvelden van Toekomst Energie (Openbaar)
  - 1.10 Verkeersonderzoek Exante (Openbaar)
  - 1.11 Tekening voorgestelde variant 5 (GEHEIM)
2. Onderzoek Mu-Consult 'Route buslijnen 320 en 321 in Huizen (Openbaar)
3. Presentatie tekening Newae voorgestelde variant 5 (Openbaar)
4. Presentatie tekening Newae variant 6 (Openbaar)
5. Financiële bijlage (GEHEIM)
6. Informatiebrief van de Vereniging Sport en Gemeenten (VSG) d.d. 2 oktober 2023 over de EU-verordening microplastics in onder andere kunstgrassystemen (Openbaar)
7. Commissiemededeeling Fysiek Domein d.d. 8 november 2023 'Gebiedsontwikkeling sportpark De Wolfskamer' (Z.265208 / D.1685518) (Openbaar)
8. Behoeft- en capaciteitsonderzoek De Wolfskamer d.d. 2 april 2024 door Newae (Openbaar)

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

---

**Advies raadscommissie**

[in te vullen door raadsgriffier]