

Mededelingen

Portefeuillehouder: R.G. Boom

Betreft : Gebiedsontwikkeling sportpark De Wolfskamer
Aan : Leden van de Commissie Fysiek domein
T.b.v. : Commissie van 29 november 2023
Van : R.G. Boom
Behandelaar : Liesbeth Schoppen
E-mail/telefoonnummer : l.schoppen@huizen.nl / 035-5281442
Datum : 17 november 2023
Status : Ter informatie
Zaaknummer : Z.265208

Beste commissieleden,

In de termijnkalender is opgenomen dat we de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek naar een gebiedsontwikkeling op de Wolfskamer in Q4 2023 aan de raad presenteren. Een presentatie van de uitkomsten van het onderzoek op grond van de motie Perspectief voor BSV De Zuidvogels in principe is toegezegd voor de commissieronde van november.

Haalbaarheidsonderzoek

In bijgaand raadsvoorstel met bijlagen treft u de uitwerking en conclusies aan van het haalbaarheidsonderzoek naar een gebiedsontwikkeling op/rond sportpark De Wolfskamer. Op basis van de onderzoeksresultaten heeft het college ingestemd met variant 5, waarbij door de optimalisatie van het sportpark via de aanleg/renovatie/groot onderhoud van 10 velden (6 kunstgras, 4 natuurgras):

- ruimte ontstaat voor 180 tot 200 appartementen,
- de ontsluiting van het sportcomplex in relatie tot de omliggende wegenstructuur (IJsselmeerstraat, Bestevaer, Baanbergerweg) wordt verbeterd en
- nader onderzoek zal plaatsvinden naar diverse duurzaamheidsinvesteringen zoals een collectorveld en/of waterbergingen.

Binnen variant 5 heeft het college op basis van de uitgangspunten uit de Regionale woonvisie ingestemd met optie A voor de woningbouw: 1/3 sociale huur – 1/3 middeldure huur – 1/3 koop/duur.

Omdat binnen de begroting onvoldoende dekking aanwezig is voor de structurele lasten van deze gebiedsontwikkeling heeft het college besloten om dit voorstel, in lijn met de toezegging in de begrotingsraad, integraal af te wegen bij de behandeling van de voorjaarsnota in 2024. Om die reden vindt u in de bijlagen bij deze mededeling het raadsvoorstel zonder bijlagen.

Overigens hebben de besturen van HSV De Zuidvogels en s.v. Huizen op basis van een uitgebreid participatieproces aangegeven niet in te kunnen stemmen met de voorgestelde variant 5. De clubs kiezen voor de meest optimale variant 3, maar willen constructief meedenken over oplossingen om de structurele uitgaven voor de gemeente te verminderen.

De komende periode zal het college daarom samen met beide clubs onderzoeken waar de knelpunten in de plannings precies zitten en de mogelijke oplossingen in beeld brengen.

Via bijgaande brief (zie bijlage 2) worden omwonenden, gebruikers en overige betrokkenen bij het sportpark geïnformeerd over het standpunt van het college.

BSV De Zuidvogels

Tenslotte wordt u gevraagd om kennis te nemen van de conclusie van het college dat er onvoldoende perspectief is voor een verhuizing van BSV De Zuidvogels naar sportpark De Wolfskamer, hetgeen ook door de club is bevestigd. Het college zal samen met BSV De Zuidvogels verder onderzoeken welke ondersteuning de club nodig heeft om op de Meentweide te kunnen blijven. Een uitgebreide toelichting op het onderzoek naar aanleiding van de motie vindt u in bijgaand raadsvoorstel.

Bijlage(n):

1. Raadsvoorstel 'Gebiedsontwikkeling sportpark De Wolfskamer'
2. Informatiebrief aan de omwonenden/gebruikers/direct betrokkenen sportpark De Wolfskamer inclusief presentatietekening voorkeursvariant college.

Raadsvoorstel

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling sportpark De Wolfskamer

Raadsvergadering	[Dit vult agendering in], agendapunt [Dit vult agendering in] - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	[Dit vult agendering in]
Bijlage(n)	[Dit vult agendering in]
Zaaknummer	[Dit vult agendering in]
Behandeld in commissie	[Dit vult agendering in], agendapunt
Portefeuillehouder	[Dit vult agendering in]
Informatie bij	wethouder R.G. Boom Liesbeth Schoppen
E-mail / telefoonnummer	l.schoppen@huizen.nl / 035-5281442

Voorstel

1. Instemmen met de gebiedsontwikkeling, zoals voorgesteld in variant 5 (zie onder D bij de argumentatie/rapport Newae), waarbij door de optimalisatie van het sportcomplex via de aanleg/renovatie/groot onderhoud van 10 velden (6 kunstgras, 4 natuurgras) ruimte ontstaat voor 180 tot 200 appartementen, de ontsluiting van het sportcomplex in relatie tot de omliggende wegenstructuur (IJsselmeerstraat, Bestevaer, Baanbergerweg) wordt verbeterd en nader onderzoek zal plaatsvinden naar diverse duurzaamheidsinvesteringen zoals een collectorveld en/of waterbergingen.
2. Binnen variant 5 instemmen met optie A voor de woningbouw: 1/3 sociale huur - 1/3 middeldure huur – 1/3 koop/duur (zie onder E bij de argumentatie).
3. Instemmen met de financiële uitgangspunten en kaders, zoals deze zijn opgenomen in de geheime financiële bijlage (bijlage 5), waarbij voor het indicatieve tekort geen dekking in de begroting aanwezig is. Na uitwerking en aanbesteding van de verschillende onderdelen zal de hierbij behorende begrotingswijziging aan uw Raad worden voorgelegd.
4. Een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar stellen, dit krediet activeren en ten laste brengen van de toekomstige grondexploitatie.
5. Kennisnemen van de conclusie van het college dat er onvoldoende perspectief is voor een verhuizing van BSV De Zuidvogels naar sportpark De Wolfskamer en we samen met de club verder willen onderzoeken wat er nodig is voor de club om hun vereniging te kunnen voortzetten en te werken aan een toekomstbestendige club op de huidige locatie.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Op basis van het meerjarenonderhouds- en investeringsplan buitensportaccommodaties (mjop/mjip) moeten in 2023 drie van de vijf kunstgrasvelden worden vervangen bij HSV De Zuidvogels en s.v. Huizen op sportpark De Wolfskamer, in 2027 zijn beide hoofdvelden aan de beurt. Door velden te draaien en de natuurgrasvelden om te bouwen tot kunstgrasvelden ziet het college kansen voor inpassing van woningbouw op het sportpark en mogelijkheden om de verkeersveiligheid rond het sportpark te verbeteren. Er ligt een bredere opgave waarvan woningen voor de doelgroepen zeker ook deel van uitmaken en de locatie staat tevens op de lijst met mogelijk kansrijke woningbouwlocaties (nummers 23 en 24 parkeerterreinen voetbalclubs). Tenslotte ligt er een enorme verduurzamingsopgave voor de gemeente. Vandaar dat wij opdracht hebben gegeven voor deze haalbaarheidsstudie naar een integrale gebiedsontwikkeling.

Argumentatie

Wij stellen uw raad voor om te komen tot deze integrale gebiedsontwikkeling (variant 5, woningbouwoptie A) met daarin een forse kwaliteitsimpuls voor de sportvelden, de woningbouw en de infrastructuur. Dit voorstel beoogd hiermee 3 vliegen in 1 klap te slaan.

Deze ontwikkeling zal weliswaar leiden tot extra kosten, maar de eerlijkheid gebied te zeggen dat: (i) voor de vervanging van de sportvelden sowieso extra middelen nodig zijn om aan de strengere milieueisen te voldoen en dat: (ii) de optelsom van individuele bouwprojecten aan de Bestevaer, IJsselmeerstraat en Havenstraat (Oude Haven fase 1 – 3) ook op enig moment verkeersmaatregelen noodzakelijk maken.

Het voorstel is gebaseerd op de uitkomsten van de uitgevoerde haalbaarheidsstudie zoals die door onze adviseur Newae zijn verwoord in de [geheime bijlage 1](#) bij dit voorstel. In plaats van een toelichting per beslispoint 1 en 2 volgt hieronder een opsomming van de belangrijkste punten uit het onderzoek, met daarin impliciet verwerkt (dikgedrukt) de argumentatie voor variant 5 en optie A zoals die bij de beslispointen 1 en 2 worden voorgesteld. Voor beslispoint 3 verwijzen wij naar de financiële paragraaf en de [geheime financiële bijlage 5](#). Beslispointen 4 en 5 zijn verderop in deze paragraaf apart toegelicht.

De haalbaarheidsstudie is als volgt opgebouwd:

A. *Afstemming met de besturen van HSV De Zuidvogels en s.v. Huizen* ([zie bijlagen 1.6 en 1.7](#))

Vanwege deze ontwikkeling wordt de vervanging van de drie kunstgrasvelden die in 2023 zou moeten plaatsvinden doorgeschoven naar 2024. Dit is alleen mogelijk doordat deze velden uit 2008 de afgelopen 15 jaar door beide verenigingen in afstemming met de gemeente jaarlijks goed worden onderhouden. Gemiddeld in Nederland gaat de toplaag van dit soort velden 10 tot 15 jaar mee.

Zowel HSV De Zuidvogels als s.v. Huizen hebben al jarenlang te kampen met uitval van natuurgrasvelden door de aanwezigheid van engerlingen (larven van kevers die veel schade veroorzaken aan de velden) en daardoor relatief hoge jaarlijkse kosten voor hun pogingen om via milieuvriendelijke oplossingen een einde te maken aan deze overlast, tot nu toe zonder bevredigend resultaat. Daarnaast stijgen de ledenaantallen van beide clubs, met name bij de jeugd en is er een tekort aan trainingsvelden. Om deze redenen is minimaal één extra kunstgrasveld nodig zodat wedstrijden en trainingen op hetzelfde veld kunnen plaatsvinden (variant 2) maar zien de clubs liefst alle velden in kunstgras aangelegd zoals bij

de voorgestelde variant 3, zodat ook de problemen met de engerlingen (en in mindere mate de konijnen) kunnen worden opgelost. In dat geval kan worden volstaan met in totaal 10 (kunstgras)velden en kan de rest van het terrein worden gebruikt voor woningbouw, groen, parkeren en verbeteren van de ontsluiting van het sportcomplex.

B. *Een inloopavond voor de buurt en andere belangstellenden* (zie bijlage 1.5)

Bij de start van het onderzoek heeft begin april een inloopavond plaatsgevonden, waarbij het college in gesprek is gegaan met omwonenden en andere belangstellenden. Zoals wij u eerder per mededeling hebben laten weten was deze inloopavond goed bezocht en hebben we de nodige input en zinvolle suggesties opgehaald. Denk daarbij aan het verbeteren van de verkeersveiligheid voor met name fietsverkeer bij de ontsluiting van het parkeerterrein bij s.v. Huizen.

C. *Uitvoering verkeersonderzoek door Exante* (zie bijlage 1.10)

Het belangrijkste doel van dit onderzoek was het berekenen van de toekomstige doorstroming van het verkeer op de IJsselmeerstraat en de Bestevaer mede als gevolg van de diverse eerdere en toekomstige woningbouwprojecten in het gebied tussen de IJsselmeerstraat en de Havenstraat. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de huidige wegenstructuur de toename van het verkeer goed aankan ook met de voorgestelde woningbouw. Voor de verkeersveiligheid wordt voorgesteld wel maatregelen te treffen om deze te verbeteren. Voorgesteld wordt de ontsluitingen van de parkeerterreinen bij s.v. Huizen en HSV De Zuidvogels aan te passen. Daarnaast wordt bij de varianten 2 t/m 4, waarbij sprake is van woningbouw op het sportpark, geadviseerd om een rotonde aan te leggen op de Bestevaer ter hoogte van de Baanbergerweg waarop beide parkeerterreinen worden ontsloten.

D. *Onderzoek Varianten Newae* (zie geheime bijlagen 1.1 t/m 1.4)

Met de input van de onder A, B en C genoemde punten heeft onze adviseur Newae onderstaande varianten 1 t/m 3 onderzocht qua inpasbaarheid (velden, woningbouw, voldoende parkeerplaatsen) en heeft daarvoor vervolgens stichtingskostenramingen opgesteld. Variant 4 is toegevoegd naar aanleiding van de motie 'Perspectief voor BSV De Zuidvogels'. Variant 5 is een combinatie van de varianten 2 en 3.

1. Minimale variant 1 (geheime bijlage 1.1): vervangen van drie kunstgrasvelden op basis van het mjob/mjip en verbetering van de ontsluiting van het parkeerterrein met de IJsselmeerstraat door het fietspad te verleggen. Op deze manier kunnen automobilisten tussen de weg en het fietspad wachten. Deze variant met behoud van de huidige 12 velden, waarvan 5 in kunstgras, en één pupillenveld wordt niet voorgesteld, zie verder onder 'alternatieven'.
2. Tussenvariant 2 (geheime bijlage 1.2): uitgaande van variant 1 met daarbij het opheffen van 1 natuurgrasveld en het pupillenveld, het draaien van een kunstgrasveld en aanleg van een extra kunstgrasveld, waarmee in totaal 11 velden resterend, waarvan 6 velden in kunstgras. Op die manier komt ruimte vrij aan de Bestevaer voor woningbouw (twee bouwblokken, gemiddeld 6 bouwlagen voor 100 tot 120 appartementen van maximaal 80 m² met een parkeernorm van 1,4 per appartement). En daarbij het verbinden van de parkeerterreinen bij HSV De Zuidvogels en s.v. Huizen, het verbeteren van de ontsluitingen van de parkeerterreinen bij beide voetbalclubs en de aanleg van een rotonde aan de Bestevaer/Baanbergerweg om de druk op de IJsselmeerstraat te verminderen. Deze variant wordt niet voorgesteld, zie verder onder 'alternatieven'.
3. Optimale variant 3 (geheime bijlage 1.3): uitgaande van variant 2 maar dan met in totaal 10 velden, allen in kunstgras, waardoor ruimte ontstaat voor 3 bouwblokken, bestaande uit gemiddeld 6 bouwlagen, met in totaal 180 tot 200 appartementen. Vanwege het grote

tekort aan woonruimte en de onderhoudsproblemen met de natuurgrasvelden is dit de meest optimale variant. Echter, gelet op de hoge kosten bij aanleg van 5 extra kunstgrasvelden lijkt deze variant op dit moment financieel niet haalbaar en wordt daarom niet voorgesteld, zie verder onder punt 5 en onder 'alternatieven'.

4. Bij variant 4 (geheime bijlage 1.4) is uitgegaan van variant 3 maar dan met de aanleg van een honk-/softbalveld in plaats van het 10^e voetbalveld en een stuk van het recreatiegebied achter op de Wolfskamer. Zie ter toelichting op deze variant de tekst onder het kopje 'Motie Perspectief voor BSV De Zuidvogels'. Vandaar dat deze variant niet wordt voorgesteld.
5. Voorgestelde variant 5, als combinatie van de varianten 2 en 3 (zie geheime bijlage 1.11 en openbare bijlage 3).

Nadat tijdens de doorrekening van variant 3 was gebleken dat deze financieel waarschijnlijk niet haalbaar zou zijn, is onderzocht of de uitgangspunten van die variant op een goedkopere manier toch kunnen worden gerealiseerd. Dit lijkt inderdaad mogelijk door de varianten 2 en 3 als volgt te combineren in variant 5:

- De aantallen woningbouw (180/200 appartementen) en voorgestelde aanpassingen voor de infra behouden uit variant 3;
- In totaal tien goed bespeelbare velden creëren, waarvan zes kunstgrasvelden (dus één meer dan nu zoals in variant 2 is opgenomen en gewenst door beide verenigingen om alle trainingen kwijt te kunnen, in plaats van alle tien de velden in kunstgras zoals bij variant 3) en behoud van vier natuurgrasvelden (in plaats van behoud van vijf natuurgrasvelden zoals in variant 2);
- Om het engerlingenprobleem in de natuurgrasvelden aan te pakken vervroegd groot onderhoud plegen aan de overgebleven natuurgrasvelden (velden op de schop door geraamd groot onderhoud binnen de mjo's enkele jaren naar voren te halen) en aanleggen van automatische beregening in deze velden net zoals we dit jaar hebben gedaan bij AH'78 in het Stadspark. De meerkosten voor die beregening zullen in verhouding beperkt zijn, omdat er al een bron aanwezig is. Bijkomend voordeel ten opzichte van nu 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, kunnen ze worden verdrongen.

Indien voor deze combivariant wordt gekozen is op basis van de ramingen ook sprake van een structureel tekort, maar lang niet zo hoog als bij variant 3 (zie financiële paragraaf en geheime financiële bijlage 5). Wel dient bij deze combivariant het voorbehoud te worden gemaakt, dat alsnog naar een andere oplossing voor de natuurgrasvelden moet worden gekeken mochten de voorgestelde maatregelen (groot onderhoud en automatische beregening) op termijn niet het beoogde effect hebben.

Variant 5 is met HSV De Zuidvogels en s.v. Huizen besproken. Daarbij hebben beide clubs aangegeven niet in te kunnen stemmen met deze variant met 'slechts' 6 kunstgrasvelden, omdat ze bij de huidige en nog steeds stijgende ledenaantallen hun plannings met name voor de trainingen niet rond kunnen krijgen (zie hoofdstuk 'Uitvoering inspraak en participatieverordening').

Wij zullen de komende periode daarom samen met de clubs aan de hand van een gezamenlijke gecombineerde planning onderzoeken waar die knelpunten precies zitten en de mogelijke oplossingen in beeld brengen. Immers, in 2012 heeft uw raad besloten dat sprake is van één voetbalcomplex waar beide verenigingen, naar rato van het aantal spelende leden, gebruik van kunnen maken. Gelet op de grote maatschappelijke

opgaven waar de gemeente de komende jaren voor staat zal delen van velden in de toekomst eerder uitgangspunt moeten zijn dan uitzondering.

E. Grondwaardeberekeningen door Exponent (zie geheime bijlage 1.8)

Met de ruimteberekeningen van Newae heeft Exponent grondwaardeberekeningen opgesteld voor de varianten 2 en 3 van Newae (zie bijlage 1.8). Op basis van de uitgangspunten voor de woningbouw, vastgelegd in de regionale woonvisie, is Exponent voor alle vier de opties (A t/m D) 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 naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treedt, benadrukt het belang van betaalbare huurwoningen in het middensegment.

F. Verduurzaming sportpark De Wolfskamer (zie rapport Newae, geheime bijlage 1)

Verder heeft Newae gekeken naar mogelijkheden om het sportpark te verduurzamen. Gelet op de grote verduurzamingsopgave voor de gemeente wordt voorgesteld om in elk geval de volgende mogelijkheden verder te onderzoeken:

- de aanleg van één of meer waterbergingen onder de kunstgrasvelden om water beter te infiltreren en/of hittestress door (toename van het aantal) kunstgrasvelden tegen te gaan;
- de aanleg van één of meer collectorvelden, waarbij de warmte van het kunstgrasveld wordt omgezet naar energie om woningen en andere gebouwen te kunnen verwarmen (zie ook openbare bijlage 1.9).

G. Onderzoek Openbaar Vervoer door MU-consult (zie openbare bijlage 2)

Tenslotte hebben we gekeken naar meekoppelkansen in het gebied rond het sportpark. 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. Op basis van het onderzoek 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.

Beslispunt 3 – Financiële uitgangspunten

Zie de financiële paragraaf en de geheime financiële bijlage 5.

Beslispunt 4 - Voorbereidingskrediet

Een voorbereidingskrediet is 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 te bereiden en in de markt te zetten.

Beslispunt 5 - Motie 'Perspectief voor BSV De Zuidvogels' (zie openbare bijlage 4)

Mede naar aanleiding van de motie zijn verdere constructieve gesprekken gevoerd met het bestuur van BSV De Zuidvogels (de BSV) over de twee genoemde opties: verhuizing naar de Wolfskamer of blijven op de huidige locatie op de Meentweide. Uit die gesprekken is gebleken dat, wil de BSV een meer toekomstbestendige vereniging worden, de club zou moeten kunnen beschikken over twee velden (een honkbalveld en een softbalveld), een kantine, twee kleedkamers en bergruimte voor de materialen. Mocht op de Wolfskamer slechts één gecombineerd honk-/softbalveld beschikbaar zijn, maar verder aan alle wensen kan worden voldaan, dan valt daar voor de BSV over te praten gelet op de mogelijke synergiën met de daar al gevestigde verenigingen. Dit zou echter wel betekenen dat activiteiten buiten de reguliere wedstrijden om, zoals bijvoorbeeld internationale toernooien die ze nu regelmatig houden, niet meer mogelijk zijn.

De Wolfskamer

Beide voetbalverenigingen hebben aangegeven de BSV te willen helpen als dit nodig is. Er is onderzocht welk voetbalveld eventueel zou kunnen worden ingeleverd voor de aanleg van een honk-/softbalveld, uitgaande van woningbouw langs de Bestevaer (variant 3). Ombouwen van veld 6 bij HSV De Zuidvogels tot een honk-/softbalveld in combinatie met een deel van het achterliggend recreatiegebied (een gecombineerd honk-/softbalveld is ongeveer even groot als 1,5 tot 2 voetbalvelden) zou in dit geval de enige optie zijn, maar dan blijven slechts 9 volwaardige voetbalvelden over (zie variant 4 in de **geheime bijlage 1.4**). Aangezien de voetbalverenigingen hebben aangegeven dat ze, mede gelet op het toenemend aantal leden, 10 kunstvelden nodig hebben gaat dit waarschijnlijk niet passen. Daarnaast moet nog een aanzienlijke aanvullende investering plaatsvinden voor een club waarvan een toekomst met een beperkte veldcapaciteit op De Wolfskamer onzeker is. Over het medegebruik van de kantine van één van beide clubs door de BSV valt te praten, maar voor een eigen kantine en kleedkamers is geen ruimte op het sportpark. Daarnaast heeft de Modelbouw Club Huizen, die met modelvliegtuigen gebruik maakt van het recreatiegebied achter de voetbalvelden, tijdens de inloopavond zorgen geuit over deze optie vanwege de veiligheid en omdat zij vrezen in de uitoefening van hun activiteiten belemmerd te worden. Het bestuur van BSV De Zuidvogels heeft aangegeven dat een verhuizing naar De Wolfskamer onder deze condities geen optie is omdat dit zou kunnen betekenen dat zij hun identiteit verliezen tussen de vele voetballers waarmee het bestaansrecht als zelfstandige vereniging niet houdbaar is.

De Meentweide

Voor wat betreft het blijven op de huidige locatie op de Meentweide heeft de BSV aangegeven dit alleen een optie te vinden als zij twee velden kunnen blijven gebruiken (het honkbalveld en het softbalveld met verlichting) en zij over een eigen verduurzaamde kantine kunnen beschikken waarin ook voldoende ruimte is voor de sport bso.

Sinds de commissievergadering Sociaal Domein van juni, waarin het bestuur heeft ingesproken en de leden van de club massaal aanwezig waren én het aannemen van de motie in de raad van 6 juli, heeft de BSV diverse leden weten te mobiliseren om taken op zich te nemen en nieuwe initiatieven te ontplooiën om leden te winnen. Daarnaast is een nieuw contract afgesloten met de sport bso van Stichting Kinderopvang Huizen, waardoor de club naar verwachting structureel meer financiële armslag krijgt. De sport bso wil graag op de bestaande locatie blijven en heeft

aangegeven ook bereid te zijn om mee te investeren in de verduurzaming van het clubgebouw (in eigendom van de BSV op gemeentegrond in erfpacht). Verder is de club samen met Sportstroom bezig om de energiescan uit 2018 (toen nodig voor de ledverlichting rond het softbalveld) te actualiseren. Op basis van deze energiescan wordt duidelijk welke maatregelen nodig zijn voor de verduurzaming van het clubgebouw, wat die maatregelen kosten en wat de terugverdientijd van die maatregelen is. Tijdens de totstandkoming van dit voorstel was hierover nog geen duidelijkheid. Wel heeft de BSV aangegeven dat zij de forse investering die nodig is als vereniging niet alleen kunnen dragen.

Conclusie

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek naar aanleiding van de motie wordt uw raad voorgesteld kennis te nemen van onze conclusie dat verhuizen naar sportpark De Wolfskamer onder de genoemde voorwaarden voor BSV De Zuidvogels (zoals meegenomen door Newae in variant 4) onvoldoende perspectief biedt voor de club. Daarom willen wij samen met de BSV en de kinderopvang onderzoeken welke ondersteuning de club nodig heeft om weer toekomstbestendig te worden op de huidige locatie, o.a. bij de verduurzaming van het clubgebouw. De BSV heeft de mogelijkheid om de huur van het derde veld (het combiveld) op te zeggen als de club hiervoor zou kiezen. In dat geval kan de gemeente die locatie voor andere doeleinden bestemmen. Vanuit het perspectief voor de BSV (blijven op de huidige locatie) dient een dergelijke nieuwe ontwikkeling los te worden gekoppeld van het huidige voorstel over De Wolfskamer.

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

Beslispunt 1

De door Newae doorgerekende 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). Kiest u voor variant 2 dan is minder woningbouw mogelijk, maar zijn ook minder kunstgrasvelden nodig. Zoals bij de argumentatie is aangegeven is variant 3 de meest optimale variant, maar gelet op de hoge kosten voor de kunstgrasvelden in relatie tot financiële positie van de gemeente momenteel niet haalbaar.

Beslispunt 2

De opties B, C en D voor de grondwaardeberekeningen zijn mogelijk, met meer of minder opbrengsten als gevolg. 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.

Beslispunten 3 en 4

Zie financiële paragraaf en **geheime financiële bijlage 5**.

Beslispunt 5

Indien uw raad toch van mening is dat BSV De Zuidvogels op een toekomstbestendige manier naar de Wolfskamer zou moeten verhuizen, dan dient daar ruimte te worden gecreëerd voor 2 honk-/softbalvelden en een verenigingsaccommodatie. Mocht dat al mogelijk zijn naast de

10 benodigde kunstgrasvelden voor de voetbalverenigingen, dan kan dat zeker niet worden gecombineerd met de voorgestelde woningbouw en een extra ontsluiting aan de Bestevaer. Wel vallen dan alle velden op de Meentweide vrij voor andere maatschappelijke ontwikkelingen.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Beide voetbalverenigingen (HSV De Zuidvogels en s.v. Huizen) zijn 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 in te leveren. Ter compensatie is variant 3 (10 kunstgrasvelden) door de verenigingen als meest optimale variant naar voren gebracht. Variant 2 (waarbij 11 velden resteren) is een mogelijk alternatief om alle wedstrijden en trainingen te kunnen indelen.

Zoals onder de argumentatie bij de voorgestelde variant 5 is vermeld geven beide clubs aan met name voor de trainingen niet uit te zullen komen met de 6 kunstgrasvelden en 4 natuurgrasvelden. Als belangrijkste reden geven de clubs aan dat de ledenaantallen met name bij de jeugd de afgelopen jaren zijn gestegen en nog steeds stijgen omdat de belangstelling voor het voetbal in zijn algemeenheid toeneemt en vanuit de Blaricummermeent in het bijzonder. Mede ingegeven vanuit de landelijke beweegnormen is twee keer per week trainen voor alle teams de norm, die nu al vaak niet gehaald kan worden. In de (volgens de clubs) achterhaalde berekeningen van de KNVB wordt nog altijd uitgegaan van trainingsmogelijkheden op de woensdagmiddag en de vrijdagavond. Gelet op de continuroosters in het onderwijs zijn trainingen op de woensdagmiddag niet mogelijk en voor zaterdagclubs is trainen op de vrijdagavond over het algemeen geen optie.

De clubs hebben aangegeven dat variant 3 optimaal zou zijn, maar zij als ze 10 velden overhouden minimaal 8 velden in kunstgras nodig hebben. Ten opzichte van de voorgestelde variant 5 betekent dit 2 extra kunstgrasvelden. Daarvan willen ze één veld volledig zelf bekostigen.

Verder heeft aan het begin van dit onderzoek een inloopavond plaatsgevonden voor de buurt en andere belangstellenden. Allen zijn per brief of via de Omroeper geïnformeerd over ons besluit om dit voorstel aan uw raad voor te leggen.

Bij de opstelling van het projectplan 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.

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 termijnkalender is opgenomen dat we de resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek met een bijbehorend voorstel in Q4 2023 aan uw raad presenteren. Een presentatie van uitkomsten van het onderzoek op grond van de motie Perspectief voor BSV De Zuidvogels is toegezegd voor de commissieronde van november.

Financiële paragraaf

Voor de vijf onderzochte varianten zijn door Newae stichtingskostenberekeningen opgesteld, zowel voor de vervanging van de sportvelden, 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

In een later stadium zal gekeken worden naar eventuele meekoppelkansen met de planning van Openbare Werken.

Op basis van doorrekening van variant 5, vooralsnog uitgegaan van het startjaar 2024, kan worden geconcludeerd dat het incidenteel tekort in 2024 € 335.388 en voor de jaren 2025 en 2026 € 35.176 bedraagt en het structureel tekort vanaf 2024 € 103.001 bedraagt (bij variant 3 is dit € 247.731). Indien voor variant 5 gekozen wordt betekent dit dat het tekort ten laste van het begrotingsresultaat zal komen, hetgeen maatregelen vraagt om de begroting weer sluitend te maken. Het risico dat de gemeente loopt als het voorstel van de clubs wordt overgenomen (8 kunstgrasvelden en 2 natuurgrasvelden) is opgenomen in de geheime financiële bijlage 5).

Het hoge incidentele tekort in 2024 heeft te maken met de eenmalige kosten voor het verwijderen en afvoeren van drie kunstgrasvelden en enkele natuurgrasvelden. Door hergebruik van een deel van deze materialen (lava, zand, grond) zal dit geraamde tekort naar verwachting nog kunnen worden teruggebracht.

Ten behoeve van de voorbereidingsfase wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen. 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.

Risicoanalyse

Voor grote (bouw)projecten heeft de raad ons gevraagd om de risico's in beeld te brengen. De risicoanalyse voor dit project is opgenomen in de **geheime financiële bijlage 5** bij dit voorstel. Wij geven uw raad in overweging om over dit project te rapporteren via het protocol grote projecten.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

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

- 2023 punt 9: er vindt afstemming plaats met andere beleidsterreinen als er mogelijkheden zijn elkaar te versterken.
- 2024 punt 5: Op basis van het meerjarenonderhouds- en investeringsplan moeten de kunstgrasvelden op sportpark De Wolfskamer 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.

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.

Vervolgacties op hoofdlijnen met ingang van 2024

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

1. Verder uitwerken stedenbouwkundige inpassing woningbouw als basis voor de RO-procedure en tender woningbouw.
2. Een RO-procedure vanwege de aanpassing van het Omgevingsplan om woningbouw mogelijk te maken op de huidige sportbestemming: rekening moet worden gehouden met een periode van zes tot twaalf maanden, zonder dat sprake is van een bezwaar of beroepsprocedure.
3. De tender voor de woningbouw: rekening moet worden gehouden met een periode van zes tot negen maanden. Gedeeltelijke overlap met de RO procedure is mogelijk waardoor mogelijk tijdswinst kan worden behaald. Voorafgaand aan deze procedure dient een participatietraject te worden doorlopen.
4. De aanbesteding en kredietvotatie voor de kunstgrasvelden: fasen is nodig tussen 2024 en 2027. Niet alleen omdat wedstrijden en trainingen van beide clubs door moeten kunnen gaan tijdens de uitvoering van dit project, maar ook 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, [zie openbare bijlage 6](#)), nog niet zo lang op de markt is en doorontwikkeling van die velden de komende tijd nog door wel door zal gaan. In samenspraak met Newae en de beide voetbalclubs zal een planning worden opgesteld.
5. De aanbesteding en kredietvotatie voor de infrastructurele werkzaamheden. Ook hiervoor wordt in samenspraak met Newae een planning opgesteld, uiteraard gekoppeld aan de planning voor de woningbouw.
6. Overleg met de Provincie Noord-Holland voor enerzijds het aanvragen van subsidies en anderzijds de afstemming met Transdev en de gemeente als het gaat om het aanpassen van de buslijnen 320 en 321.
7. Het onderzoek vanuit milieu naar de mogelijkheden en wenselijkheid van een collectorveld, gekoppeld aan het huidige onderzoek naar de mogelijkheden die de RWZI in datzelfde gebied biedt voor de aanleg van een warmtenet.

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 Wolfkamer' (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 Quicksan 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. Motie M1 raad 6 juli 2023 'Perspectief BSV De Zuidvogels' (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)

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

[in te vullen door raadsgriffier]

Aan de bewoner(s) / gebruiker(s) van dit adres en
overige direct betrokkenen bij sportpark De
Wolfskamer

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling sportpark De Wolfskamer

Huizen: 17 november 2023

Uw brief van:

Nummer: Z.265208

D.1609433

Uw kenmerk:

Bijlagen: 1

Bij beantwoording van deze brief, graag datum, nummer en onderwerp vermelden.

Beste heer, mevrouw,

De kunstgrasvelden op het sportpark De Wolfskamer raken versleten en worden de komende jaren vervangen. Het college (burgemeester en wethouders) van gemeente Huizen ziet kansen om dit te combineren met het bouwen van betaalbare woningen, verbeterde toegangswegen en meer duurzaamheid op het sportpark. Omdat u in de buurt woont, werkt of gebruikmaakt van één van de voorzieningen, ontvangt u deze brief. We vertellen u hierin de stand van zaken.

Uw inbreng

Op 4 april was er een inloopavond over mogelijke veranderingen van sportpark De Wolfskamer. Tijdens deze inloopavond hebben wij met de aanwezige mensen gesproken over de mogelijkheden om het gebied te verbeteren. We kregen suggesties over de bouw van betaalbare woningen, de hoogte van de gebouwen en hoeveel groen er moet zijn. Er waren ook zorgen, over het verkeer op de IJsselmeerstraat en de Bestevaer. En de veiligheid voor fietsers bij het parkeerterrein bij s.v. Huizen (en andere verenigingen) was een belangrijk aandachtspunt.

Verkeersonderzoek

Daarom hebben wij een verkeersonderzoek laten doen. Uit dit onderzoek blijkt dat de wegen het verkeer goed aankunnen. Zelfs als er woningen in het gebied komen. De verkeersveiligheid kan verbeterd worden door:

- De bereikbaarheid van en de toegang naar de parkeerterreinen bij s.v. Huizen en HSV De Zuidvogels te verbeteren.
- Een rotonde aan te leggen op de Bestevaer, ter hoogte van de Baanbergerweg. De parkeerterreinen zijn dan ook bereikbaar via de rotonde.

De aanpassingen zijn te zien op bijgaand ontwerp.

Woningbouw en verkeersmaatregelen

Afgelopen 14 november heeft het college besloten om bijgaand ontwerp uit te werken.

- Door het aantal voetbalvelden te verminderen, extra kunstgrasvelden aan te leggen en de parkeerterreinen bij HSV De Zuidvogels en s.v. Huizen met elkaar te verbinden ontstaat er ruimte voor woningbouw.
- In het vervolgtraject worden die woningbouwplannen verder uitgewerkt. We gaan uit van 3 gebouwen, met gemiddeld 6 verdiepingen, voor 180 tot 200 appartementen.
- Verder willen we de veiligheid bij de in- en uitritten van het parkeerterrein bij s.v. Huizen (en andere verenigingen) verbeteren door het fietspad iets te verleggen,
- Het voorstel voor een rotonde aan de Bestevaer/Baanbergerweg wordt verder uitgewerkt.

Vervolgproces commissie en raad

De raadscommissie Fysiek Domein is geïnformeerd over het besluit van het college. De mededeling van het college hierover wordt ter informatie op de agenda gezet van de commissievergadering van 29 november. U kunt alle openbare documenten bekijken via <https://ris.gemeenteraadhuizen.nl/Vergaderingen/Commissie-Fysiek-Domein/2023/29-november/20:00>.

Pas op 11 juli volgend jaar wordt er door de gemeenteraad een definitief besluit genomen over dit plan en de kosten.

Vragen

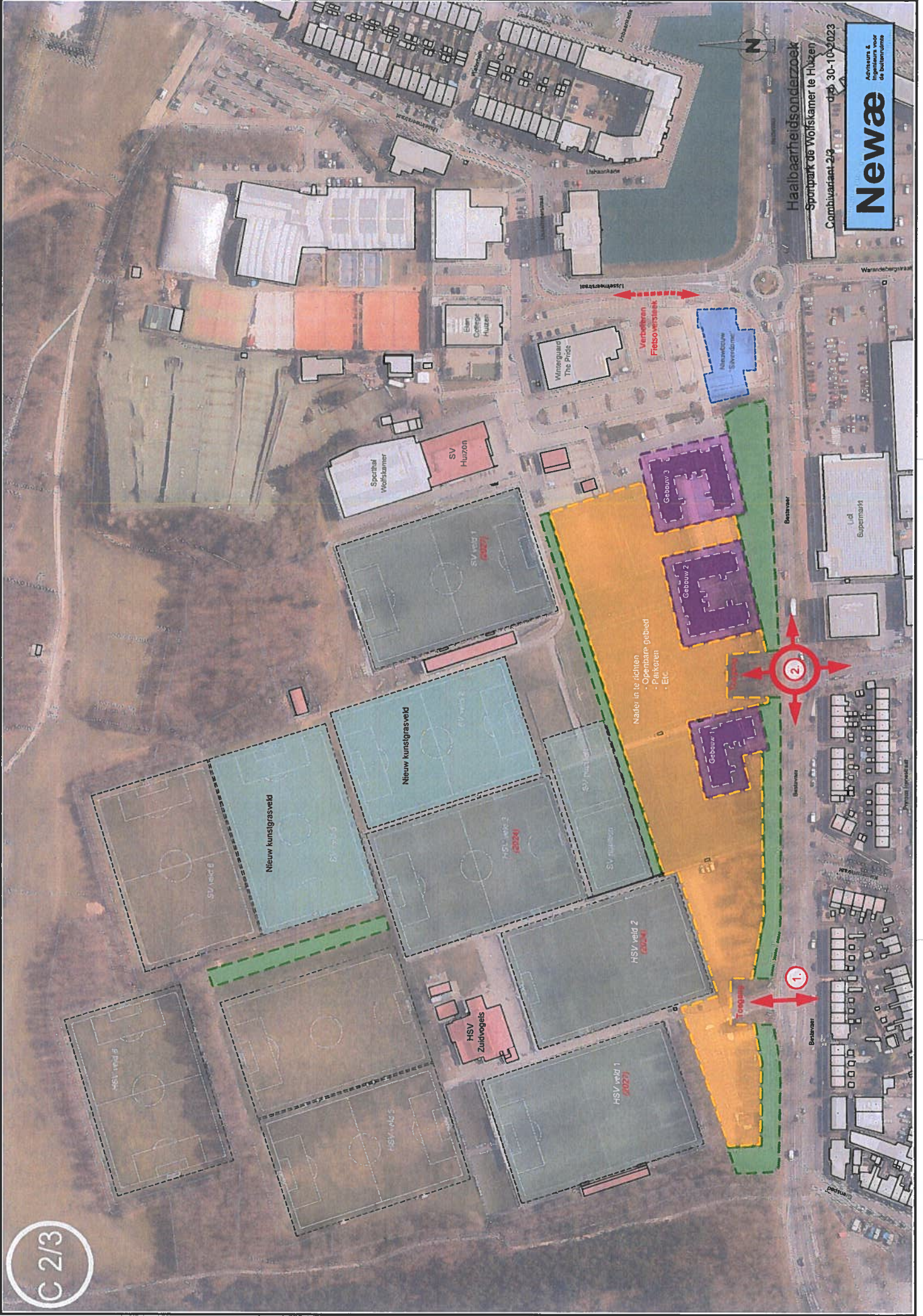
Hebt u op dit moment vragen? Neem dan contact op met Liesbeth Schoppen van de afdeling Maatschappelijk Beleid, bereikbaar tijdens kantooruren op 06 geanonimiseerd of via

geanonimiseerd [@huizen.nl](mailto:geanonimiseerd@huizen.nl).

Met vriendelijke groet,

geanonimiseerd

Roland Boom
Wethouder



Haalbaarheidsonderzoek
Sportpark de Wolfskamer te Hulzen
Combivariant 2/2
dps 30-10-2023

Newwæ
Adviseurs &
Ingenieurs voor
de builtienruime