

**Project : Gebiedsontwikkeling sportpark De Wolfskamer**  
september 2025

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Het oorspronkelijke doel</b> | Op 30 mei 2024 heeft uw raad besloten tot de herontwikkeling van sportpark De Wolfskamer ( <a href="#">Raadsvergadering 30 mei 2024 20:15:00, Gemeente Huizen</a> ). Door het aantal voetbalvelden bij HSV De Zuidvogels en s.v. Huizen terug te brengen van 12,5 naar 10 (7 velden in kunstgras, 3 in natuurgras) ontstaat ruimte voor woningbouw, zien we kansen om de infrastructuur en daarmee de doorstroming en de verkeersveiligheid in het gebied te verbeteren en om extra duurzaamheidsmaatregelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit toe te passen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>De voortgang</b>             | <p><b>Mei 2024</b><br/>Krediet beschikbaar gesteld door de gemeenteraad op basis van de volgende uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een budgettair neutrale gebiedsontwikkeling voor zowel de grondexploitatie als de sportvelden.</li> <li>- Creëren van 10 goed speelbare velden voor HSV De Zuidvogels en s.v. Huizen, waarvan 7 kunstgrasvelden en 3 verbeterde natuurgrasvelden.</li> <li>- Toevoegen van woningbouw (naar verwachting 180/200 appartementen via de verdeelsleutel 1/3 sociale huur – 1/3 middeldure huur en 1/3 koop/duur), in combinatie met de benodigde aanpassingen voor de infra.</li> <li>- Onderzoek naar mogelijke duurzaamheidsmaatregelen, waaronder de aanleg van een collectorveld om de woningen en de sportverenigingen te voorzien van duurzame energie.</li> <li>- De mogelijkheden onderzoeken voor het aanpassen van de route van de buslijnen 320 en 321 via de Zuiderzee in plaats van via de Baanbergerweg.</li> </ul> <p><b>September 2024</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De opgave wordt projectmatig uitgevoerd. De projectorganisatie bestaat uit een stuurgroep (zowel bestuurlijk als ambtelijk) en een ambtelijke projectgroep, waar nodig aangevuld met extra expertise van binnen en/of buiten de organisatie. Het projectplan is in Q4 2024 door de stuurgroep vastgesteld.</li> <li>- De voorbereidingen voor zowel de renovatie en herschikking van de sportvelden als voor het opstellen van de stedenbouwkundige visie, kader en beeldkwaliteitsplan zijn gestart. De eerste resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheden van het collectorveld zijn positief, vandaar dat vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden.</li> </ul> <p><b>Mei 2025</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op 20 maart 2025 heeft de raad ingestemd met de kaderstelling voor de woningbouw, het beeldkwaliteitsplan en de aanleg van een collectorveld als warmtebron voor de woningbouw, clubgebouwen voetbalclubs en sporthal Wolfskamer (<a href="#">Raadsvergadering 20 maart 2025 19:30:00, Gemeente Huizen</a>). Het eerder vastgestelde uitgangspunt voor de woningbouw is 1/3 sociale huur – 1/3 middeldure huur – 1/3 dure koopwoningen is door de raad bevestigd.</li> <li>- Eind april 2025 is een inkoopadviseur/tenderspecialist voor de woningbouw/infra gecontracteerd. Na de voorbereidende werkzaamheden (opstellen Programma van Eisen en leidraad) verwachten we in Q4 2025 met de tender te kunnen starten.</li> <li>- Voor wat betreft de sportvelden is de eerste fase eind april 2025 afgerond (kunstgrasvelden 2 en 3 bij HSV De Zuidvogels zijn vervangen). In Q3/Q4 wordt gestart met de voorbereidingen voor de aanleg van twee nieuwe kunstgrasvelden medio 2026 en de renovatie van de drie overblijvende natuurgrasvelden medio 2026. De vervanging van beide hoofdvelden is eind 2026/begin 2027 gepland; de aanleg van het collectorveld wordt</li> </ul> |

vooralsnog voorzien in 2027.

**September 2025**

- Op 10 juli 2025 heeft de raad ingestemd met het uitwerken van een 100% gemeentelijke project-BV als voorkeursrolnemingsmodel voor het collectieve warmte- en koudesysteem De Wolfskamer ([Raadsvergadering 10 juli 2025 19:30:00, Gemeente Huizen](#)). Hoewel de uitwerking geen onderdeel is van dit project, hangt de wijze waarop de energievoorziening voor de woningbouw wordt geregeld zo nauw samen met project De Wolfskamer, dat de voortgang hiervan in het Protocol wordt meegenomen. Het voorstel voor wensen en bedenkingen ten aanzien van de gemeentelijke BV wordt volgens planning in Q1 2026 aan de raad voorgelegd. Definitieve besluitvorming over de oprichting van de BV is in Q2/Q3 2026 voorzien.
- De tender voor de woningbouw met omliggende voorzieningen (verkeer, parkeren, groen) wordt in Q3 2025 gestart met een marktverkenning met vier ontwikkelaars. Doel van de marktverkenning is een toets van onze voorgestelde uitgangspunten op het gebied van woningbouw en warmtevoorziening. Publicatie van de definitieve tender wordt voorzien in Q1 2026 (en niet in Q4 2025) vanwege de besluitvorming over de energie-entiteit. Op deze manier kunnen eventuele wensen en bedenkingen over de energie-entiteit (besluitvorming voorzien in Q1 2026) nog worden verwerkt in het Programma van Eisen voor de woningbouw. Deze beperkte verschuiving in de planning heeft geen gevolgen voor de totale planning, realisatie van de woningbouw in 2029 blijft hiermee mogelijk.
- Voor de aanleg van de Bovenwijkse voorzieningen (aansluitingen met en aanpassing van de Bestevaer) vindt een aparte tender plaats door de gemeente. Vooruitlopend daarop wordt in Q4 2025 een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop de nieuwe kruispuntvoorziening met de Bestevaer moet worden vormgegeven (rotonde, verkeersregelinstallatie (VRI), voorrangskruising of voorrangspointje), de bestaande ontsluitingen met de IJsselmeerstraat en Bestevaer moeten worden aangepast en de interne verkeerscirculatie het beste past.
- Op het gebied van verkeersveiligheid en mobiliteit zijn inmiddels verschillende subsidies aangevraagd, zowel bij het rijk als bij de Provincie Noord-Holland.
- De besturen van HSV De Zuidvogels en s.v. Huizen hebben afspraken gemaakt over het (ver)plaatsen van hekwerken tussen beide verenigingen, de openstelling hiervan en de verdeling kunstgras (7 velden) en natuurgras (3 velden). Deze afspraken worden te zijner tijd opgenomen in een addendum bij de huurovereenkomst. Dat betekent dat de voorbereidingen voor de aanleg van twee nieuwe kunstgrasvelden (medio 2026) en de renovatie van de hoofdvelden (start eind 2026) in Q3 2025 zullen worden opgestart. De aanleg van het collectorveld is voorzien in 2027/2028.
- Op verzoek van beide voetbalverenigingen zijn de overblijvende drie natuurgrasvelden al tijdens de zomervakantie 2025 gerenoveerd en voorzien van automatische beregening. Op deze manier worden de vrijwilligers komend seizoen al ontlast en blijven tijdens de aanleg van de extra kunstgrasvelden in Q2/Q3 2026 voldoende velden beschikbaar voor trainingen en wedstrijden.

**De huidige planning**

Projectfases overeenkomstig het 'protocol procedure en informatievoorziening grote projecten gemeente Huizen' artikel 6. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de renovatie en herschikking van de sportvelden aan de ene kant en de woningbouw/infra aan de andere kant. De huidige planning is indicatief en zal tijdens dit project verder worden uitgewerkt.

| Initiatieffase                                                           | Vorbereidingsfase                                                    | Uitvoeringsfase                                                   | Realisatiefase                                               |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Deze fase is doorlopen en afgesloten met het raadsbesluit op 30 mei 2024 | Sportvelden: 2024 t/m 2027<br><br>Woningbouw/infra: 2024 t/m Q3 2026 | Sportvelden: 2024 t/m 2027<br><br>Woningbouw/infra: 2026 t/m 2029 | Sportvelden: 2025 t/m 2027<br><br>Woningbouw/infra 2028/2029 |

De voorbereidingsfase voor de sportvelden behelst:

- Renovatie kunstgrasvelden 2 en 3 HSV De Zuidvogels (afgerond in april 2025)
- Onderzoek collectorveld / rapport Toekomstenergie (afgerond in 2025)
- Voorbereiding aanleg en renovatie overige vijf kunstgrasvelden, waaronder collectorveld met voorzieningen (start Q3 2025)
- Groot onderhoud + beregening 3 natuurgrasvelden (afgerond in 2025)
- Onderzoek naar subsidiemogelijkheden, met name voor collectorveld (2025-2026)

De voorbereidingsfase voor de woningbouw/infra behelst:

- Opstellen stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan, inclusief besluitvorming in de raad (gerealiseerd Q1 2025)
- Voorbereidende milieuonderzoeken (natuurtoets, bodem, sonderingen) (worden afgerond in Q4 2025)
- Voorbereiding tender woningbouw en infra (2024 t/m Q1 2026)
- Tender en contractvorming woningbouw en infra (Q4 2025 t/m Q4 2026)
- Voorbereidingen en tender bovenwijkse voorzieningen: Q1 2025 t/m Q3 2026
- Afronding vervolgonderzoek verleggen buslijnen 320 en 321 Transdev (afgerond in 2024)
- Onderzoek subsidiemogelijkheden bij rijk en Provincie Noord-Holland (2024-2027), inmiddels diverse aanvragen ingediend.

De uitvoeringsfase voor de sportvelden behelst:

- Renovatie velden 2 en 3 HSV De Zuidvogels (afgerond in april 2025)
- Aanleg twee nieuwe kunstgrasvelden (huidige velden 4 en 5 bij HSV De Zuidvogels: Q2/Q3 2026)
- Renovatie beide hoofdvelden: Q4 2026 / Q1 2027.
- Aanleg 7<sup>e</sup> kunstgrasveld (eventueel collectorveld): 2027 of 2028
- Groot onderhoud natuurgrasvelden in combinatie met automatische beregening (afgerond in Q3 2025)

De uitvoeringsfase voor de woningbouw/infra behelst:

- Bouwvoorbereidingen ontwikkelaar, inclusief participatietraject door de ontwikkelaar/coöperatie en vergunning traject/wijziging bestemmingsplan (2026-2027)
- Bouwwerkzaamheden/uitvoering diverse infrastructurele werken (2028-2029)
- Aanleg en aanpassingen bovenwijkse voorzieningen (uiterlijk 2028 i.v.m. subsidievoorwaarden)

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <p>De realisatiefase behelst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor de sportvelden oplevering gefaseerd in de periode 2025-2028.</li> <li>- Voor de woningbouw + infra door projectontwikkelaar: oplevering uiterlijk in 2029</li> <li>- Voor de bovenwijkse voorzieningen: oplevering uiterlijk in 2028 (i.v.m. subsidievoorwaarden SPUK verkeersveiligheid)</li> </ul> <p>Planning energie-entiteit en aanleg voorzieningen (via duurzaamheid):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderzoek gemeentelijke project BV De Wolfkamer: Q3 2025 – Q2 2026</li> <li>- Wensen en bedenkingen procedure gemeenteraad: Q1 2026</li> <li>- Definitieve besluitvorming oprichting project BV: Q2/Q3 2026</li> <li>- Voorbereiding aanleg WKO systeem en collectorveld: Q3 2026 – Q2 2027</li> <li>- Aanleg WKO en collectorveld: 2027/2028</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>De risico's</b>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Risico's als gevolg van bijvoorbeeld prijsstijgingen, aanbestedingen, bezwaar en beroep RO procedure, milieueisen etc. Deze risico's 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.</li> <li>2. De netcongestie, waardoor voor zover nu bekend is tot 2036 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 ruimte op het net voor de woningbouw.</li> <li>3. Voor wat betreft de planning dient een algemeen voorbehoud te worden gemaakt voor het geval er (hoger) beroep wordt ingediend tijdens de RO procedure. De procedure bij de rechtbank duurt ongeveer 1,5 tot 2 jaar, hoger beroep bij de Raad van State varieert van 6 maanden tot circa 2 jaar.</li> <li>4. Het vrijmaken van voldoende gekwalificeerde ambtelijke capaciteit is nog steeds een risico voor de indicatieve planning.</li> <li>5. De besluitvorming over de aanleg van een collectorveld is onder voorbehoud van duidelijkheid over de entiteit van het warmtebedrijf, specifiek de businesscase.</li> <li>6. De aanleg van een collectorveld is inmiddels een bewezen, maar relatief nieuwe ontwikkeling. Mochten zich hierbij technische problemen voordoen dan bestaat het risico dat het voetbalveld tijdelijk niet bespeelbaar is. Dit risico kan worden voorkomen door in plaats van een regulier veld twee nieuwe pupillenvelden als collectorveld aan te leggen. Het reguliere veld kan dan als 'normaal' kunstgrasveld worden aangelegd. Twee pupillenvelden is voldoende voor de verwarming van 200 appartementen. Deze variant wordt binnen de businesscase voor de energie-entiteit nader onderzocht.</li> </ol> |
| <b>De financiën</b> | <p>In de raadsvergadering van 30 mei 2024 is besloten tot een budgettair neutrale gebiedsontwikkeling conform de vastgestelde financiële kaders en uitgangspunten. De raad heeft een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 200.000. Wanneer een grondexploitatie wordt vastgesteld door de raad, zal dit krediet worden geactiveerd en ten laste gebracht van de toekomstige grondexploitatie.</p> <p>Bij de behandeling van de voorjaarsnota 2025 heeft een actualisering plaatsgevonden van de projectfinanciën (o.a. indexering eerdere berekeningen en verwerking besluitvorming kaderstelling/beeldkwaliteitsplan). Daaruit is gebleken dat, ook na indexering en met toevoeging van de kwaliteitsimpuls voor de woningbouw, nog steeds een budgettair neutrale ontwikkeling mogelijk is, zie de vergadering van de gecombineerde commissiemededeling d.d. 19 juni 2025 (<a href="#">Gecombineerde commissies 19 juni 2025 20:00:00, Gemeente Huizen</a>).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>De beslis-<br/>momenten</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De stedenbouwkundige visie, het kader en beeldkwaliteitsplan zijn volgens planning in Q1 2025 vastgesteld.</li> <li>2. Nadat de tender voor de woningbouw heeft plaatsgevonden wordt het formele RO traject doorlopen, inclusief vaststelling Omgevingsplan. Volgens planning worden zowel de formele 'wensen en bedenkingen' procedure als de definitieve vaststelling van het Omgevingsplan in 2027 doorlopen.</li> <li>3. Voor wat betreft de renovatie en herschikking van de sportvelden betreft zijn geen formele beslismomenten nodig, tenzij één van de risico's niet binnen het project kan worden opgelost.</li> <li>4. Voor wat betreft de energie-entiteit (het uitwerken van een 100% gemeentelijke project-BV als voorkeursrolnemingsmodel voor het collectieve warmte- en koudesysteem De Wolfskamer) zijn 2 beslismomenten (go/no go momenten) voorzien: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De formele wensen- en bedenkingenprocedure is voorzien in Q1 2026</li> <li>2. De definitieve besluitvorming is voorzien in Q2/Q3 2026</li> </ol> </li> </ol> |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|