

Project : Gebiedsontwikkeling sportpark De Wolfskamer
mei 2025

Het oorspronkelijke doel	Op 30 mei 2024 heeft uw raad besloten tot de herontwikkeling van sportpark De Wolfskamer. 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.
De voortgang	Mei 2024 Krediet beschikbaar gesteld door de gemeenteraad op basis van de volgende uitgangspunten: - Een budgettaire neutrale gebiedsontwikkeling voor zowel de grondexploitatie als de sportvelden. - Creëren van 10 goed speelbare velden voor HSV De Zuidvogels en s.v. Huizen, waarvan 7 kunstgrasvelden en 3 verbeterde natuurgrasvelden. - 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. - Onderzoek naar mogelijke duurzaamheidsmaatregelen, waaronder de aanleg van een collectorveld om de woningen en de sportverenigingen te voorzien van duurzame energie. - De mogelijkheden onderzoeken voor het aanpassen van de route van de buslijnen 320 en 321 via de Zuiderzee in plaats van via de Baanbergerweg. September 2024 - 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. - 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. Mei 2025 - 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. Het eerder vastgestelde uitgangpunt voor de woningbouw is 1/3 sociale huur – 1/3 middeldure huur – 1/3 dure koopwoningen is door de raad bevestigd. - In de raadsvergadering van 10 juli 2025 wordt een voorstel aan de raad voorgelegd met de voorkeursvariant voor de entiteit van de energievoorziening met het advies om die variant verder uit te werken (valt buiten project). - 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. - 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 vooralsnog voorzien in 2027.			
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 Woningbouw/infra: 2024 t/m Q3 2026	Sportvelden: 2024 t/m 2027 Woningbouw/infra: 2026 t/m 2029	Sportvelden: 2025 t/m 2027 Woningbouw/infra 2029
	De voorbereidingsfase voor de sportvelden behelst: - Renovatie velden 2 en 3 HSV De Zuidvogels (afgerond in april 2025) - Onderzoek collectorveld / rapport Toekomstenergie (2025) - Renovatie/aanleg overige vijf kunstgrasvelden (2026-2027) - Groot onderhoud 3 natuurgrasvelden (2026) - 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) (2024-2025) - Voorbereiding tender woningbouw en infra (2024 t/m Q4 2025) - Tender en contractvorming woningbouw en infra (Q4 2025 t/m Q3 2026) - Afronding vervolgonderzoek verleggen buslijnen 320 en 321 Transdev (2024) - Onderzoek subsidiemogelijkheden bij rijk en Provincie Noord-Holland (2024-2027) De uitvoeringsfase voor de sportvelden behelst: - De planning voor de aanbesteding en aanleg van de kunstgrasvelden vanaf 2026 is opgesteld en afgestemd met de besturen van HSV De Zuidvogels en s.v. Huizen. Hierbij extra aandacht voor de planning aanleg van collectorveld i.c.m. de woningbouw (2027) - Groot onderhoud natuurgrasvelden (Q1/Q2 2026) 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) De realisatiefase behelst: - Voor de kunstgrasvelden oplevering gefaseerd in de periode 2025-2027. Groot onderhoud van de overgebleven natuurgrasvelden vindt naar verwachting in 2026 plaats.			

	- Voor de oplevering van de woningbouw en de infra oplevering uiterlijk in 2029
De risico's	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. 2. De netcongestie, 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 ruimte op het net voor de woningbouw. 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. 4. Het vrijmaken van voldoende gekwalificeerde ambtelijke capaciteit is nog steeds een risico voor de indicatieve planning. 5. De besluitvorming over de aanleg van een collectorveld is onder voorbehoud van duidelijkheid over de entiteit van het warmtebedrijf.
De financiën	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. Bij de behandeling van de voorjaarsnota in de raad van 3 juli 2025 vindt een actualisering plaats van de projectfinanciën (o.a. indexering eerdere berekeningen en verwerking besluitvorming kaderstelling/beeldkwaliteitsplan).
De beslismomenten	De stedenbouwkundige visie, het kader en beeldkwaliteitsplan zijn volgens planning in Q1 2025 ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Hieraan voorafgaand heeft een participatietraject plaatsgevonden met de buurt en betrokken organisaties. 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. 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.