



## RAADSVORSTEL

<b>Zaaknummer:</b>	0000 245968
<b>Onderwerp:</b>	Sportpark de Kabel Heerhugowaard
<b>Datum raadsvergadering:</b>	12 april 2022
<b>Agendapunt:</b>	8
<b>Portefeuillehouder:</b>	J. Does
<b>Programma begroting:</b>	Programma 5 Sport, cultuur, recreatie en openbare ruimte

### Publiekssamenvatting

Mede op initiatief van de sportverenigingen Tornado (handbal) en SVW'27 (voetbal) is een verkenning uitgevoerd naar de potentie van Sportpark De Kabel. Deze verkenning maakt de mogelijkheden inzichtelijk die ontstaan door het transformeren van het sportcomplex.

Door de ruimtelijke barrière tussen sportpark De Kabel en de omgeving op te heffen, kan sport worden vermengd met groen, recreatie, ontmoeten en ontstaat een echt sportpark dat toegankelijk is voor de hele gemeente. Door het integraal onderdeel te maken van fiets- en wandelroutes wordt het beter verbonden met alle bestaande functionaliteiten in de omgeving.

Uit de ruimtelijke verkenning is gebleken dat door nieuwe aanleg van de sportvelden met een andere indeling de sportverenigingen met minder ruimte toekunnen. Hierdoor is het mogelijk dat een deel van het huidige terrein kan worden aangewend voor woningbouw. Dit betreft een gebied van ca 2 hectare, waarop 50 tot 100 woningen gerealiseerd kunnen worden. 30% is hiervan bestemd voor sociale woningbouw, waarmee een belangrijke bijdrage kan worden geleverd aan de behoefte. De opbrengst van de grondverkoop voor deze woningen kan worden ingezet voor bekostiging van de nieuwbouw van het sportcomplex (velden en accommodatie) en de inrichting van de buitenruimte binnen en rondom het plangebied. Uitgangspunt is dat het project budgettair neutraal wordt uitgevoerd.

Betrokken partijen (sportverenigingen, verschillende beleidsterreinen van de gemeente) zijn enthousiast over deze denkrichting voor sportpark De Kabel. Gelet op de gemeentelijke grondpositie en het publieke belang wil het college regie voeren op deze mogelijke gebiedsontwikkeling en de planvorming in samenwerking met betrokken stakeholders doorlopen. Op dit moment wordt gewerkt aan een integraal sportbeleid voor de gemeente Dijk en Waard. Dit initiatief haakt hierop aan. Tussen de gemeente en de sportverenigingen worden binnen de kaders van het gemeentelijk sportbeleid nadere afspraken gemaakt.

### Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Bijgaande kaders voor project Sportpark de Kabel vast te stellen.
2. Voor het doorlopen van de initiatief-, definitie- en ontwerpfasen van project Sportpark de Kabel een voorbereidingskrediet a € 200.000,- te voteren en het gebied in exploitatie te nemen.

### Inleiding

Mede op initiatief van de sportverenigingen Tornado (handbal) en SVW'27 (voetbal) is een verkenning uitgevoerd naar de potentie van Sportpark De Kabel. Uit deze verkenning blijkt perspectief te zijn om het sportcomplex te transformeren naar een compacter, duurzaam en open sportpark. Ook is een deel van de huidige opstallen aan vervanging toe waardoor urgentie is ontstaan voor planontwikkeling.

Gelet op de gemeentelijke grondpositie en het publieke belang wordt u voorgesteld regie te voeren op deze mogelijke gebiedsontwikkeling en de planvorming in samenwerking met betrokken stakeholders te doorlopen. U wordt voorgesteld dit te doen middels een projectmatige aanpak voor het doorlopen van de initiatief-, definitie- en ontwerpfase. Middels de bijgaande kaders is daar voor een deel al gehoor aan gegeven. Echter, het ontbreekt op dit moment aan een financiële dekking voor de processtappen van dit project.

### Beoogd effect

Een nieuw open sportpark De Kabel, inclusief een goede ruimtelijke inpassing in de bestaande omgeving o.a. middels (sociale) woningbouw, een verkeerskundige verbetering van de toegankelijkheid van het complex. Hierdoor ontstaat een kwalitatief betere sportlocatie en goede verbindingen met het naastgelegen Rosariumpark.

### Kader

- Gebiedsvisie en Masterplan Fase 1 Centrumwaard
- Woonvisie gemeente

### Motivering per besluitpunt

1. Bijgaande kaders voor project Sportpark de Kabel vast te stellen.
  - A. *Er liggen ruimtelijke- en sportieve kansen voor het gebied.*
  - B. *Perspectief bieden voor de sportclubs en de omgeving.*
2. Voor het doorlopen van de initiatief-, definitie- en ontwerpfase van project Sportpark de Kabel een voorbereidingskrediet a € 200.000,- te voteren en het gebied in exploitatie te nemen..
  - A. *De inzet op het project heeft geen financiële dekking.*

### Kanttekeningen en risico's

Op dit moment is er geen financiële dekking voor het project de Kabel. Indien er geen voorbereidingskrediet wordt gevoteerd, kan er slechts voor de initiatief- en definitiefase planvorming plaatsvinden. Dekking hiervan vindt nu plaats uit het project Centrumwaard. Hierdoor zou op het project Centrumwaard een tekort aan voorbereidingskrediet ontstaan.

In de kaders zijn zowel harde uitgangspunten als aandachtspunten opgenomen. Eén daarvan betreft de financiële haalbaarheid en de budgettaire neutraliteit van het project. Dit betekent dat dit als hard kader geldt voor de verdere uitwerking van plannen met de omgeving. Het loslaten van dit kader kan als consequentie hebben dat er mogelijk een verliesgevend plan tot stand komt.

### Alternatieven

Niets doen betekent dat de gemeente tegen oplopende beheerskosten van de accommodatie gaat aanlopen de komende jaren.

### Samenwerking en participatie

Het ontwerp wordt gezamenlijk met betrokken sportverenigingen en overige belangstellenden opgesteld binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Voor dit proces is een participatieplan opgesteld wat als bijlage is toegevoegd.

### Heeft het voorstel financiële gevolgen?

De gemeenteraad wordt voorgesteld plangebied De Kabel in exploitatie te nemen. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan tijdens de ontwerpfase, wordt voorgesteld een grondexploitatie te openen.

Het gevraagde voorbereidingskrediet a € 200.000,- is als volgt opgebouwd:

- Initiatief-/ definitiefase totaal € 47.500,-
  - a) Gemeentelijke kaders ontwikkeling
  - b) Indelingstekening sportcomplex/ SO opstallen
  - c) Uitgangspunten woningbouw (stedenbouwkundige schets)
  - d) Demarcatie plangebied
  - e) Financiële haalbaarheidsanalyse/ businesscase op basis van b en c.
  
- Ontwerpfase totaal € 152.500,-
  - a) Stedenbouwkundig plan (15K)
  - b) Inrichtingstekening buitenruimte/ sportcomplex en Schetsontwerpen opstellen (VO) (25K)
  - c) Bestemming/ omgevingsplan incl. vooronderzoeken (40K)
  - d) Ontwikkelstrategie woningbouw en contractering (10K)
  - e) Overeenkomsten SVW/ Tornado (10K)
  - f) Opstallen grondexploitatie woningbouw en businesscase op b. (10K)
  - g) Inzet op participatie (15K)
  - h) Onvoorzien (27,5K)
  
- Totaal fase 1 en 2: € 200.000,-

De gemeente is voornemens om de voorbereidingskosten toe te rekenen aan een nog op te stellen grondexploitatie voor dit gebied. Deze kosten kunnen op basis van artikel 34 onderdeel b BBV worden geactiveerd als immateriële vaste activa. Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO, overeenkomstig stellige uitspraak in hoofdstuk 5.3); en
2. de kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat; en
3. plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

### Communicatie

Voor dit proces is een participatieplan opgesteld wat als bijlage is toegevoegd. De overige communicatie maakt onderdeel uit van dit plan. Belangstellenden kunnen op basis van de kaders de keuze maken of zij willen samenwerken binnen deze kaders.

### Uitvoering

#### 1. *Initiatief-, definitie en ontwerpfase*

1. Indelingstekening sportterrein en opstallen (april 2022)

2. Stedenbouwkundige schets woningbouw (mei-juni 2022)
3. Doorrekening (businesscase, juni-juli 2022)
4. Demarcatie definitieve plangrens (juli 2022)
5. Planvorming middels participatie met de omgeving (mei-juni 2022)
6. Afsluitende besluitvorming College leidt tot een GO/ NO GO op project (juli/augustus 2022)
7. Stedenbouwkundig plan opstellen (Q4 2022)
8. Vaststellen stedenbouwkundig plan en openen grondexploitatie gemeenteraad (Q1 2023)
9. Opstellen ontwikkelstrategie en selectieprocedure marktpartij woningbouwprogramma
10. Inrichtingsplan buitenruimte (Q1 2023)
11. Verdere uitwerking sportterrein en opstellen (Q1-Q2 2023)
12. Afsluiten contracten gemeente- sportverenigingen (Q2-Q3 2023)
13. Bestemmingsplan/ omgevingsplan wijzigen (besluitvorming gemeenteraad, Q1 2024)

*Vervolgfases (voorbereiding-, realisatie, oplevering)*

- Selectie marktpartij woningbouwprogramma
- Besteksvorming, gunning en aanbesteding bouw- en woonrijp maken/ herindeling sport
- Start werkzaamheden (gefaseerd), nader af te stemmen
- Oplevering en nazorg

**Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit**

1. Kaders en aandachtspunten project de Kabel, zaaknummer 245968

**Bijlagen ter informatie**

1. Participatieplan de Kabel, zaaknummer 245968

Onderwerp: Sportpark De Kabel  
Zaaknummer: 0000245968

Raadsvergadering: 12 april 2022  
Agendapunt: 8

---

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op

besluit:

1. Bijgaande kaders voor project Sportpark de Kabel vast te stellen.
2. Voor het doorlopen van de initiatief-, definitie- en ontwerpfasen van project Sportpark de Kabel een voorbereidingskrediet a € 200.000,- te voteren en het gebied in exploitatie te nemen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 12 april 2022

De griffier,

R. (Ronald) Venjik

De voorzitter,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel