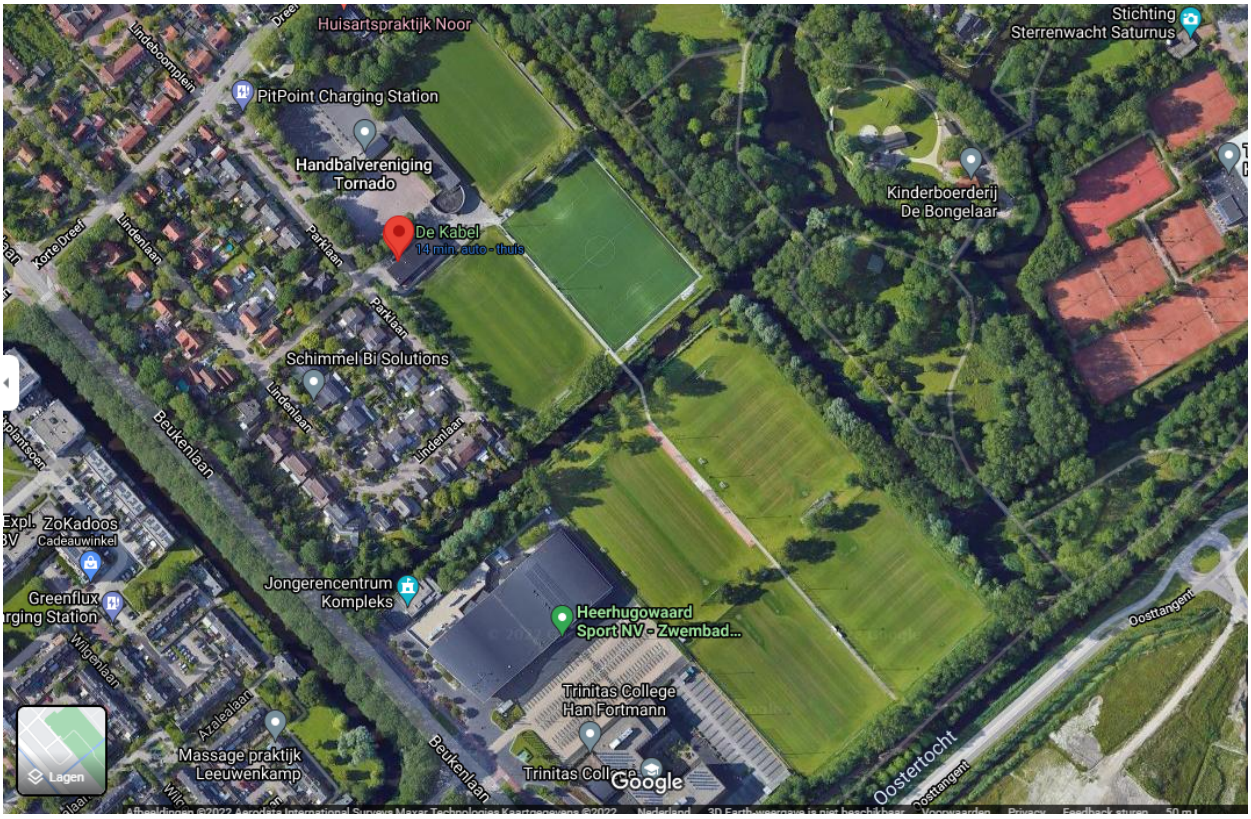
Project Sportpark de Kabel



Kaders en aandachtspunten voor ontwikkeling sportpark de Kabel, Heerhugowaard

Projectfase: Initiatief-/ definitiefase
Versie: 2.3
Datum: 15 maart 2022
Status: definitief

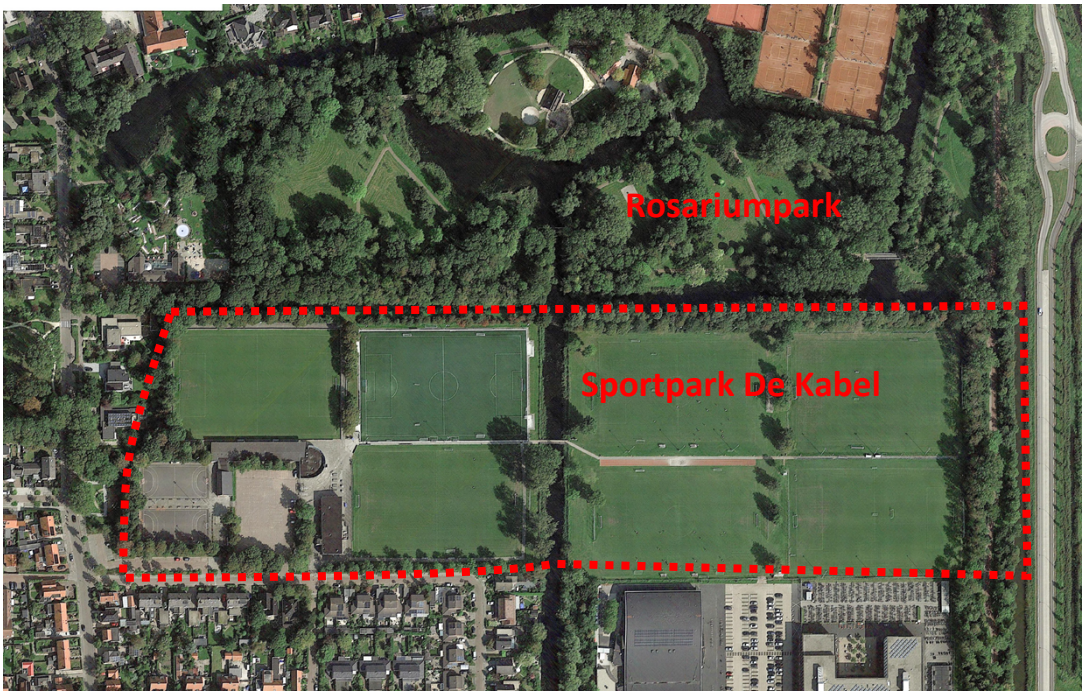
Situatieschets

Het huidige Sportpark de Kabel in Heerhugowaard heeft een traditioneel en gesloten opzet met hekken en omheiningen. Hierdoor sluit het zich af van zijn omgeving. Het direct ten noorden gelegen Rosariumpark is een verborgen parel. Het park heeft veel groene kwaliteit maar de toegangen tot het park zijn verborgen en hebben weinig uitstraling.

Het sportpark is in gebruik door voetbalvereniging SVW'27 en handbalvereniging Tornado. In de huidige situatie bestaat het complex uit 7 voetbalvelden en 2 handbalvelden, tribunes, kleedkamers en een kantine.

De voorlopige begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de randen van het sportpark. Aan de westzijde ligt deze op de Parklaan, zwembad de Waardergolf en het Trinitas College Han Fortman. Aan de zuidoostzijde vormt de Oosttangent de grens en aan de noordzijde de sloot tussen het sportpark en het Rosariumpark.

Sportpark de Kabel is opgenomen in het bestemmingsplan Heerhugowaard Oost uit 2013. Het gebied heeft voor het merendeel een sportbestemming. De aanwezige waterlopen hebben de bestemming water.



Afbeelding: huidige situatie en voorlopige begrenzing plangebied

Aanleiding

Mede op initiatief van de sportverenigingen Tornado en SVW'27 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 gehele 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. 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.

Betrokken partijen (sportverenigingen en 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 uitvoeren.

Voordat de planvorming daadwerkelijk start is het noodzakelijk dat de gemeente Dijk en Waard de kaders in beeld heeft binnen welke contouren en uitgangspunten de planvorming kan plaatsvinden. Plannen worden tussentijds getoetst en eventueel bijgesteld aan de hand van deze kaders.

Status document
In dit document zijn de veelal ruimtelijke randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van de Kabel opgenomen. Binnen deze ruimtelijke kaders zal in eerste instantie een indelingstekening voor de sport en een stedenbouwkundig schetsontwerp worden vervaardigd. Indien op basis van deze plannen doorgang plaatsvind van het project, wordt dit verder uitwerkt in een inrichtingsplan voor de (toekomstige) openbare ruimte en het bestemmings-/omgevingsplan. Ook deze plannen worden getoetst aan de kaders en de dan in te brengen meer technische eisen voor de inrichting van de buitenruimte.

De kaders zijn niet star, afwijking is in sommige gevallen/op enkele onderdelen bespreekbaar, mits beargumenteerd, onderbouwd en met goedkeuring van de gemeente. Naast de wat meer ‘harde’ kaders zijn ook de aandachtspunten opgenomen voor de verdere planvorming.

1. **Sport**

Kaders

a. *Richtlijnen KNVB (zie bijlagen 1)*
b. Open sportpark, nader uit te werken waaronder bijbehorende condities bijvoorbeeld ten aanzien van beheer en in samenwerking met de deelnemers van community planning

Aandachtspunten

a. *PVE's Tornado en SVW'27 (zie bijlage 2)*
b. *Dubbelgebruiksmogelijkheden sportverenigingen van opstallen*
c. Zoveel mogelijk 24/7 gebruik van gebied.
d. Plek voor ongeorganiseerde sport
e. Afstemming met Tennisvereniging Heerhugowaard of koppeling meerwaarde kan opleveren.

2. **Wonen**

Kaders

a. 30% sociale huurappartementen – uitvoering prestatieafspraken
b. Minimaal 50 woningen, maximaal ca 100.

Aandachtspunten

c. Aandeel senioren geschikte woningen (grondgebonden en appartementen)
d. Aandeel categorie 1 en 2 grondgebonden woningen

3. **Parkeren/verkeer**

Kaders

a. Normen uit ASVV/ document 2022-02-03 (parkeerbeleid in wording)
b. Parkeren woningbouw binnen toekomstig exploitatiegebied
c. Verplaatsen huidige parkeerterrein en ingang sportpark richting het zuidoosten

Aandachtspunten

d. Onderzoek naar extra parkeeraanbod t.b.v. ontwikkelingen project Centrumwaard
e. Streven naar zoveel mogelijk dubbelgebruik parkeerterrein Waardergolf/ Trinitas college en nieuw sportcomplex
f. Verbindingen Rosariumpark met omgeving verbeteren
g. Ontsluitingen extern
h. Afwikkeling/gebruik op het terrein

i. Ruim voldoende fietsvoorzieningen
j. Openbaarheid van het terrein
k. Aansluiting Oosttangent, niet ter hoogte van voorrangsplein

4. Duurzaamheid

Aandachtspunten

a. Woningen kunnen worden aangesloten op warmtenet en/of middels warmtepompen
b. Gemeentelijke Praktijk Richtlijnen (GPR) worden door de gemeente aan ontwikkelaars ter beschikking gesteld. Daarmee kan op de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde worden gestuurd. De Milieu Prestatie Gebouw (MPG) vormt integraal onderdeel van de GPR.
c. Daarnaast is op dit moment het BIDGO (Beleid integrale duurzaamheid gebouwde omgeving) in concept beschikbaar (planning vaststelling juni/juli). Dit zijn klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen op kavelniveau en werkt middels een puntensysteem. Het geeft in ieder geval richting aan ontwikkelaars hoe deze maatregelen kunnen worden toegepast in de woningbouw. Het betreffen maatregelen die verder gaan dan het Bouwbesluit, maar dit loopt op achter met de ontwikkeling op het gebied van duurzaamheid en klimaat.
d. Rekening houden met het in 2021 vastgestelde Beleidsprogramma klimaatadaptatie:
https://hl.pleio.nl/files/view/d307ebb6-e1bf-4179-82b8-50c2e0c89a76/0467151-def-rapp-hhw_ld-klimaatrobuust-rev00.pdf
Dit beleidsprogramma is gebaseerd op het beleidsprogramma van de MRA en zal straks ook voor het noordelijk deel van Noord-Holland gaan gelden, zodat regionaal dezelfde eisen gelden.

5. Groen, water en inrichting openbare ruimte

Aandachtspunten

a. Beheer van het sportpark zal nader worden verkend en in mogelijke ontwerp- en voorbereidingsfase van het project (juridisch) uitgewerkt worden.
b. Voldoende verlichting binnen plangebied maar ook op de routes ten noorden daarvan.
c. In de verdere planuitwerking tijdens ontwerp- en voorbereidingsfase gelden de standaard eisen ten aanzien van verschillende elementen (o.a. riolering, wegen, groen), danwel het Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR) Dijk en Waard.

6. Financieel

Kaders

a. Budgettaire neutraliteit geldt als uitgangspunt. Een positief saldo op het resultaat van een grondexploitatie zullen alle kosten, waaronder die voor het sportcomplex, volledig dienen te dekken.

7. Samenwerken

Kaders

a. Totstandkoming van stedenbouwkundige schets/ vlekkenkaart via proces van community planning (zie bijlage).

8. Economie

Aandachtspunten

a. De retailvisie van Heerhugowaard is leidend. Hier gaat het ook over horeca- en leisure voorzieningen. Deze zouden hier ook een plek kunnen krijgen wat nader onderzocht wordt. De horecafunctie dient echter ondergeschikt te zijn aan sport en leisure.

9. Overig

Kaders

a. Nader te definiëren exacte plangebied (demarcatie), met name aan de noordzijde (Rosariumpark)
b. Nader af te sluiten overeenkomsten met Tornado/ SVW ’27 binnen de kaders van het gemeentelijk sportbeleid o.a. over beheer en eigendom.

Bijlagen:

1. Richtlijnen KNVB
2. PVE Tornado en SVW’27
3. Participatieproces de Kabel