

Voorstel aan de raad

Nummer: 25.364

Portefeuille: P. van Dijk en D.A. Grimbergen
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Onderwerp: Nota van uitgangspunten SGL- Sportvelden

Voorgesteld besluit

1. De Nota van Uitgangspunten en het voorlopig stedenbouwkundig plan SGL-Sportvelden vast te stellen, met als belangrijkste uitgangspunten:
 - a. Binnen deze groenstedelijke ontwikkeling, kan men gezond en toekomstbestendig wonen, is rekening gehouden met veranderend klimaat en worden de aanwezige natuur- en ecologische waarden versterkt.
 - b. Met de ontwikkeling van een “Knarrenhof” in het gebied wordt het woonprogramma uitgebreid met duurzame levensloopbestendige woningen. Met akkoord van wonen, wordt afgeweken van de Lelystadse mix. Daarnaast is er geen bijdragen aan het vereveningsfonds verschuldigd omdat het woningbouwproject zoals bedoeld in artikel 13 lid 1 gerealiseerd wordt op grond die van de gemeente wordt aangekocht.
 - c. Er wordt gemotiveerd afgeweken van de geldende parkeernorm. Binnen het plangebied kunnen 144 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de bewoners, dat komt overeen met een norm van 0,88 waar deze volgens de vastgestelde parkeernorm 1,0 zou moeten zijn. Er is in de aangrenzende gebieden voldoende capaciteit voldoende ruimte om eventueel later optredende toekomstige parkeerdruk op te lossen.
 - d. Plaatsing van een geluidsscherm langs het spoor is vooralsnog niet nodig. Binnen de gemeentelijke kaders is de ontwikkeling van SGL-Sportvelden zonder een geluidsscherm akoestisch goed te motiveren. Dat heeft te maken met aanpassingen die vanuit het Rijk en prorail zijn ingezet.
2. De grondexploitatie SGL-Sportvelden vast te stellen;
3. Het Sportbedrijf schadeloos te stellen voor een bedrag van €600.000 voor de grond en deze schadeloosstelling ten laste van de grondexploitatie te brengen;
4. Het tekort op de grondexploitatie SGL-Sportvelden € 966.000,- te dekken door een beroep te doen op de – binnen de reserve ontwikkeling stad - bekleemde middelen voor de groeiopgave van de stad.
5. Op grond van artikel 89 lid 3 Gemeentewet de bij collegebesluit van 9 september 2025 opgelegde geheimhouding op bijlagen 3&4 op te heffen na afronding van de woningbouwontwikkeling SGL-Sportvelden die naar verwachting tot 2030 loopt, of zoveel later als in andere projecten geen gebruik meer wordt gemaakt van de kengetallen die zijn gebruikt in de grex SGL-Sportvelden.

Inleiding:

De Nota van Uitgangspunten is het kader voor de woningbouwontwikkeling op de SGL-sportvelden locatie in Campus Noord te Lelystad. In dit document staan de uitgangspunten om tot de realisatie van een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan te komen.

De nota beschrijft en verbeeldt de vertrekpunten voor de kwalitatieve, ruimtelijke en programmatische opzet van de gebiedsontwikkeling. De inhoud ervan dient in samenhang met overig beleid te worden beschouwd en gelezen.

Aanleiding

Lelystad heeft de ambitie om sterk te groeien. In het Raadsakkoord 2022 is afgesproken dat de ambities uit de Woonvisie onverkort van kracht blijven en de woningbouw versneld wordt.

Gelet op deze urgentie, heeft het college SGL-Sportvelden aangewezen als “turbolocatie” voor woningbouw en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). In de laatste prestatieafspraken (19 november 2024) is vastgelegd dat Centrada hier minimaal 150 woningen mag bouwen.

Om de term “turbo” recht aan te doen is voor deze kleine doch complexe locatie gekozen parallel aan het opstellen van deze nota van uitgangspunten de noodzakelijke onderzoeken uit te voeren en de resultaten te verwerken zodat aansluitend planvorming voortvarend opgepakt kan worden.

Het streven is in 2027 te kunnen starten met de bouw. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door de weg Kofschip en aan de westzijde door de waterpartij evenwijdig aan het spoor. Aan de noordzijde begrenst een bosperceel met sloot de locatie, door dit bosgebied is een aansluiting op de Zuigerplasdreef voorzien om het plangebied te ontsluiten. Bij de realisatie van deze ontsluiting wordt tegelijkertijd de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de ten noorden van de weg liggende scholen verbeterd. De kosten van zowel de ontsluiting als de aanpassingen ten behoeve van de scholen zijn volledig opgenomen in de grondexploitatie.

Aan de oostzijde wordt de locatie begrenst door een brede houtsingel en hoogteverschil, waarachter andere functies zijn gelegen.

Argumenten:

1. De Nota van Uitgangspunten en het voorlopig stedenbouwkundig plan SGL-Sportvelden vast te stellen, met als belangrijkste uitgangspunten

1a. De nota van uitgangspunten weerspiegelt de ambities uit de omgevingsvisie en het koersdocument 2024:

Groenstedelijk wonen

De woongebieden in het langgerekte centrumgebied van Lelystad kennen als belangrijk karakteristiek de Campus-opzet. De groene waarden van de stad komen centraal te staan in een groenstedelijk woonmilieu waar wonen in en aan sterke, herkenbare groenstructuren gelegen is. Het plan bouwt voort op aanwezige kwaliteiten als bos, water en recreatieve structuur met een informele sfeer. Het accent ligt op geclusterd wonen in het groen waar de auto ondergeschikt is aan de inrichting van de openbare ruimte en het groen-tenzij principe leidend is. Voor herkenbaarheid en gemeenschappelijkheid wordt ingezet op samenhang in terreininrichting, bebouwingsmassa, architectuur en overgangen privé openbaar.

Wonen in een toekomstbestendige buurt

Met de aanwezigheid van veel water, groen en de huidige hoogteligging ligt de ambitie voor

een hitte(klimaat) bestendige woonomgeving, een robuust watersysteem en natuurinclusiviteit voor de hand. De woningen zijn straks vanuit het openbaar gebied voor iedereen toegankelijk. Er is een goede aansluiting op infrastructuur als de Zuigerplasdreef, fiets- en wandelpaden en openbaar Vervoer.

Gezond en zorgzaam samen wonen

Door de combinatie van woonvormen, doelgroepen en programma ontstaat een interessant woonmilieu. Er wordt ingezet op een gezonde, leefomgeving waar ontmoeten centraal staat, de fiets dichtbij is en vanaf de voordeur langere wandelingen door het groen mogelijk zijn.

De openbare gemeenschappelijke buitenruimte wordt ingericht als de groene buitenkamer voor alle bewoners waar het fijn is om te verblijven, te ontmoeten, te bewegen en te spelen.

Vanuit de woningen en appartementen is er zo direct mogelijk toegang tot de buitenkamer. Het Hofhuis, een onderdeel van het Knarrenhof, krijgt een centrale plek en een eigen terras. Binnen de hoven wordt voorzien in een groene inrichting in samenspraak met bewoners. De binnenhoven en de buitenkamer staan met elkaar in verbinding.

Woningbouwprogramma

Het doel is de locatie SGL-Sportvelden te transformeren naar een aantrekkelijk woongebied. Deze ontwikkeling beoogt de volgende opgaven:

- De realisatie van 164 sociale huurwoningen door woningcorporatie Centrada.
- De realisatie van 25 woningen van het woonconcept Knarrenhof, aangevuld met een buurtontmoetingsruimte in de vorm van een zogenaamd Hofhuis.
- Een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte die gezondheid en fijn samen wonen stimuleert, goede toegankelijke aansluitingen op de omgeving biedt (doorwaadbaarheid) en waar voldoende ruimte is voor ontmoeting, beweging en spel.
- Een toekomstbestendige openbare ruimte en gebouwde omgeving waarbij ambities, kansen en opgaven op het gebied van onder andere groenkwaliteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid geïntegreerd wordt.

1b. *De ontwikkeling CPO van het Knarrenhof voorziet in een zorggericht en levensloopbestendig woonprogramma.*

Knarrenhof is de combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van heden. Hierdoor ontstaat een uniek concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen. Knarrenhof is bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Knarrenhof is voor mensen vanaf 45 jaar en ouder waarbij ook altijd ruimte is voor maximaal twee bewoners onder deze leeftijd. Deze spreiding van leeftijden draagt bij aan de diversiteit en dynamiek in een Hof. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen. Een Knarrenhof is geen doorsnee woonproduct. Het betreffen zeer duurzame levensloopbestendige woningen, die allen (naar rato) ook bijdragen aan een gemeenschappelijk hofhuis en de hofuin. Die bijdrage is verdisconteerd in de VON-prijs. Dat zie je terug bij de prijs voor sociale koopappartementen die daardoor net over €290.000 gaan. Knarrenhof wil graag bij benadering voldoen aan de Lelystadse Mix vanuit hun Knarrenhof-concept. Zij houden er alleen ietwat andere richtprijzen op na dan in dit geval de gemeente Lelystad. De afwijking wordt gecompenseerd door de bouw van 164 sociale woningen door Centrada.

1c. *Er wordt gemotiveerd afgeweken van de geldende parkeernorm.*

Uitgangspunt voor parkeren is dat de bewoners parkeren binnen het plangebied. Dat doen ze

op de centrale parkeerhoven tussen de appartementencomplexen van Centrada, buiten het Knarrenhof en bij het hof van Centrada. Bezoekers parkeren buiten het plangebied. Er wordt gemotiveerd afgeweken van de parkeernorm. Uit de eerste ruimtelijke schetsen blijkt dat voor een kwalitatief goede inpassing van de gebouwen en het parkeren de P-norm van 1,0 in het plangebied niet gehaald wordt. Er kunnen ongeveer 144 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd worden, dit komt overeen met een parkeernorm van circa 0,88. Hierin zijn de parkeerplaatsen voor mindervaliden (miva) inbegrepen. Uit het parkeeronderzoek (mei 2025) blijkt dat de totale parkeercapaciteit 384 parkeerplaatsen bedraagt. Op het drukste moment (vrijdagnacht 0.00 uur) bedraagt de bezetting 55 procent. Dit betekent dat er ruim voldoende restcapaciteit in de directe omgeving (en binnen acceptabele loopafstanden van de nieuw te realiseren woningen) is om de resterende circa 20 bewoners parkeerplaatsen op te vangen.

Het woningbouwprogramma voor Knarrenhof bestaat uit een programma mix waar een hogere parkeernorm bij hoort. Het beleid kent geen norm voor een levensloopbestendig woonprogramma. Voor deze specifieke doelgroep is een parkeernorm van 1,0 voldoende. Dit is afgestemd met de verkeer-/parkeerdeskundigen van de gemeente. Stichting Knarrenhof overweegt om een mobiliteitsplan uitwerken omdat ze wellicht ook deelauto's willen. Er is in ieder geval nog voldoende restruimte om in het geval van structurele hoge parkeerdruk extra parkeerplaatsen op aanvaardbare loopafstand te creëren.

1d. Vooralsnog zijn geen mitigerende maatregelen voor spoorgeluid nodig.

Binnen de gemeentelijke kaders is de ontwikkeling van SGL-Sportvelden zonder een geluidscherm akoestisch goed te motiveren. Dat is anders dan eerder in de quick scan is beschreven. Het ministerie is samen met prorail een traject gestart om de zogenaamde geluidsproductieplafonds te verlagen (GPP). GPP's zijn vastgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Het zijn maximaal toegestane waarden voor de gemiddelde geluidswaarde van een kalenderjaar. De geluidswaarde wordt niet gemeten, maar berekend. Het ministerie van I&W heeft recent samen met Prorail het initiatief genomen om de GPP's opnieuw te beoordelen. Voor Lelystad Noord/SGL lijkt dat positief uit te pakken en is GPP-verlaging van circa 4 dB realistisch.

1e. De SGL-locatie is een turbo locatie. Waar mogelijk zijn processen parallel geschakeld.

Zo is een belangrijk deel van de benodigde onderzoeken reeds uitgevoerd. Ecologische onderzoeken, rapport Natuurinclusieve maatregelen, Bomen inventarisatie, Landmetingen, Stikstof, Bodemkwaliteit, Geluid(berekeningen gevelbelasting en Mobiliteit. Daarnaast zijn er adviezen ontvangen van het waterschap, de nood- en hulpdiensten en de welstand. De informatie uit de onderzoeken en de adviezen zijn reeds verwerkt in de Nota van Uitgangspunten.

1f. De NvU is opgesteld i.s.m. de ontwikkelpartners Centrada en Knarrenhof.

Zij hebben twee keer de mogelijkheid gehad te reageren. Zowel de Centrada als Knarrenhof hebben gereageerd op de eerdere versies van de nota. De door hen gemaakte opmerkingen zijn verwerkt.

2. De grondexploitatie SGL-Sportvelden vast te stellen.

De opgestelde en voorliggende grondexploitatie voorziet in zowel CPO gebied als ook het Centrada gebied, bestaande uit de twee deelgebieden. Ten aanzien van de GREX SGL-Sportvelden dient als uitgangspunt dat de gemeente bouw- en woonrijp maakt, en de gronden (bouwrijp) verkoopt aan beide initiatiefnemers.

De grond was in eigendom van het Sportbedrijf. Deze gronden worden conform optie uit eerdere leveringsakte 'om niet' terug in eigendom geleverd aan gemeente. Voor deze teruglevering is het voorstel om in deze GREX € 600.000,- kosten voor een multi-

sportvoorziening elders in de stad op te nemen. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op referenties van multifunctionele openbare sportvoorziening voor een brede doelgroep. Het bedrag is taakstellend excl. btw en inclusief bijkomende kosten, plankosten en VTU. Het bedrag wordt niet geïndexeerd.

In verband met o.a. eerdere uitgifte is de BTW overgangsregeling paragraaf 17 lid 4 van de toelichting overgangsbeschikking omzetbelasting niet van toepassing. Op de grond rust geen boekwaarde. In deze grondexploitatie SGL-Sportvelden worden de gronden overgebracht naar Bouwgrond in Exploitatie (BIE).

3. Het Sportbedrijf schadeloos te stellen voor een bedrag van €600.000 voor de grond en deze schadeloosstelling ten laste van de grondexploitatie te brengen.

Deze schadeloosstelling is overeengekomen zodat het sportbedrijf samen met de gemeente de sportieve infrastructuur in Lelystad kan blijven versterken. Het bedrag is vrij besteedbaar en bedoeld voor investeringen in ongeorganiseerde sport in de openbare ruimte, op nader te bepalen locaties in de stad.

Het Sportbedrijf neemt het voortouw in het opstellen van een uitvoeringsplan, waarin de behoefte en samenhang aan ongeorganiseerde sportvoorzieningen in de stad wordt geïventariseerd. Dit gebeurt in afstemming met gemeentelijke beleidsafdelingen (o.a. sport, welzijn) en maatschappelijke partners. Een deel van de schadeloosstelling kan worden ingezet voor het opstellen van dit plan. De gemeente blijft vanuit fiscaal oogpunt verantwoordelijk voor de investering, het eigendom, beheer en onderhoud van de te realiseren voorzieningen.

4. Het tekort op de grondexploitatie SGL-Sportvelden € 966.000,- te dekken door een beroep te doen op de – binnen de reserve ontwikkeling stad - bekleemde middelen voor de groeiopgave van de stad.

De grondexploitatie regelt de kosten voor gemeente en te verwachten inkomsten. De grondexploitatie laat een resultaat NCW zien van € 966.000,- negatief. Het voorstel is het tekort op de grondexploitatie SGL-Sportvelden te dekken door een beroep te doen op de – binnen de reserve ontwikkeling stad - bekleemde middelen voor de groeiopgave van de stad. Dit tekort is grotendeels verklaarbaar door het overgrote aandeel sociale woningen (87%), het beschikbaar gestelde bedrag van € 600.000,- ten behoeve van een alternatieve sportvoorziening en relatief hoge kosten ten behoeve van de verkeersontsluiting.

5. Op grond van artikel 89 lid 3 Gemeentewet de bij collegebesluit van 9 september 2025 opgelegde geheimhouding op bijlagen 3&4 op te heffen na afronding van de woningbouwontwikkeling SGL-Sportvelden die naar verwachting tot 2030 loopt, of zoveel later als in andere projecten geen gebruik meer wordt gemaakt van de kengetallen die zijn gebruikt in de grex SGL-Sportvelden

Geheimhouding

Bijlagen 3&4 bevatten gevoelige financiële informatie. Openbaarmaking van deze informatie zou de financiële belangen van de gemeente kunnen schaden. Zo wordt er in de bijlagen 3&4 een overzicht gegeven van de geraamde totale uitgaven en inkomsten. Deze worden uitgesplitst per type kosten. Door hiervan kennis te kunnen nemen kunnen inschrijvers bij volgende gebiedsontwikkelingen een kennisvoordeel hebben. Daarnaast zijn de grex-berekeningen gebaseerd op binnen de gemeente Lelystad gehanteerde kengetallen. Door deze informatie openbaar te maken ondermijnt de marktwerking en inschrijvingen zullen in het ergste geval (steeds meer) aansluiten bij onze ramingen. Wij zullen hierdoor als gemeente minder gunstige inschrijvingen ontvangen. Dit wordt bedoeld met het mogelijk schaden van onze concurrentiepositie en dat willen we voorkomen.

De verwachting is dat de grex SGL-Sportvelden na afronding van het project openbaar kan worden gemaakt. Het project loopt naar verwachting tot 2030. Er kan geen definitieve datum van openbaarmaking worden gegeven omdat voor de grex gebruik is gemaakt van kengetallen. Indien deze kengetallen na afloop van het project nog worden gebruikt voor grexen van andere projecten dan zal er geëvalueerd worden wat openbaar gemaakt kan worden. Dit om de gemeente niet financieel te schaden.

Kanttekeningen:

Er zijn ook belemmeringen voor de ontwikkeling van dit gebied.

Geluidshinder spoor

Het spoor veroorzaakt geluidshinder. Dit is met name relevant voor de hofjes van Knarrenhof en Centrada aan de westzijde van het plan. In de bestaande situatie zonder scherm ligt de geluidbelasting onder de landelijke grenswaarde van 65 dB. Dat is geen showstopper voor het omgevingsplan/vergunning, maar ligt wel fors hoger dan dat we in Lelystad aanvaardbaar vinden. Het plaatsen van een geluidsscherm langs het spoor reduceert de hoeveelheid geluid voldoende om te komen tot de standaard grenswaarde voor het spoor. In de quick scan werd dan ook rekening gehouden met het plaatsen van een geluidsscherm.

Dat lijkt nu niet meer nodig. ProRail werkt actief aan het verlagen van geluidsproductieplafonds (GPP) door het nemen van geluidswerende maatregelen en het stimuleren van stillere treinen. Dit is onderdeel van hun inspanningen om geluidsoverlast van het spoor te verminderen en te voldoen aan wettelijke normen. Voor Lelystad Noord/SGL zit er een GPP-verlaging aan te komen van ca. 4 dB. "GPP-verlaging" staat voor Geluidproductieplafond-verlaging. Het verwijst naar het verlagen van de maximale geluidslimiet die is vastgesteld voor een bepaalde locatie. Na de verlaging is de ontwikkeling van SGL binnen de ge gemeentelijke kaders zonder een geluidsscherm akoestisch goed te motiveren. De GPP-verlaging zit er voor 99% zekerheid aan te komen. Het ontwerpbesluit voor de GPP-verlaging wordt na de zomer gepubliceerd, dan volgt een periode van zienswijzen en vervolgens definitief besluit.

Watercompensatie eis

De planning voorziet in aanvraag bouwvergunning voor januari 2027. Een belangrijke datum aangezien het Waterschap de watercompensatie-eis vanaf begin 2027 verhoogt (naar waarschijnlijkheid) Het huidige stedenbouwkundige ontwerp in de NvU voorziet in meer watercompensatie dan de huidige regelgeving en is akkoord bevonden door het Waterschap. Wordt de vergunning na deze datum aangevraagd dan heeft dit (mogelijk) negatieve consequenties voor het plan.

Financiën:

Gemeente Lelystad, CPO Knarrenhof en woningcorporatie Centrada zijn gezamenlijk initiatiefnemer en voor eigen rekening en risico bereid om investeringen in het gebied te verrichten.

Negatieve grondexploitatie, te dekken uit – binnen de reserveontwikkeling stad beklemd – middelen voor de groeiopgave van de stad

De grondexploitatie regelt de kosten voor gemeente en te verwachten inkomsten. De grondexploitatie laat een resultaat NCW zien van € 966.000, - negatief. Het voorstel is het tekort op de grondexploitatie SGL Kofschip te dekken door een beroep te doen op de – binnen de reserveontwikkeling stad beklemd – middelen voor de groeiopgave van de stad. Dit tekort is grotendeels verklaarbaar door het grote aandeel sociale woningen (87%), het beschikbaar gestelde bedrag van € 600.000,- ten behoeve van een alternatieve sportvoorziening en relatief hoge kosten ten behoeve van de verkeersontsluiting. Daarnaast is de post planontwikkelingskosten inclusief de reeds verstrekte voorbereidingskredieten. Ca. € 50.000 reeds besteed als voorbereidingskrediet is als boekwaarde opgenomen. Ook is per 1-1-2025 een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld ter hoogte van € 177.000. Dit bedrag,

inclusief overschrijding, is reeds verwerkt in de post planontwikkelingskosten. Bij het openen van de grex worden deze kredieten per direct verrekend met de post planontwikkelingskosten. In verband met o.a. eerdere uitgifte is de BTW overgangsregeling paragraaf 17 lid 4 van de toelichting overgangsbeschikking omzetbelasting niet van toepassing. Hierdoor is geen sprake van btw-druk. Op de gronden die moeten worden ingebracht t.b.v. deze grex rust tevens geen boekwaarde.

Gemeentelijke rol

Het project betreft een actieve grondexploitatie. Dat wil zeggen dat de gemeente eigenaar is van de uit te geven bouwgrond. Het te bebouwen deel van de grond wordt in deze vorm eerst bouwrijp gemaakt en vervolgens aan de initiatiefnemers verkocht in lijn met het grondprijnsbeleid. Nadat de bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd staat de gemeente aan de lat voor de inrichting van de openbare ruimte c.q. het woonrijp maken van het gebied. Naast deze taken stelt de gemeente ook regels op (Nota van Uitgangspunten) en past ze het Omgevingsplan aan. Zo zorgt de gemeente ervoor dat de ontwikkeling optimaal wordt voorbereid.

Overeenkomsten

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten worden de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en financiële afspraken vastgelegd in een reserveringsovereenkomst met CPO Knarrenhof. Met Centrada wordt een intentieovereenkomst gesloten in lijn met de Prestatieafspraken. Bij een onherroepelijke wijziging van het Omgevingsplan worden de koop- en/of realisatieovereenkomsten gesloten.

Vervolg:

Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten door de raad wordt de definitiefase afgerond. De vervolgstappen en fasen zien er als volgt uit.

Ontwerpfase: Stedenbouwkundig plan

De Nota van Uitgangspunten is de basis voor het Stedenbouwkundig Plan. Dit plan beschrijft waar gebouwen komen, hoe groot ze zijn, hoe hoog ze zijn, en hoe ze samenhangen met de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor een goede leefomgeving en is het toetsingskader voor de Welstandscommissie. Het gaat om de kwaliteit van de architectuur en de herkenbaarheid van gebouwen en de openbare ruimte. Dit plan wordt goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders.

Vorbereidingsfase: wijziging Omgevingsplan

Tegelijk met het Stedenbouwkundig Plan worden voorbereidingen getroffen voor het wijzigen van het Omgevingsplan. Dit omvat onderzoeken en het maken van een concept plankaart en toelichting. Het Omgevingsplan bevat regels voor bouwhoogte, bebouwingsoppervlak, bouwvlakken, uiterlijk en gebruik van bouwwerken en gronden, evenals milieu, gezondheid en klimaat. De gemeenteraad wijzigt het Omgevingsplan. Het ontwerp ligt zes weken ter inzage voor zienswijzen. Na vaststelling ligt het opnieuw zes weken ter inzage, waarna beroep kan worden ingediend bij de Raad van State.

Realisatiefase: aanvragen omgevingsvergunning(en)

Na vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan kunnen vergunningen voor bouwplannen worden voorbereid, aangevraagd en verleend, waarna bouwwerkzaamheden kunnen starten. In deze fase worden ook grondverkoopovereenkomsten gesloten en het technisch ontwerp voor de openbare ruimte opgesteld. Er wordt onderzocht of de aanvraag van omgevingsvergunningen gecombineerd kan worden met de wijziging van het Omgevingsplan, wat tijdswinst oplevert.

Exploitatiefase: oplevering openbare ruimte

De gemeente maakt het plangebied bouw- en woonrijp. Na afronding van de bouwwerkzaamheden wordt het openbaar gebied gefaseerd afgerond en overgedragen aan de afdeling beheer, samen met de benodigde documenten en tekeningen.

Bijlagen

1. Nota van uitgangspunten en Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan
2. Bijlagen Nota van uitgangspunten SGL-Sportvelden
3. 20250828 Grex SGL-Sportvelden def GEHEIM
4. 20250828 Grex toelichting Grex SGL-Sportvelden def GEHEIM
5. 20250828 GREX SGL Sportterrein def OPENBAAR
6. 20250828 OPENBAAR GREX Toelichting GREX SGL Terrein def
7. 20250828 Grex SGL-Sportvelden exploitatiegebied

Lelystad, 9 september 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
C.J.M. Swart

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*