SGL-Sportvelden

Verbonden wonen in de Campus

Nota van Uitgangspunten,
Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp

Lelystad, september 2025



Inhoudsopgave

Leeswijzer

Deze nota van uitgangspunten is het kader om te sturen op de ruimtelijke kwaliteit bij de ontwikkelingen van de SGL-Sportvelden.
In het document staan de belangrijkste uitgangspunten beschreven om tot de realisatie van een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan te kunnen komen. De nota beschrijft en verbeeldt de vertrekpunten voor de ruimtelijke en programmatische opzet van de gebiedsontwikkeling.
In dit document is rekening gehouden met de ontwikkeling van Centrada en Stichting Knarrenhof.
Het document bestaat uit een analyse van omgevingsaspecten en haalbaarheid, een ambitiestelling en (ruimtelijke) uitgangspunten welke de minimale eisen vormen voor de woningbouwontwikkeling.

Inleiding 3

Context 5

Analyse 6
Juridisch-planologische haalbaarheid
Ruimtelijke kwaliteiten
Ruimtelijke Belemmeringen

Ambities 8

Hoofdprincipes en gebiedsopzet 9

Ruimtelijk kader en uitgangspunten 11
Ruimtelijk kader
Uitgangspunten

Beeldkwaliteitskader 17

Communicatie en participatie 19

Vervolgstappen en planning 21

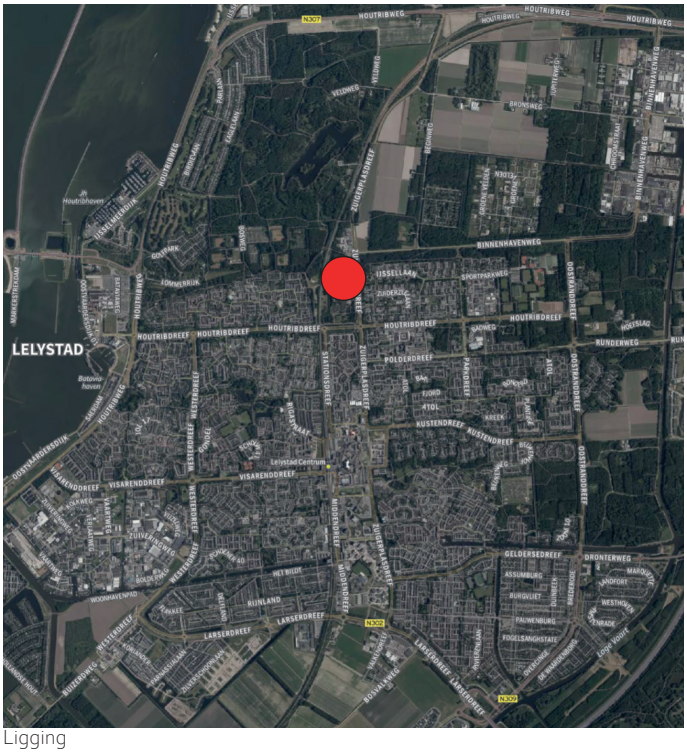
Bijlagen 23

Eerste planuitwerking 24

Inleiding

Deze 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 omgevingsplan 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 ambities uit de Woonvisie onverkort van kracht blijven en 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.



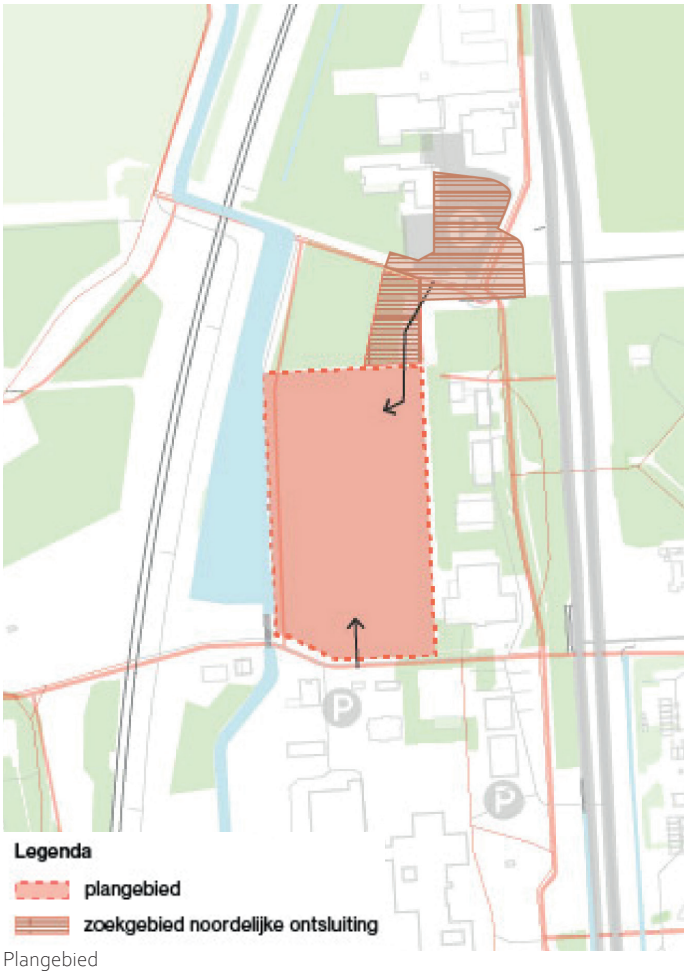
Ligging

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. In deze nota is al een eerste schets stedenbouwkundig ontwerp opgenomen.Het streven is in 2027 te kunnen starten met de bouw.

Plangebied + aanhechtingsgebieden en scope

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door de weg Kofschip, 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. Aan de oostzijde wordt de locatie begrenst door een brede houtsingel en hoogteverschil, waarachter andere functies zijn gelegen.

De sportvelden van Scholengemeenschap Lelystad maken onderdeel uit van het meest noordelijke deel van het langgerekte centrumgebied van Lelystad en ligt op de overgang naar de groene zoom rondom Lelystad. Door de ligging is dit plangebied onderdeel van een belangrijk herkenningspunt vanaf het spoor.



Plangebied

Doel

- Het doel van is de locatie SGL- Sportvelden te transformeren naar een aantrekkelijk woongebied. Deze ontwikkeling beoogt de volgende opgaven:
- De realisatie van minimaal 150 en maximaal 170 sociale huurwoningen door woningcorporatie Centrada.
- De realisatie van maximaal 29 woningen van het woonconcept Knarrenhof door Stichting Knarrenhof aangevuld met een ontmoetingsruimte in de vorm van een zogenaamd Hofhuis met terras welke uitgegeven wordt in eeuwigdurende erfpacht aan de bewonersvereniging en primair toebehoord aan en gebruikt wordt door de bewoners van het Knarrenhof.
- 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 zijn.

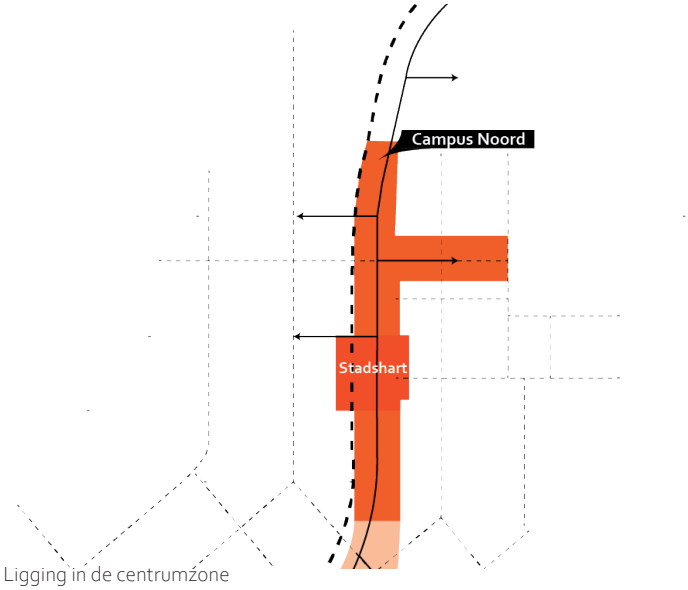


Aanzicht SGL-sportvelden

Context

Het langgerekt centrumgebied en de groene rand

Lelystad bestaat uit een, noord/zuid, langgerekte centrumzone, hierop aangesloten wijken en een groene rand zone die deze als windsingel de stad omsluiten. Binnen de centrumzone worden verschillende functies gecombineerd met een (hoog)stedelijk woonmilieu. Een herkenbare typologie die ten noorden en zuiden van het centrumgebied is de campus opzet van grotere massa's gelegen in een landschappelijk veld.
Het plangebied is gelegen op het meest noordelijke punt in de centrumzone, een punt waar een overgang plaats vindt tussen de stedelijke structuur en de groene omzoming van de stad. Dit brengt een kans voor een vergrote leesbaarheid van de ruimtelijke opzet en een hoge woon- en verblijfskwaliteit vanuit de natuurlijke en gebruikswaarden van de omgeving.



Ligging in de centrumzone

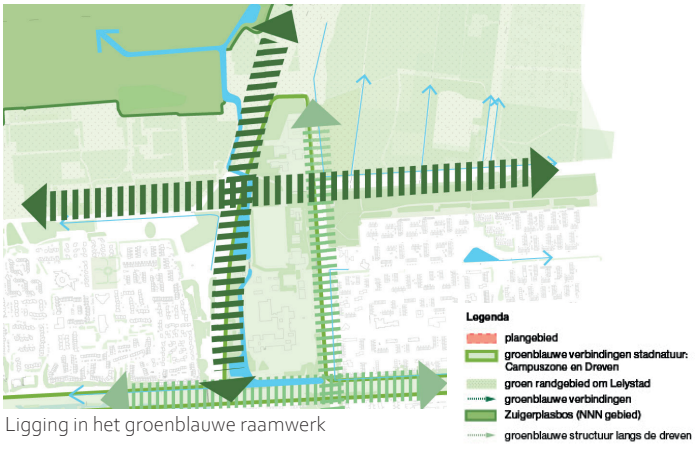
Rondom het plangebied is veel reuring door kleinschalige bedrijvigheid, onderwijsvoorzieningen en een breed scala aan vrijetijdsfuncties. Ten noorden van het plangebied ligt een bosperceel met daarboven de scholen De Rede, het Aurum college en dagbehandeling Pluk. Aan de oostzijde langs de Kofschip ligt een parenclub, een airbrush academie, schietvereniging De Treffers en sporthal 't Kofschip. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich onder andere een kindcentrum, muziekvereniging, tafeltennisclub, hengelsportvereniging, snookerclub, scoutinggroepen, broedplaats 't Lapp en de Oekraïne opvang in het voormalige SGL-gebouw.



Functies

Het groenblauwe raamwerk

Zoals gesteld is het plangebied omgeven door groen, waarvan een aantal behoren bij het groenblauwe raamwerk van de stad. Direct aansluitend op het nieuwe woongebied zijn de bosstrook ten noorden van het plangebied, welke onderdeel uitmaakt van een brede opgaande groenstructuur die van oost naar west door Lelystad loopt. De water- en groenstructuur aan de westzijde van het plangebied, evenwijdig aan het spoor. Dit betreft een belangrijke noord/zuid verbinding door de stad, die bij het plangebied bestaat uit een grote vijverpartij, knotbomen en een houtsingel. Meer ten oosten van het plangebied ligt de groenstructuur van de Zuigerplasdreef.
Overige structuren van waarde zijn de brede houtsingel die het plangebied aan de oostzijde begrenst en een losse bomenstructuur aan de zuidzijde langs de bestaande weg. Deze structuren dragen verder bij aan de omzoming van het plangebied en hebben een afschermende werking naar naastgelegen functies.



Ligging in het groenblauwe raamwerk

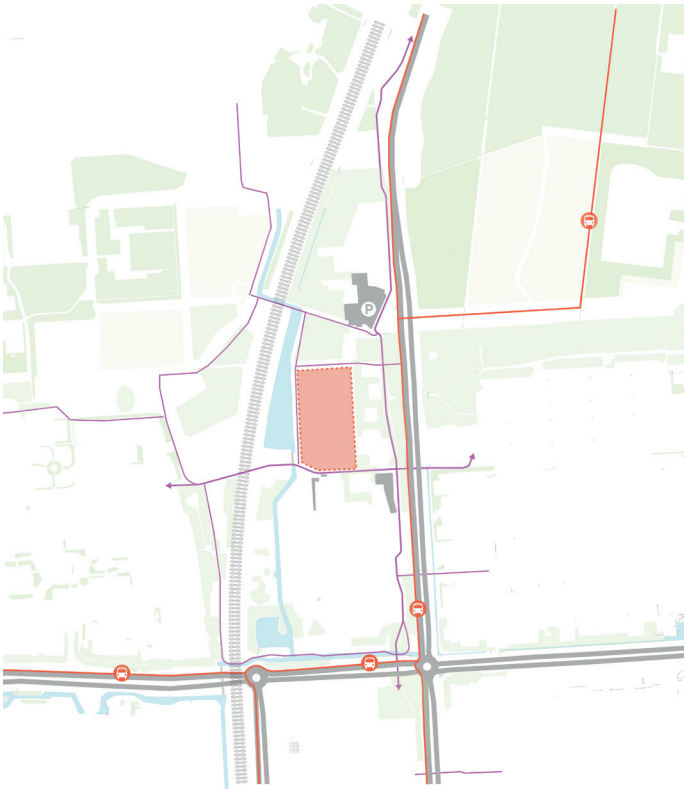
Analyse

Juridisch-planologische haalbaarheid

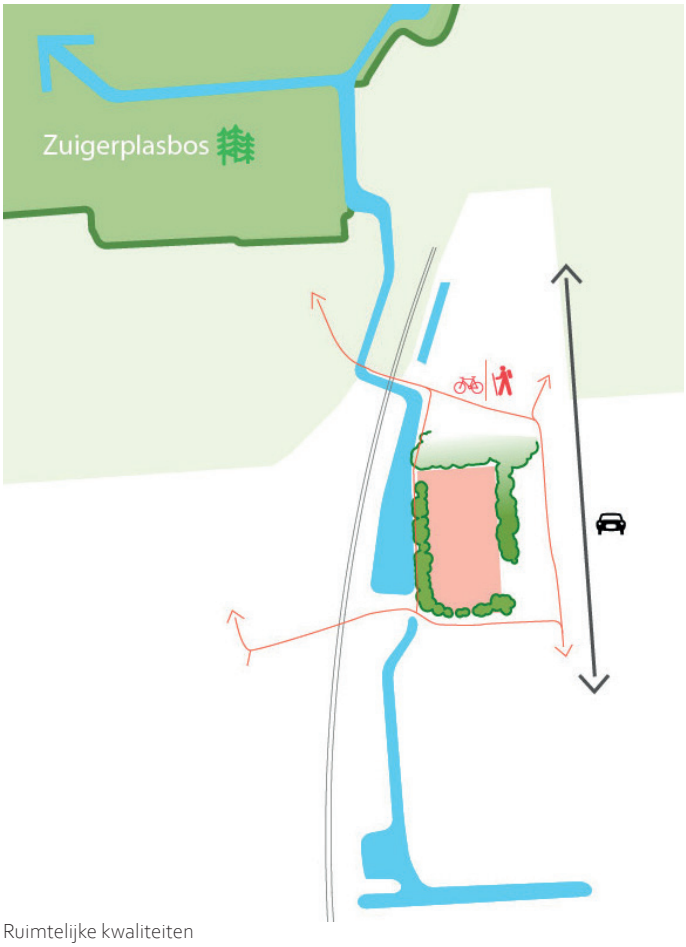
Er is een grondige haalbaarheidsanalyse gedaan voor de SGL sportvelden. Er zijn quickscans en vervolgonderzoeken gedaan naar flora en fauna, bomen, landmetingen, stikstof, bodemkwaliteit, geluid en mobiliteit. De conclusie is dat er geen grote knelpunten worden voorzien. In de volgende fase zijn extra onderzoeken nodig voor het Omgevingsplan en technische zaken. Hier zijn de belangrijkste conclusies per onderwerp.
Een samenvatting van de juridisch-planologische haalbaarheid is als bijlage toegevoegd.
Indien gewenst kunnen onderzoeken en adviezen worden aangeleverd.

Ruimtelijke kwaliteiten

De De omgeving biedt verschillende kwaliteiten, in de vorm van nabijheid van natuurgebied Zuigerplasbos, en omgeven door fraaie groen- en waterstructuren.
Het plangebied, in de huidige situatie een sportveld, is omsloten met bomen en heesters. Het bestaat uit diverse inheemse soorten, en heeft een goede levensverwachting.
Langs de waterpartij aan de oostzijde ligt een wandelpad met knotbomenrij. De houtopstanden herbergen diverse natuurwaarden. De aanwezigheid van volwassen groen draagt bij aan de belevingswaarde, recreatieve waarde, natuurwaarde en biedt verkoeling. Het hoge waterpeil is goed zichtbaar vanuit de omgeving en draagt bij aan de belevingswaarde.
Het reliëf is het landschap brengt een kans voor een kwalitatieve inrichting waarbij deze elementen zorgvuldig verwerkt worden.
Er is een goede aansluiting op infrastructuur als de Zuigerplasdreef, fiets- en wandelpaden en openbaar vervoer en levendigheid door het brede scala aan verschillende werk- en vrije tijdsfuncties. De centrale ligging en de nabijheid van infrastructuur brengt de kans om deze ontwikkeling minder afhankelijk van de auto te maken, zonder deze vervoersoptie uit te sluiten.



infrastructuur



Ruimtelijke kwaliteiten

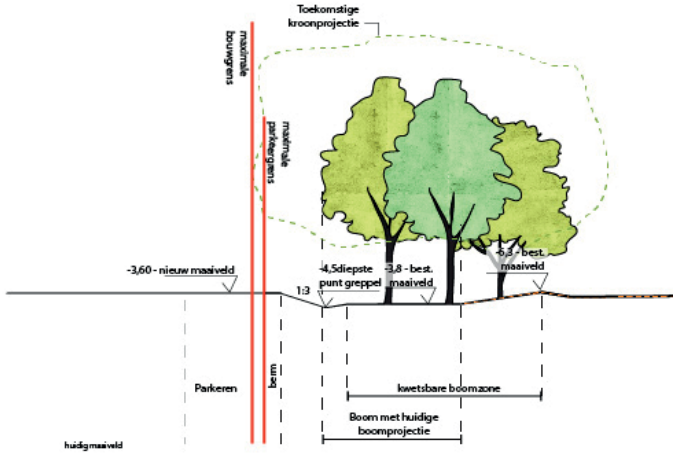




Ruimtelijke Belemmeringen

Er zijn ook belemmeringen voor de ontwikkeling van dit gebied. Dit betreft de aanwezigheid van het spoor waaruit beperkingen vanuit geluidshinder volgen voor de afstand en hoogte voor bebouwing. De bebouwingsligging en hoogtes zijn nader op geluidsbelasting onderzocht. Andere beperking komen voort uit behoud van aanwezige natuur- en groenwaarden. Deze beperking levert een kwaliteit op voor het toekomstige woongebied.
Voor duurzame instandhouding van de bomen zijn boomzones gedefinieerd waarbinnen geen inrichtingsmaatregelen of bebouwing kan komen. Deze bomen en de boomzones zijn op de belemmeringenkaart opgenomen.
Daarnaast ligt het plangebied lager dan de omgeving en dient het terrein deels opgehoogd te worden. Hoogtes zijn daarom opgenomen op de belemmeringenkaart.





Principeprofiel boomzone

Ambities

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.
Door de nabijheid van de toekomstige snelfietsroute door het gehele centrumgebied, en in de toekomst wordt doorgetrokken tot Almere zijn het stadcentrum, Lelycentre en het omringende landschap goed bereikbaar voor toekomstige bewoners en bieden openbaar vervoer en langzaamverkeersroutes een gezond alternatief voor de auto, dit wordt gefaciliteerd door goed aan te sluiten op het fijnmazige wandel en fietsnetwerk in de directe omgeving.

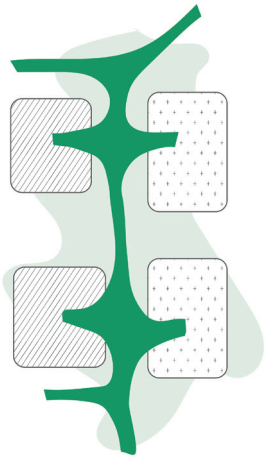


Gezond en zorgzaam samen wonen
Door de combinatie van woonvormen, doelgroepen en programma ontstaat een interessant woonmilieu.
Er wordt ingezet op een gezonde, leefomgeving waar ontmoeten centraal staat, de fiets dichtbij is en vanaf de voordeur langere wandelingen door het groen mogelijk zijn.
De openbare 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 belangrijk onderdeel van het Knarrenhof krijgt een centrale plek en een gemeenschappelijk terras.
Binnen de hoven wordt voorzien in een groene inrichting waar mogelijkin samenspraak met bewoners. De binnenhoven en de buitenkamer staan met elkaar in verbinding.

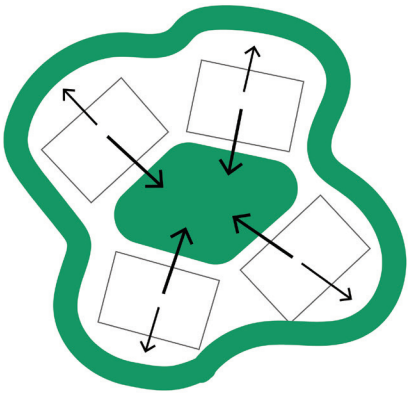


Hoofdprincipes en gebiedsopzet

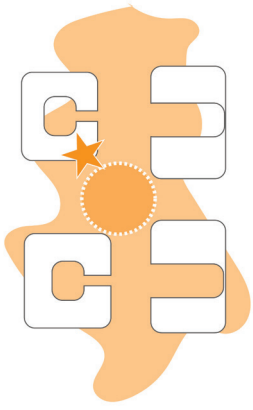
Campusopzet, 4 kwadranten
Het plangebied bestaat uit vier kwadranten met ieder één herkenbaar bouwcluster, om dit mogelijk te maken dienen de hoven herkenbaar te zijn als één architectonische eenheid. Bij grotere ruimte tussen gebouwen binnen een hof wordt de architectonische samenhang versterkt door bijvoorbeeld pergola's of verbindingen van galerijen in het semiopenbaar gebied. Het gebied wordt centraal ontsloten met een verharde langzaam verkeersverbinding. Deze as draagt bij aan de bereikbaarheid voor nood en hulpdiensten en verblijfskwaliteit. De hoogte van en samenhang tussen gebouwen draagt bij aan de leesbaarheid van clusters.



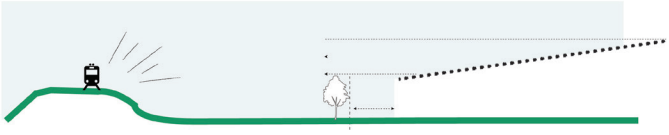
Wonen gericht op het groen
Volgens het campus-gedachtegoed worden grotere hoven/clusters van gebouwen ingezet als samenhangende massa's in de groenstructuur. De hoven zijn gelegen in en zorgvuldig aangesloten op de groene buitenkamer. Door een zichtbare samenhang in hoogte en overgang naar de buitenruimte wordt de herkenbaarheid van het hof versterkt. Binnen de hoven kan parkeren of een collectieve tuin ingepast worden. Beiden dienen kwalitatief ingericht en onderhouden te worden.



Geborgen en eigen identiteit
Deze ontwikkeling ligt omarmd in het groen, en heeft hierom een geborgen karakter waar de verschillende hoven vooral relatie hebben tot elkaar en de buitenruimte. Het hofhuis (primair voor het knarrenhof) met terras zal hierin een centrale rol krijgen, waar het gebruik en ontmoeting tussen alle gebruikers en doelgroepen stimuleert. Het hofhuis wordt goed verbonden in een fijnmazige padenstructuur en plekken met hoge verblijfskwaliteit



Hoogteopbouw (gebouwen)
In het plangebied wordt, onder andere om geluidsoverlast van het spoor te minimaliseren en impact op de omgeving te minimaliseren, een zorgvuldige hoogteopbouw gehanteerd. Deze bedraagt aan de westzijde afwisselend grondgebonden, 2 tot 3 lagen en aan de oostzijde afwisselend 4 tot 5 bouwlagen. In de bouwhoogtes is rekening gehouden met ruimte voor een hogere plint (begane grond) en ruimte voor installaties en een goede dakrand om deze af te schermen. Het maximaal aantal bouwlagen en bouwhoogtes is opgenomen in de tekening Ruimtelijk kader.
Binnen de hoogtes worden massa's zorgvuldig ontworpen om woonkwaliteit en verblijfskwaliteit in de binnenplaats te verzekeren.



Hoogteopbouw (landschap)

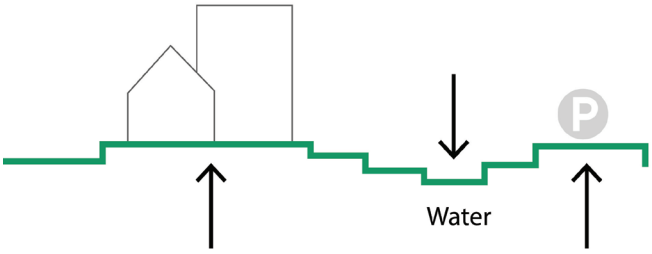
Het gebied heeft een lage ligging ten opzichte van de omgeving. Deze wordt ingezet voor een robuust watersysteem en een landschappelijke terreininrichting door:

o Alleen op te hogen voor voldoende drooglegging van woningen, ontsluitingsstructuur en parkeren. Hierdoor ontstaat een gevarieerde hoogteafwerking in het gebied. Dit komt ten gunste van de grondbalans, het watersysteem en de belevingswaarde.

o Hoogteverschillen zoveel mogelijk landschappelijk vorm te geven.

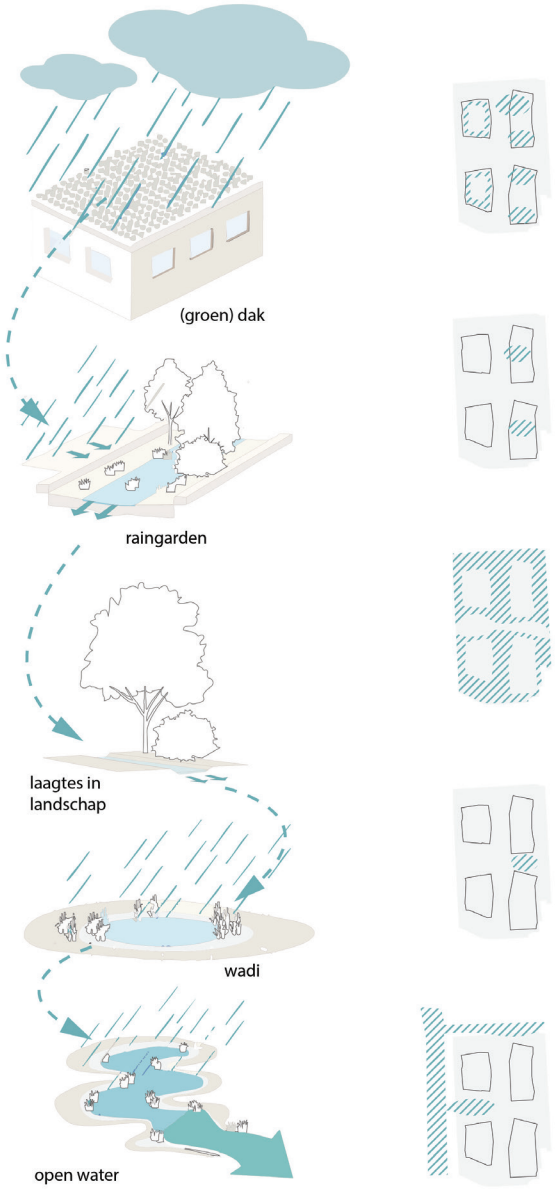
o Technische grondkeringen alleen toe te passen waar dit bijdraagt aan de ruimtelijke- en functionele kwaliteit.

o Een eis is dat alle woningen voor eenieder toegankelijk zijn. In de inrichting van de openbare ruimte wordt dit gewaarborgd met onder andere hellingbanen om hoogteverschillen te overbruggen met minimale loopafstanden.



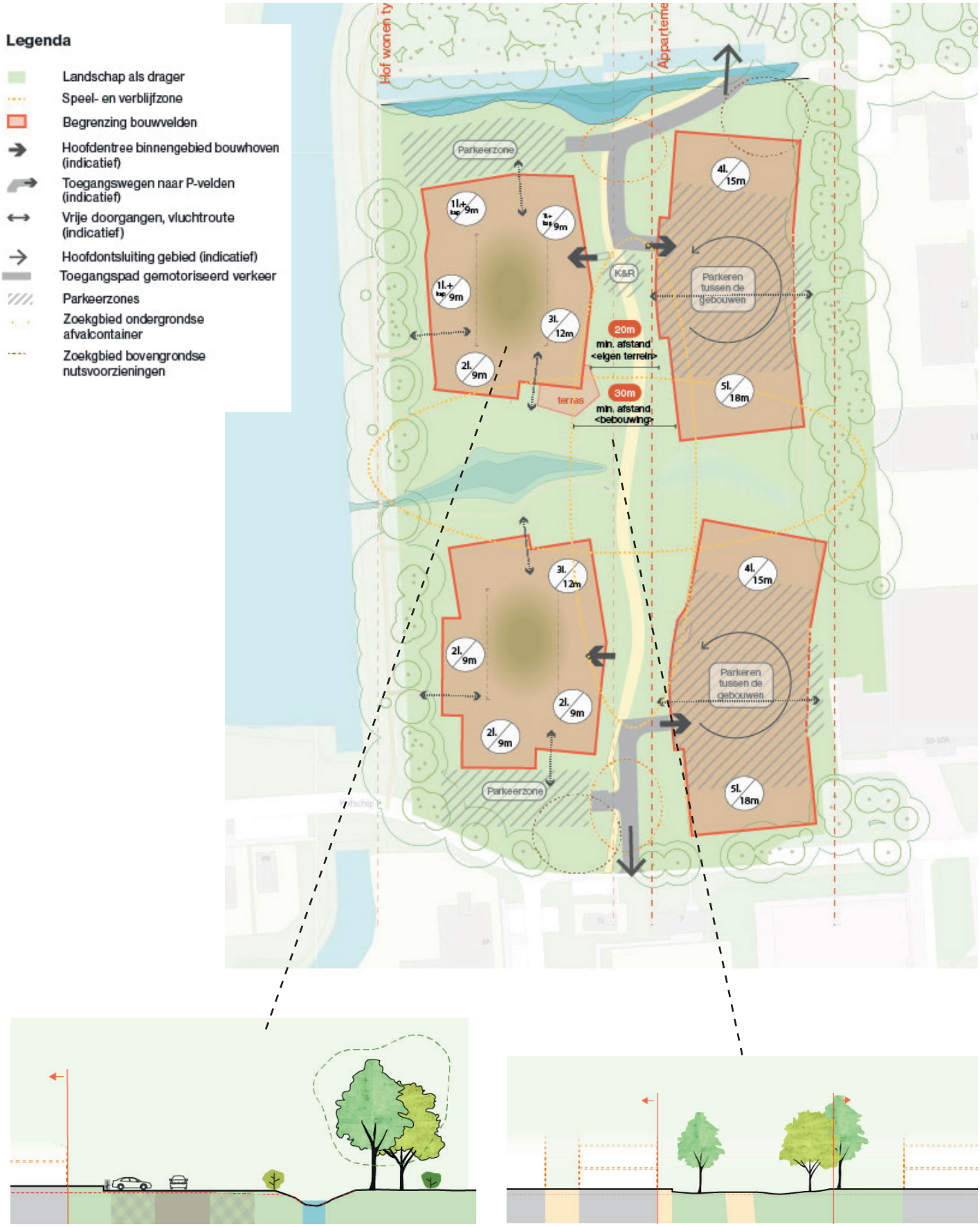
Watersysteem

Het regenwatersysteem binnen het plangebied wordt aangesloten op het open water gelegen ten westen van het plangebied. Naast de functionele rol (compensatieopgave) wordt hiermee gebruiks- en belevingswaarde toevoegt in de buitenkamer. Het bestaande lage maaiveld in combinatie met de op te hoge woonvelden vormen hiervoor een goede basis. Een natuurlijke afwatering wordt mogelijk gemaakt door vanaf het gebouw, via het stelsel van de verhoogde terpen met raingardens, natuurlijk vormgeven laagtes, wadi's en oevers en open water waarin uiteindelijk wordt opgevangen en afgevoerd.



Ruimtelijk kader en uitgangspunten

Ruimtelijk kader



Uitgangspunten

Programma

Centrada beoogt in dit gebied tussen de 150 en 170 woningen in de sociale sector te ontwikkelen. Het beoogde woningprogramma betreft voornamelijk appartementen met 1 of 2 slaapkamers en een gebruiksoppervlakte van ca. 50 tot 80 m2 BVO in lijn met Beleidsregel Betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024. Aan de zuidwestzijde beoogt Centrada appartementen te ontwikkelen in een hofopzet rond een openbaar toegankelijke binnentuin.
De beoogde doelgroepen voor de nieuwe appartementen bestaan uit een mix van woningzoekenden in leeftijd, achtergrond en gezinssamenstelling.
Knarrenhof ontwikkelt maximaal 29 koopwoningen, bestaande uit een mix van grondgebonden woningen, appartementen en een hofhuis.

Bouwvelden

De definiëring van bouwvelden is tot stand gekomen in samenspraak met Centrada en het Knarrenhof. Vanuit (de randen) van het plangebied is enerzijds inzichtelijk gemaakt welke afstanden en maatvoeringen noodzakelijk zijn, anderzijds zijn steeds de ontwerpen van Centrada en Knarrenhof hieraan gereflecteerd en zijn aanpassingen gedaan om tot een passend, samenhangend en gedragen plan te komen.

Benodigde afstanden binnen het plangebied voor:
- duurzaam behoud van bomen,
- opvangen van hoogteverschillen,
- ontsluitingsstructuur en parkeerhovenruimte voor waterberging en/of afvoerruimte in hetmiddengebied tussen de onderlinge bouwvelden voor de belevingskwaliteit van woongebouwen in het groen,
- ruimte voor groen en functies voor bewoners.

o De bouwvelden aan de oostzijde bieden ruimte aan de gebouwen en parkeren voor bewoners, aan de westzijde aan gebouwen en groene binnenhoven.
o De bouwvelden zijn de harde grens waarbinnen de bebouwing wordt gesitueerd inclusief private buitenruimte aansluitend aan de bebouwing (balkon, terras, voor-en achtertuin) Deze ruimte lost ook het hoogteverschil op en zorgt voor een leesbare ruimtelijke samenhang van het hof en de omgeving.
o Het uitgangspunt is binnen de bouwvelden voorzien in het opvangen en afvoeren van regenwater zoveel mogelijk (afhankelijk van technische en budgettaire ruimte) middels het toepassen van afvoer via het oppervlakte door bijvoorbeeld raingardens.



Bouwvelden en uitgeefbaar gebied voor planvorming

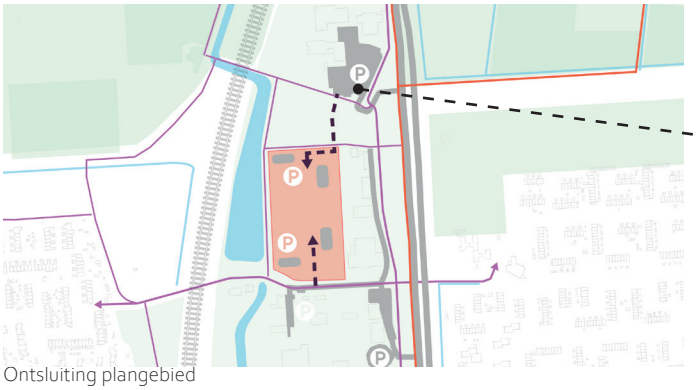
Ontsluiting

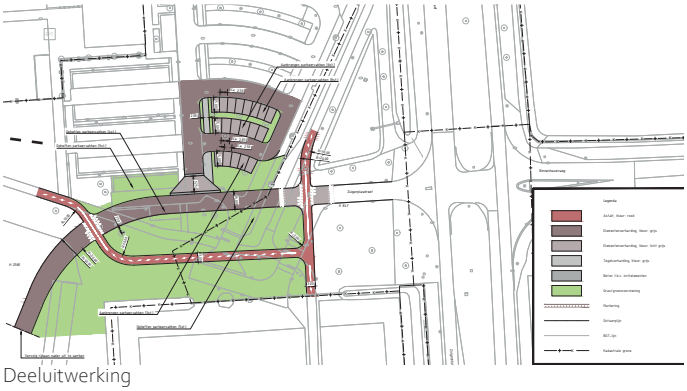
o De twee bouwvelden aan de noordzijde worden via het noorden ontsloten.
o De twee bouwvelden aan de zuidzijde worden op Kofschip ontsloten.
o Het centraal gelegen groengebied blijft over een zo groot mogelijke lengte vrij van auto's ten gunste van een aantrekkelijke groene woonomgeving en langzaamverkeersrouting door het gebied.
o Deze dragende langzaam verkeersontsluiting loopt van zuid naar noord centraal door het plangebied en dient tevens de toegankelijkheid voor hulpdiensten waarbij een breedte van 3,50 meter breed berijdbaar is.

Voor de noordelijke aansluiting zijn verschillende verkeerkundige varianten gemaakt, rekening houdende met behoud van parkeerplaatsen en een veilige fietsroute richting de scholen. Deze zijn besproken met Eduvier. Het model waar de auto- en fietsstructuur gescheiden zijn (zie hieronder principeschets) heeft de gezamenlijke voorkeur. In de vervolgfase wordt deze variant in overleg met Eduvier uitgewerkt.

Parkeren

Het uitgangspunt is een groen woongebied waar de auto te gast is.
o Parkeren voor bewoners Centrada, norm 1,0, vindt in eerste instantie binnen het plangebied plaats, afwijken is mogelijk ten gunste van de ruimtelijke inpasbaarheid. Daarom is voor circa 19 bewonersparkeerplaatsen voldoende restcapaciteit in de directe omgeving en op een acceptabele loopafstand aanwezig. Hiermee wordt de norm binnen het plangebied verlaagd tot circa 0,88.
o Parkeren voor bewoners Knarrenhof, vigerend parkeernormenbeleid. Met de circa 25 woningen resulteert dit in circa 44 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied wordt voorzien in circa 30 parkeerplaatsen, inclusief 2 deelauto's (vervangt 3-7 auto's). 8 bezoekersparkeerplaatsen worden aan de rand van het plangebied opgevangen binnen de aanwezige restcapaciteit.
o Bezoekersparkeren (30%) wordt aan de noord- en zuidzijde van het plangebied opgevangen binnen het bestaande aanbod. Indien onverhoopt blijkt dat er in de toekomst toch behoefte is aan meer parkeercapaciteit is er in het gebied Kofschip ruimte beschikbaar om extra parkeerplaatsen te realiseren.
o MIVA parkeerplaatsen worden voorzien binnen de plangrenzen.
o Parkeerplaatsen worden voor toekomstig gebruik geschikt gemaakt voor aansluiting van elektrische oplaadpunten, door het alvast aanbrengen van mantelbuizen.
o Fietsparkeren wordt voor de hoven van Centrada inpandig voorzien in gemeenschappelijke fietsenbergingen. Voor het Knarrenhof wordt voorzien in buitenbergingen binnen het hof.
o Voor bezoekers te fiets wordt fietsparkeren binnen de hoven voorzien.


Ontsluiting plangebied


Deeluitwerking

Sociale cohesie

Samenwonen met een diverse gemeenschap in het groen. Binnen het bouwblok en door het gebied heen wordt een brede mix aan woningen voor diverse doelgroepen gefaciliteerd, door de menging van grondgebonden woningen en appartementen van Centrada en Stichting Knarrenhof .

- o De buitenruimte wordt aantrekkelijk en voor iedereen toegankelijk ingericht.
- o Gebouwen en leefruimtes richten zich op de centrale parkruimte en hebben zoveel mogelijk direct toegang tot deze gemeenschappelijke ruimte, interactie tussen beide wordt geactiveerd. (Bijvoorbeeld door trappetjes vanaf balkons en terrassen)
- o Private buitenruimtes zijn niet dieper dan 2.00 meter. Een eventuele afscherming is laag en groen.
- o Er is sprake van voldoende afwisseling in kwalitatief groen en natuurbeleving.
- o Er wordt voorzien in een doorlopende padenstructuur in aansluiting op de omgeving.
- o In het plangebied komen plekken om elkaar te ontmoeten,
- o In de openbare ruimte komen plekken voor spelen eneen plaats voor ontmoeting.
- o Er komt een hofhuis behorende bij en primair in gebruik van het Knarrenhof. Met een terras.
- o De groene hoven worden waar mogelijk in samenspraak met omwonenden ontworpen. Er is hier ruimte voor initiatieven van bewoners zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke moes-, fruit- of pluktuin.

Beheer buitenruimte

- o De groene binnenhoven van het Knarrenhof en Centrada komen in beheer van de eigenaar(s).
- o De parkeerterreinen in het gebied, waaronder deze binnen de hoven van Centrada aan de oostzijde komen in beheer van de gemeente.
- o De openbare buitenruimte buiten de hoven komt ook in beheer van de gemeente.

Sport, spel en bewegen.

- o Voor jonge nieuwe bewoners (tot 12 jaar) wordt binnen het plangebied voorzien in voldoende speelgelegenheid. Er wordt voorzien in een en kleine speelplek voor de allerjongste nabij het Hofhuis en voor de wat oudere kinderen in een avontuurlijke, natuurlijke speelplek in en rond de wadi. Verspreid binnen het plangebied is ruimte voor enkele spelaanleidingen.
- o Voor goede bereikbaarheid van het bestaande openbare sportveld naast het Aurumcollege wordt vanuit het plangebied voorzien in een voetpad naar deze locatie.
- o In het plangebied komt een padenstructuur die aansluit op paden in de omgeving waardoor vanuit de woning langere afstand door aaneengesloten groen gewandeld, gerend en gefietst kan worden.

Voor de inrichting van de buitenruimte is het DHOR(Lelystad) van toepassing. Afwijkingen ten gunste van de kwaliteit en duurzaamheid zijn mogelijk en gebeuren in samenspraak met Beheer.

Duurzaamheid

Als gemeente wordt in dit gebied bij de inrichting van het openbaar gebied vol ingezet op de thema's klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, biodiversiteit en een gezond woonmilieu.

- o De gemeente, Centrada en Knarrenhof werken deze thema's in de ontwerpfase concreet uit.
- o Centrada draagt waar mogelijk bij aan het realiseren van tenminste het bronzen pakket vanuit het Convenant 'toekomstbestendige woningbouw'. Deze afspraak geldt ook voor de Knarrenhof.

Stichting Knarrenhof zet verder in op toekomstbestendige woningbouw dat uitgaat van volhoudbaarheid op lange termijn, gedefinieerd als MENSZelijke duurzaamheid waarbij deze letters in de afkorting en als geheel ergens symbool voor staan: Materiaal en Mobiliteit, Energie, Natuurlijke, Sociale en Zorg Duurzaamheid. En draagt binnen hun planvorming hiervoor de verantwoordelijkheid. De ambities aangaande de openbare ruimte sluiten aan bij de gemeentelijke randvoorwaarden.

Voldoende verkoeling (voorkomen hittestress)

De 3,30,300 regel (Omgevingsvisie) wordt toegepast. Voor een groot gedeelte voorziet de aanwezige beplanting hier al in.

Groen tenzij principe

Zowel in de openbare ruimte als binnen de bouwvelden wordt alleen verharding toegepast waar dit functioneel noodzakelijk is, dit betekent dat mogelijk afgeweken wordt van standaarden zoals in de DHOR, vergelijkbaar met project Hooghe Bomen in Campus Midden. De inrichtingsplannen worden in samenspraak met BOR opgesteld. Parkeren wordt gebundeld en komt op open verharding in het ontwerp wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid van deze inrichting.

Robuust Watersysteem

Er is sprake van een positieve grondhouding vanuit het Waterschap om de twee aanwezige peilgebieden grenzend aan het plangebied in te zetten voor een duurzaam en robuust watersysteem.

- Vijver westzijde plangebied: het hoge peil (- 4,90 NAP) wordt aangehouden voor de planontwikkeling. Dit is van toegevoegde waarde voor de belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit.
- Sloot noordzijde plangebied: nu laag peilgebied (- 5,40 NAP), wordt meegenomen in het hoge peilgebied, mits onderzoek aantoont dat dit mogelijk is met duurzaam behoud van de bomen ten noorden van deze sloot.

Binnen het plangebied wordt gestreefd naar een compensatienorm van ca. 10% (huidige norm waterschap is 6%

- o Het streven is al het regenwater, vallend in het plangebied, via een stelsel van raingardens, greppels, laagtes, wadi's en open water bovengronds op te vangen en af te voeren. Met zorg voor een toegankelijk ontwerp en het voorkomen van valrisico.
- o Er wordt rekening gehouden met piekopvang en de ambitie van het functioneren van het systeem zonder hemelwaterriool.
- o In het plan is een reservering opgenomen om doorstroming binnen het plangebied te bevorderen . Dit kan zoveel mogelijk door open waterverbindingen of via ondergronds met een permeabele verbindingssysteem.

Vormen van compensatie en berging waar in het plan mee gewerkt kan worden:

- een watepartij.
- Wadi's: lage gebieden waar water naartoe kan stromen.
- Laagtes in het maaiveld en greppels
- Raingardens: tuinen die regenwater opvangen.
- Half verharding: materialen die water doorlaten, zoals stenen waar gras doorheen kan groeien. (voor compensatie dienen deze aan specifieke eisen van het Waterschap te voldoen.)

Natuur en natuurinclusiviteit

Specifiek wegens ecologische waarden blijft gehandhaafd:

- o De knotwilgenrij langs de waterpartij (watervleermuis).
- o De houtsingels evenwijdig aan de waterpartij (watervleermuis en marterachtigen).
- o De houtsingel aan de oostzijde. (marterachtigen)

Deze zorgt tevens voor gewenste afscherming tussen bestaande en nieuwe functies.

- o De bomen rij aan de zuidzijde (marterachtigen).

Natuurinclusief aan de hand van basiskwaliteit Natuur (BKN)

De gemeente hanteert bij ontwikkelingen een natuurinclusieve insteek als uitgangspunt. Om dit concreet te maken stelt de gemeente, op het moment van schrijven, de basiskwaliteit natuur op en komt er een handboek met concrete maatregelen per gidssoort die toegepast kunnen worden. Dit betekent dat de gemeente inzet op het op orde brengen van minimale condities die nodig zijn voor Lelystadse gidssoorten. In overleg met de gemeentelijke ecoloog en ecologisch adviesbureau is voor dit project een selectie gemaakt uit deze gidssoorten passende bij de huidige kwaliteiten en potenties van het gebied en zijn passende maatregelen voorgesteld voor bebouwing en buitenruimte. De 5 gidssoorten zijn Glassnijder, Egel, Grijze Zandbij, Huismus en Meervleermuis. Daarnaast zijn aanbevelingen gedaan voor andere natuurinclusieve maatregelen.

De gemeente integreert deze maatregelen en aanbevelingen zoveel als mogelijk in het ontwerp voor de openbare ruimte.

Centrada en Knarrenhof nemen maatregelen, zover als dat passend is mee in de gebouwen en buitenruimte.

Nadere uitgangspunten voor bevorderen biodiversiteit:

- o Beplantingssoorten hebben naast biodiversiteitswaarde ook waarde voor bewoners in de vorm van belevingswaarde of zijn eetbaar.
- o Aan minimaal één zijde van toegevoegd open water wordt een ecologische oever aangelegd met een minimale taludhelling van 1:6. Overige oevers hebben een minimale taludhelling van 1:3.
- o Gestreefd wordt naar een zo'n lang mogelijke bloeiboog in het gebied.
- o In samenspraak met beheer en ecologie wordt de juiste beplantingssoorten en kruidenmengsel gekozen.
- o Gestreefd wordt naar soorten met een zo min mogelijk allergie-belasting voor de bewoners van het plangebied tenzij deze van nature al in de omgeving aanwezig zijn.
- o Intensief maaibeheer wordt beperkt tot waar dat noodzakelijk is.

Bomen

o De 'Richtlijnen bomen ontwerpfase' (Bijlage E van de bomeninventarisatie, indien gewenst opvraagbaar) is leidend voor de verdere uitwerking.
o Nieuwbouw komt zoveel als mogelijk buiten de toekomstige kroonprojectie. In de tekening ruimtelijk kader is zichtbaar waar knelpunten zich bevinden.
o Parkeren komt buiten de kwetsbare boomzone.
o Binnen de kwetsbare boomzone vinden geen werkzaamheden dan wel veranderingen plaats.
o De aangegeven minimale graafafstanden worden aangehouden.
o Bomen, in de bomeninventarisatie aangeduid als te kappen bomen worden binnen het plangebied gekapt en gecompenseerd. Als mogelijk vanuit oogpunt van veiligheid blijven dode bomen in geheel of getopt gehandhaafd ten gunste van ecologische waarde.
Te kappen bomen kunnen gebruikt voor spelen, straatmeubilair of worden verwerkt in houtrillen.
o Verdere kap van bomen is beperkt mogelijk mits dit bomen betreft die conform de bomeninventarisatie vallen onder de aanduiding 'Behoud met afwegingsruimte', kap aantoonbaar noodzakelijk is voor een kwaliteitsverbetering, er geen negatieve effecten zijn op aanwezige natuurwaarden en er sprake is van een integrale afweging.
o Nieuwe bomen dragen bij aan verhogen biodiversiteits- en belevingswaarde.

Nutsvoorzienigen

De ondergrondse infrastructuur (K+L) wordt gelijktijdig mee ontworpen.
o Bovengrondse nutsvoorzieningen worden ingepast in het groen binnen de aangewezen zoekgebieden op de randvoorwaardenkaart , De uitstraling (kleur en materialisatie) is passend bij de omgeving/ architectuur
o Mogelijk wordt de Airbrush-academie betrokken om de bovengrondse voorzieningen een passende uitstraling te geven.

Vuilophaal

In het gebied wordt afval ondergronds ingezameld. Aan de zuid- en noordzijde zijn hiervoor zoekgebieden aangewezen.
Uitgangspunt is dat de vuilophaal plaatsvindt over de ontsluitingsstructuur, rekening houdend met de loopafstand voor senioren. Vanuit het groen-tenzij principe wordt zo extra verharding voorkomen. Hierover is nadere afstemming met de vuilophaaldienst nodig waarbij ook inzicht verkregen dient te worden in het aantal containers per locatie.

Beeldkwaliteitskader

Gebouwen

Gebouwen volgens een kleurenpallet van zachte rode en natuurlijke tinten met verbijzonderingen in een afwijkende kleurstelling (1). De grondgebonden woningen kunnen een schuin dak hebben, appartementen zijn plat afgedekt (2). Door een rustig, samenhangend, (bak)stenen (hoofd) materiaalgebruik vormen de gebouwen een kalme en statige eenheid in het gevarieerde en speelse landschap. Balkons en (leef)gallerijen (7) vormen een zorgvuldig mee-ontworpen onderdeel van het gebouw (3).

Bebouwingsmassa

De hoven liggen als herkenbare eenheid in het groen (4). Binnen de hoven kunnen gevarieerde bouwmassa's, hoogtes, buitenruimtes en materialisaties toegepast worden, zolang de onderlinge relatie van gebouwen behouden blijft.
De aanhechting met het landschap wordt zorgvuldig ontworpen en vormt een onderdeel van de architectuur en opzet van het hof (5). De collectieve binnenplaats dient, ook wanneer deze ingezet wordt om de parkeeropgave op te lossen, zorgvuldig (waar mogelijk groen) ingericht te worden (6).
De plint wordt ingezet om de relatie met het landschap te versterken en de gevels zijn levendig en kunnen middels vergroening bijdragen aan de overgang tussen gebouwen en het landschap (8).

Stedenbouwkundig

Samenhang wordt gewaarborgd tussen de kwadranten door een gelijke schaal en korrel langs de centrale ontsluiting, met in de beleving een oplopende stedelijkheid en schaal van de waterzijde naar de oostzijde. Eenduidige bebouwingsmassa, inrichting van de binnenplaatsen en overgangen tussen privé en openbaar verzekerd deze samenhang.
Het landschap is ontspannen en speels, waarbij ingezet wordt op een gezonde leefomgeving waarbij ontmoeten centraal staat, de fiets dichtbij is en vanaf de voordeur langere wandelingen door het groen mogelijk zijn.
Hiermee bouwt het plan voort op aanwezige kwaliteiten van bos, water, recreatieve structuren en een informele sfeer.


1,2,4


1,2,4


1,2

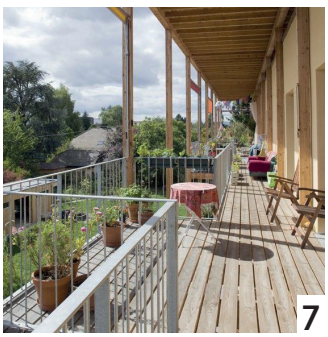

1,2,5


3,6


3,6


1


1,3,8


7

Overgangen bebouwd onbebouwd of privé openbaar

Gebouwen en leefruimtes richten zich op de centrale parkruimte en hebben waar mogelijk direct toegang tot de gemeenschappelijke parkruimte, interactie wordt geactiveerd (bijv. trappetjes, toegangen vanaf terras)(9)


9


12,9

Terreininrichting

- Inrichting gericht op ontspanning, beweging en ontmoeting. (10)
- Hoogteverschillen worden landschappelijk vormgegeven en dragen bij aan de natuurlijke afwatering van regenwater binnen het gebied. (11)

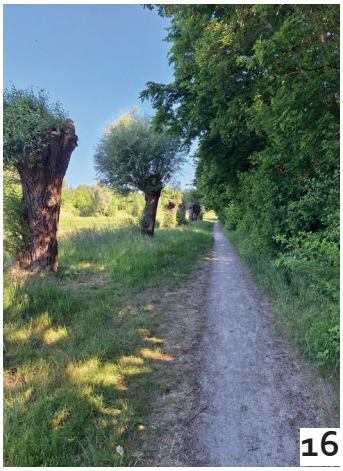
Technische hoogteverschillen worden alleen toegepast als deze ruimtelijk dan wel functioneel van betekenis zijn. (12)
Het gebied inclusief de hoven kennen een overwegende groene inrichting (Groen-tenzij principe) (13)

- Materialen binnen de hoven sluiten aan op materialen in de openbare ruimte voor verkrijgen samenhang, met zorg voor toegankelijkheid voor mindervaliden
- Materiaal voor technische hoogteverschillen voor de buitenruimte en de architectuur zijn op elkaar afgestemd.
- Wegen en hoofdroute langzaamverkeer bestaan uit elementenverharding(groen-tenzij principe) (13)
- Overige voetpaden worden uitgevoerd in halfverharding.(16)
- Verharding watert af in de omgeving. (14)
- Meubilair in de openbare ruimte vormt samen een familie door afstemming in vormgeving, materiaal en kleurgebruik.
- Beplanting is vooral inheems en gebiedseigen, draagt bij aan de biodiversiteit- en belevingswaarde. Dit komt tot uiting door passende beplantingskeuzes en inzet op een bloeiboog en extensief beheer van groen waar dat mogelijk is. (15)


13


14


10,12


16


11


15


9


10


10

Communicatie en participatie

Wanneer een gemeente een wijziging van het omgevingsplan vaststelt, moet het vaststellingsbesluit duidelijk maken hoe belanghebbenden zoals omwonenden, maatschappelijke organisaties, bedrijven, adviescommissies en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn geweest. Dit proces van participatie is essentieel voor transparantie en betrokkenheid. Daarnaast moet het besluit aangeven wat de gemeente met de resultaten heeft gedaan, zoals het verwerken van suggesties in het plan of uitleggen waarom bepaalde voorstellen niet zijn overgenomen.

Participatie

Wat hebben we gedaan?
We volgen de Beleidsvisie Participatie 2021 om vroegtijdig inzicht te krijgen in de belangen en lokale kennis van de omgeving, zodat het SGL-terrein aantrekkelijk wordt om te wonen. Bij de start van de ontwikkeling hebben we de omgeving betrokken bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten. Van januari tot mei 2025 is met verschillende belanghebbenden gesproken, zoals (sport)verenigingen, ondernemers, onderwijsgroep Eduvier, Stichting Natuurvisie Lelystad Noord Oost, Buurtcomité Zuiderzeewijk, ProRail, Liander, Waterschap Zuiderzeeland, de welstandscommissie en de Algemeen veiligheidscommissie. In de fase van het Stedenbouwkundig Plan organiseren we een Omgevingstafel. Op 27 mei 2025 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omgeving. Hier zijn de belangrijkste uitgangspunten en eerste schetsen voor gebouwen en de openbare ruimte gepresenteerd aan bewoners en belanghebbenden.

Wat hebben we gehoord en hoe is de input verwerkt?
We hebben veel positieve reacties ontvangen, maar ook enkele zorgen en aandachtspunten. Alle reacties uit het participatieproces zijn door het projectteam meegenomen en afgewogen in de uitwerking van de Nota van Uitgangspunten. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste aandachtspunten, zorgen en keuzes die uit de participatie zijn voortgekomen. Het volledige participatieverslag van de eerste gesprekken met de omgeving en van de inloopbijeenkomst zijn te vinden als bijlage.

Parkeren:
door de opvang van Oekraïners en evenementen zijn er meer auto's, wat voor overlast zorgt. Ook parkeren wildkampeerders en vrachtwagens soms in het gebied. Dit probleem kan erger worden met nieuwe woningbouw.
De parkeerdrukmeting toont aan dat er genoeg ruimte is voor bezoekers en eventuele enkele bewoners van nieuwe woningen zonder extra parkeerplaatsen te maken. Ook hebben we een suggestie van verenigingen bekeken en ontdekt dat er ruimte is om extra parkeerplaatsen (circa 55) aan te leggen als dat nodig blijkt. Advies vanuit de afdeling verkeer is om deze plaatsen niet op voorhand te realiseren, maar de situatie te monitoren en pas bij een parkeerdruk van meer dan 80% bezetting extra parkeerplaatsen te gaan realiseren. Bij een parkeerdruk van meer dan 80% bezetting spreken we over parkeerdruk. Dan neemt de zoektijd naar een parkeerplaats sterk toe. Dit vermindert de bereikbaarheid van een locatie én de verkeersoverlast in de omgeving door zoekverkeer stijgt. Bovendien ervaren parkeerders dit zoeken als negatief.

Uit de parkeerdrukmeting blijkt ook dat er op momenten – met name in de weekenden – vrachtwagens geparkeerd staan. We hebben de situatie besproken met de afdeling Handhaving.

Verkeer
Een aandachtspunt is het kruispunt nabij de scholen. Op bepaalde momenten is het erg druk bij het kruispunt. Dit moet in de gaten gehouden worden, want de verkeersdruk zal toenemen als er nieuwe woningen, inclusief de voorgenomen ontwikkeling van De Akker, in de buurt worden gebouwd.

De quick scan laat zien dat het plan voor de SGL-sportvelden niet leidt tot stagnatie van het verkeer op de omliggende kruispunten. Omdat er meer woningbouwplannen in de buurt zijn, wordt het onderzoek uitgebreid. Als er aanpassingen aan wegen nodig zijn, kunnen deze worden gecombineerd met grootonderhoud aan de Zuigerplasdreef, Binnenhavenweg en Houtribdreef.

Overleg met Eduvier over het kruispunt is onderdeel van dit traject. Als er aanpassingen aan wegen nodig zijn, kunnen deze worden gecombineerd met grootonderhoud aan de Zuigerplasdreef, Binnenhavenweg en Houtribdreef.

Natuur

Er zijn zorgen over de ecologische verbindingen en natuurwaarden in de gebieden langs de voormalige SGL sportvelden. Het is belangrijk om de natuur te respecteren en zo min mogelijk te verstoren. Dit moet vanaf het begin meegenomen worden in de plannen voor woningbouw.

Er is een bomeninventarisatie, een quickscan en een vervolgonderzoek en een habitatanalyse flora en fauna gedaan. De onderzoeken tonen aan dat de plannen kunnen doorgaan, mits de (zorg)maatregelen worden uitgevoerd om te voldoen aan de Wet natuurbescherming. We proberen alleen in te grijpen als het echt niet anders kan, bijvoorbeeld voor wegen, waterverbindingen of belangrijke aanpassingen aan de gebouwen. Dit helpt om de natuur te beschermen terwijl we plannen maken voor de woningbouw.

Sociale controle

Er is weinig sociale controle in het gebied. 's Avonds komt het regelmatig voor dat er bezoekers of jongeren blijven hangen in het gebied die het gebied niet altijd netjes achterlaten. De woningbouwtonwikkeling zou mogelijk positief bij kunnen dragen aan de sociale controle/veiligheid in het gebied.

We hebben de situatie besproken met de afdeling Handhaving. In de verdere planvorming kijken we hoe we de sociale veiligheid kunnen verbeteren, bijvoorbeeld door betere verlichting aan de randen van het gebied.

Geluidsoverlast en privacy

Verschillende partijen in het gebied maken geluid, maar hebben geen last van elkaar. Ze maken zich wel zorgen dat toekomstige bewoners misschien last hebben van het geluid en hierover zullen klagen. Ook maken enkele partijen zich zorgen over privacy, omdat bewoners vanuit hun woningen op hun terreinen kunnen kijken.

Geluid dat af en toe wordt geproduceerd is niet direct een probleem. De bestaande bomen en vegetatie kunnen helpen om geluidsgolven te absorberen, verspreiden en afbuigen, wat leidt tot een vermindering van het geluidsniveau. Met partijen die aangeven structureel geluidsoverlast te veroorzaken worden vervolggesprekken ingepland. En door de bomen langs de oostzijde van het plangebied te behouden, zorgen we ook voor een natuurlijke afscheiding, waardoor de privacy van zowel de huidige gebruikers als de toekomstige bewoners wordt beschermd.

Sport en bewegen

Door de woningbouw op de SGL sportvelden kunnen deze niet meer gebruikt worden voor sport en beweging. Sommige partijen gebruiken de velden met enige regelmaat. Er is een wens om buiten sporten en bewegen mogelijk te houden, bijvoorbeeld met een grasveld of multifunctioneel sportveld. Dit mag dan niet ten koste gaan van parkeerplekken in het gebied

We kijken hoe we buiten sporten en bewegen in het gebied mogelijk kunnen blijven maken. Eerst kijken we naar wat er al is en hoe we dat kunnen gebruiken en verbeteren. We werken ideeën in de komende maanden verder uit in overleg met het Sportbedrijf en Eduvier onderwijsgroep.

Bouwactiviteiten

Er zijn zorgen over de overlast van heipalen tijdens de woningbouw. Activiteiten in de omgeving kunnen hier last van hebben. Er moeten afspraken gemaakt worden om dit te beperken. Ook zijn zorgen over de verkeersveiligheid voor kinderen en ouderen door het bouwverkeer. Het moet tijdens en na de bouw veilig en toegankelijk blijven voor hen.

De bouwende partijen stellen een zogenaamd BLVC-plan op. Dit plan richt zich op bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de bouwfase. Samen met belanghebbenden in het gebied wordt gekeken hoe de overlast van bouwwerkzaamheden tot een minimum kan worden beperkt.

Het vervolg van de participatie
De gemeente blijft belanghebbenden, adviescommissies en andere bestuursorganen actief informeren en uitnodigen om mee te praten en denken tijdens de ontwikkeling van het Stedenbouwkundig Plan.

Inspraak
Naast participatie kunnen belanghebbenden ook via formele inspraakprocedures hun mening geven. Dat kan bij het ontwerp wijziging omgevingsplan.

Vervolgstappen en planning

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 definitieve 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.

Voorbereidingsfase: 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 gecoördineerd 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.

In het planningsschema wordt het vervolgproces in de tijd weergegeven.

PLANNING EN PROCES

gemeente Lelystad



Scan de QR-code om naar de projectpagina te gaan.

Disclaimer: deze planning geeft een overzicht van de belangrijkste stappen die doorlopen moeten worden. De doorlooptijden van deze stappen zijn veel factoren afhankelijk en daarom een indicatie. Op de projectwebsite van Woningbouw sportvelden SGL houden wij de planning actueel.

Bijlagen

in NvU:
Eerste planuitwerking

Bijlagen bij de NvU:
1: Samenvatting juridisch-planologische haalbaarheid

2: Verslag participatie

3: Samenvattende poster natuurinclusieve maatregelen

Prestatieafspraken Centrada 2025-2027
(link)

Convenant Toekomstbestendige Woningbouw (MRA)
(link)

Indien gewenst kunnen onderzoeken en adviezen worden aangeleverd.

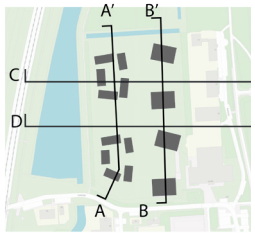
Planuitwerking

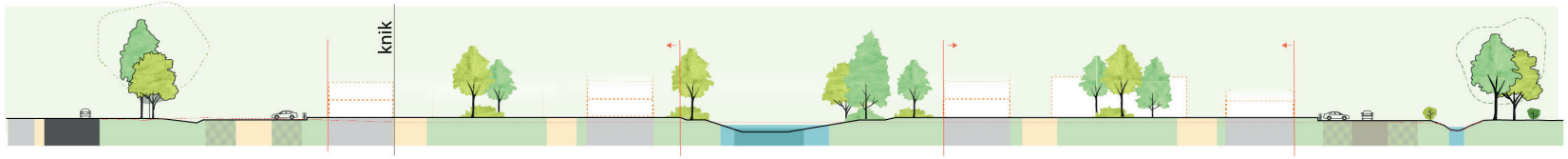
In samenwerking met Centrada en stichting Knarrenhof is gewerkt aan een eerste planuitwerking op basis van de uitgezette onderzoeken en hier geformuleerde uitgangspunten. Deze planuitwerking is op schetsniveau en toont de inpasbaarheid van het gewenste eindbeeld.



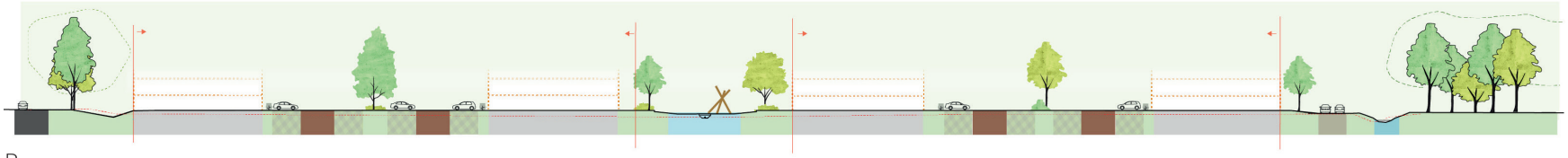
datum tekening 17 juli 2025

Gebiedsprofielen

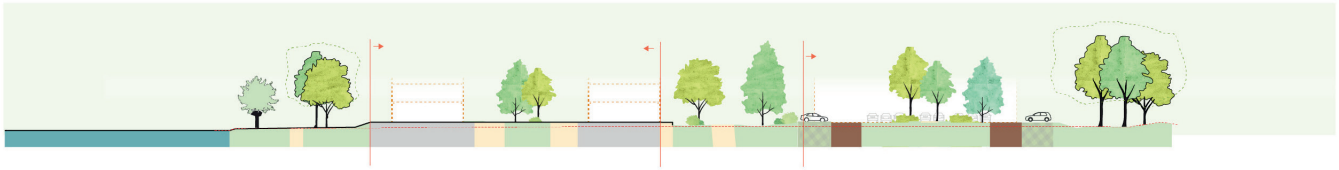




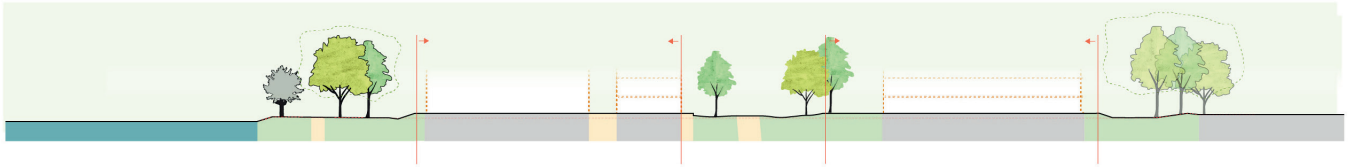
A



B



C



D

Legenda

- bomen bestaand
- bomen nieuw
- groen
- wadi
- oppervlaktewater
- indicatie bebouwing
- paden
- toegangspad voor auto's
- parkeren
- straatklinkers
- asfalt
- maximale bouwgrens
- maximale parkeergrens