

Startnotitie “Gebiedsontwikkeling Schoonenberg”

Van: Projectteam

Door: Camiel Hoekstra

Datum: 24 maart 2026



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Samenvatting.....	2



1. Samenvatting

De afgelopen jaren heeft de gemeente met name geïnvesteerd in de kwaliteit van de speelvelden en de verlichting daaromheen. Vanwege het uitblijven van de verdere revitalisatie van sportaccommodaties (verenigingsgebouwen), de noodzakelijke ontwikkeling van het stadiongebied, het gebrek aan samenhang en de behoefte aan woningbouw en groen is het noodzakelijk om de gebiedsontwikkeling Schoonenberg integraal aan te pakken. Deze startnotitie vormt de basis voor het opstellen van een integraal ontwikkelkader en aanvraag van voorbereidingskrediet daarvoor.

Het gebied was van oudsher onderdeel van een groot cluster van verschillende buitenplaatsen. In het plangebied is een aantal deelgebieden te onderscheiden: Telstar stadion en omgeving, Sportpark Schoonenberg, Park Schoonenberg, Sportpark Waterloo, Parkeerterrein langs de Minister van Houtenlaan.

Door de jaren heen is een gebied ontstaan, dat zich kenmerkt door een optelsom van afzonderlijke delen, waardoor de landschappelijke, ruimtelijke en programmatische samenhang en logica ontbreken. De gemeente heeft op dit moment geen kader voor

de doorontwikkeling van het gebied met sturende uitgangspunten en randvoorwaarden voor de uitvoering van deelprojecten, waaronder: woningbouw, verdere revitalisatie van de sportfaciliteiten en ingrepen in de openbare ruimte.

Het doel is om met gebruikmaking van de kennis uit het verleden een integraal kader op te stellen. Dit kader geeft in eerste aanleg duidelijkheid over de gewenste functie, identiteit en ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Vervolgens levert het ontwikkelkader uitgangspunten en spelregels op voor de verdere uitwerking van alle deelplannen en activiteiten. Het ontwikkelkader stuurt daarmee inhoudelijk en voor wat betreft haalbaarheid richting een gebied dat klaar is voor de toekomst.



Het resultaat is een breed gedragen document, dat de herkenbare identiteit, samenhang en synergie tussen de deelgebieden versterkt, maatschappelijk en bestuurlijk wordt gedragen en voor de komende jaren als sturend instrument gaat dienen. Sturend voor de hogere beleidsmatige doelen, de (financiële) haalbaarheid, de gewenste identiteit van het gebied en de gefaseerde doorontwikkeling en uitvoering van deelprojecten en bijbehorende verplaatsingen.

De alternatieve scenario's richten zich met name op twee aspecten, namelijk: het mogelijk maken van een gefaseerde uitvoering van de deelplannen en het in de tijd bestuurbaar houden van het financiële resultaat aan de hand van een integrale gebiedsexploitatie.

In dit gebied zijn veel partijen actief en betrokken. Er zijn sportverenigingen zoals Telstar, V.V. IJmuiden, KHC Strawberries en V.V. Waterloo. Naast andere organisaties, zoals het Gymnasium Felisenum, de IJmuider Harmonie, de dart- en klootschietvereniging "Full Speed" en stichting Wortels, zijn er ook particuliere eigenaren en andere maatschappelijke functies in het gebied.

Het proces om te komen tot een compleet en gedragen ontwikkelkader is begroot op €665.000,- inclusief ambtelijke inzet. Het voorstel voor het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet wordt aan de gemeenteraad voorgelegd. De verwachting is dat de risico's in de komende fase hanteerbaar zijn.

Deze startnotitie is het resultaat van de initiatieffase, die in het teken staat van visie- en gedachtevorming, geeft inzicht in nut en noodzaak en levert een gelijk beeld op van het project(resultaat) bij alle betrokkenen. In de bijlagen (Kansenkaart Schoonenberg en Verkenning Schoonenberg) bij deze startnotitie is het resultaat van de verkenningsfase opgenomen. De komende ontwerpfase wordt afgesloten met een kaderstellend projectplan, dat ook bestuurlijk ter besluitvorming zal worden voorgelegd. Daarna kunnen deelprojecten verder worden uitgewerkt met de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het projectplan als kader.

De projectorganisatie bestaat uit een projectteam met de opdracht om te komen tot gezamenlijk gedragen voorstellen voor het bestuur. De stuurgroep bestaat uit de verantwoordelijk portefeuillehouder ruimtelijke ordening en wonen en de

portefeuillehouder sport en vastgoed. De raad wordt betrokken bij het gebiedsontwikkelingsproces en stelt budget beschikbaar.

Het hoofdproduct als resultaat van de ontwerpfase is het projectplan met daarin onder andere het ontwikkelkader met randvoorwaarden en spelregels voor deelprojecten. Er zijn in ieder geval twee relevante relaties met andere projecten: Stadsschouwburg en Pont tot Park.

Mede gezien het beoogde kader stellende karakter van het ontwikkelkader als ruimtelijke ordening instrument zal een zorgvuldig participatietraject worden doorlopen. Het is de bedoeling dat het projectplan eind 2027 bestuurlijk ter besluitvorming wordt aangeboden.



2. Inleiding

Dit stuk vormt de start van de volgende fase voor de gebiedsontwikkeling Schoonenberg en is opgesteld door het projectteam. De afgelopen jaren heeft de gemeente met name geïnvesteerd in de kwaliteit van de speelvelden en de verlichting daaromheen. Vanwege het uitblijven van de verdere revitalisatie van sportaccommodaties (verenigingsgebouwen), de noodzakelijke ontwikkeling van het stadiongebied, het gebrek aan samenhang en de behoefte aan woningbouw en groen is het noodzakelijk om de gebiedsontwikkeling Schoonenberg integraal aan te pakken. Deze startnotitie vormt de basis voor een integraal ontwikkelkader en aanvraag van voorbereidingskrediet.

De afgelopen jaren is evengoed heel veel gebeurt rondom sportpark Schoonenberg, Telstar en sportpark Waterloo. In 2020 is door het college een projectplan en visiedocument vastgesteld en is een budget beschikbaar gesteld van €1,3 miljoen Euro. Op basis daarvan zijn onder andere met de wijkcomités Velsen-Zuid en Driehuis, verschillende participatiebijeentkomsten georganiseerd.

Ook zijn de afgelopen jaren verschillende ingrepen gedaan in het gebied. Een kunstgrasveld en vier gras voetbalvelden, verlichting rondom de velden, wandelpad tussen de Tolsduinerlaan en park Schoonenberg en 2 wadi's voor opvang van overtollig regenwater zijn daar voorbeelden van.

Waterloo is door de gemeente aangemerkt als woningbouwlocatie. Voor Driehuis en Waterloo is na een dorpsdialoog door de gemeenteraad in februari 2020 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Dit document biedt kansen voor een breed gedragen invulling met woningbouw. Verschillende studies naar mogelijke invulling van deelplannen zijn opgesteld.

Tot op heden is een integraal kader voor de ontwikkeling voor de lange termijn niet opgesteld en uitgewerkt. Dit staat de revitalisering, gemeentelijke sturing en voortvarende uitvoering in de weg.

De noodzaak om het gebied integraal aan te pakken, te revitaliseren en maximaal bij te laten dragen aan de doelstellingen van bijvoorbeeld het sportaccommodatie- en woonbeleid blijft bestaan. Ook is er behoefte aan de versnelling van de integrale ontwikkeling met woningbouw en bijvoorbeeld meer groen en verbetering van de bereikbaarheid en veiligheid. Het gebied moet aantrekkelijker worden voor iedereen die er gebruik van wil maken.

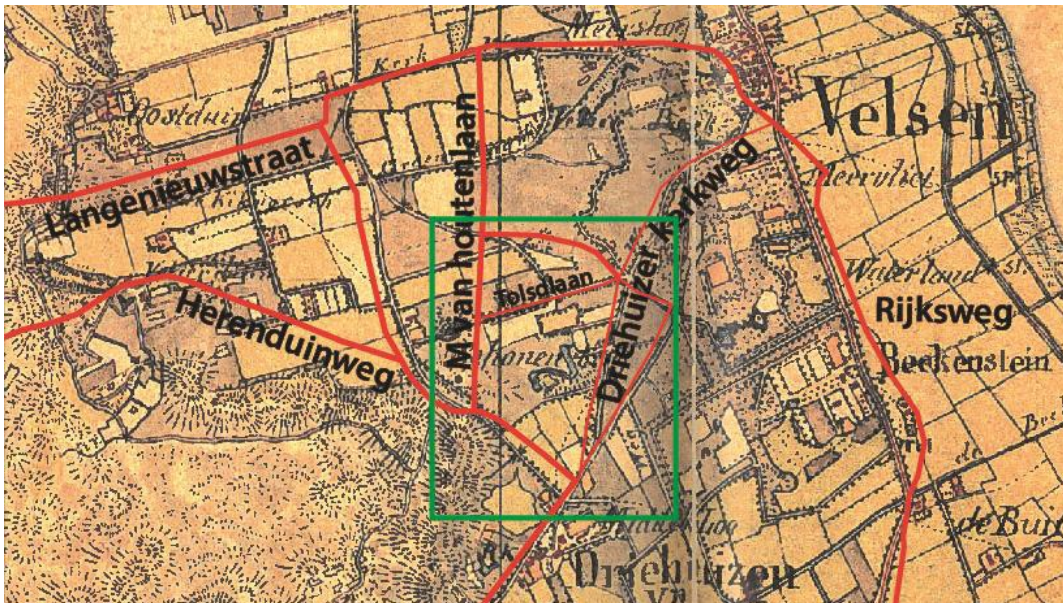
Door de jaren heen is een gebied ontstaan dat zich kenmerkt door een optelsom van afzonderlijke delen, waardoor de landschappelijke, ruimtelijke, programmatische samenhang en logica ontbreekt. Tegelijkertijd heeft het gebied een behoorlijke potentie vanuit het groene karakter, de sportieve en andere maatschappelijke voorzieningen en ligging. Nu bestaat de kans om het gebied qua identiteit, programma en samenhang te versterken, om te vormen tot een gebied met herkenbare kwaliteiten en het functioneren voor lange tijd veilig te stellen. Daarom ligt nu de startnotitie (inclusief het resultaat van de initiatieffase) voor met daarin de aanvraag voor een voorbereidingskrediet om te komen tot een integraal ontwikkelkader. Met het ontwikkelkader worden heldere en integrale startpunten gecreëerd voor de uitvoering van deelplannen.

De notitie is als volgt opgebouwd: allereerst is in hoofdstuk 1 een samenvatting opgenomen en zijn de inleiding en afbakening van het gebied opgenomen in hoofdstuk 2 en 3. Daarna zijn in hoofdstuk 4, 5 en 6 de probleemanalyse, de doelstellingen en de beoogde resultaten beschreven. In hoofdstuk 7 en 8 worden de alternatieven beschreven en de toelichting van de betrokken stakeholders. De notitie sluit met hoofdstuk 9, 10 en 11 af met de financiële kant van de gebiedsontwikkeling, de risico's, de uitleg over de procesmatige en organisatorische onderwerpen en als laatste de planning. In de bijlagen is het resultaat van de initiatieffase opgenomen.

3. Afbakening

Het gebied was van oudsher onderdeel van een groot cluster van verschillende buitenplaatsen, waaronder Schoonenberg, Hoogergeest, Velserbeek, Beeckestijn en Waterland, met overbossen en tussenliggende landbouwpercelen. Hieronder is een historische kaart weergegeven uit 1850, waarop de ligging van de gebiedsontwikkeling ten opzichte van de historische ligging goed is te zien.





Historische kaart rond 1850 (huidige wegenstructuur in rood eroverheen; kader: situering gebiedsontwikkeling)

Bij de vaststelling van het projectplan en visiedocument door de raad in 2020 is een motie aangenomen. Daarbij heeft de raad het college verzocht om: Onder “impuls voor de buitensport” de ligging van sportparken in groene verbindingzones en hun ecologische mogelijkheden expliciet te noemen als onderdeel van de opgave. Dit onderdeel wordt betrokken bij het opstellen van het ontwikkelkader.

Het is de bedoeling dat de gemeente in basis een faciliterende rol blijft aannemen. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat de op Schoonenberg gevestigde organisaties, waaronder sport- en muziekverenigingen zelf verantwoordelijk zijn en blijven voor huisvesting en financiële continuïteit.

De gemeente stelt kaders en richtlijnen vast en neemt zelf haar verantwoordelijkheid voor de kerntaken zoals openbare ruimte, infrastructuur, parkeren, verkeersafwikkeling, stimuleren woningbouw en het organiseren van een degelijke ruimtelijke ordening.

Een meer actieve rol van de gemeente betreft (na formele besluitvorming) de verkoop van gronden aan (markt)partijen, die daarmee dan een uitvoerende taak krijgen toebedeeld. Bij deze uitvoerende taak horen ook uitgangspunten voor het invullen van duurzaamheidsambities onder andere op het gebied van ecologie en de omgang met netcongestie.

Bij het opstellen van de visie speelt participatie een belangrijke rol. Hieruit kunnen onderwerpen naar voren komen, die thuis horen bij de inhoudelijke randvoorwaarden voor plannen, die de ene keer door derden worden uitgevoerd en een andere keer de verantwoordelijkheid zijn van de gemeente.

De gebiedsontwikkeling heeft geen beleidsvormende taak en maakt juist gebruik van het staande beleid van de gemeente. Wel is het goed mogelijk dat inhoudelijke input wordt geleverd voor de uitvoering van plannen en/of werkzaamheden van verschillende afdelingen binnen de gemeente.

Het gebied is in ruimtelijke zin globaal omsloten door: Minister van Houtenlaan, Verloren van Themaatlaan, Piersonlaan, Van Hogendorpstraat, Tolsduinerlaan, Driehuizerkerkweg en Waterloolaan.

In het plangebied is een aantal deelgebieden te onderscheiden:

- 1) Telstar stadion en omgeving
- 2) Sportpark Schoonenberg
- 3) Park Schoonenberg
- 4) Sportpark Waterloo
- 5) Parkeerterrein langs de Minister van Houtenlaan.

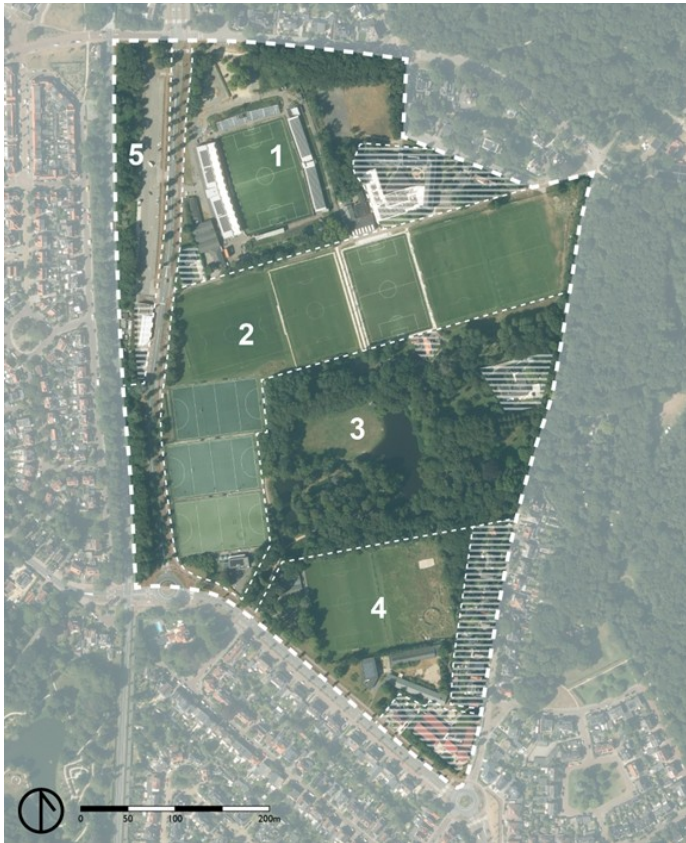


Voor de gebiedsontwikkeling Schoonenberg is de afbakening van het plangebied en de deelplannen daarbinnen zoals hieronder weergegeven. Elk afzonderlijk deelgebied kent zijn eigen specifieke vraagstellingen en uitdagingen, die verder in deze startnotitie worden toegelicht.

Aandacht gaat ook uit naar de opgave rondom Telstar. Er spelen in basis drie hoofdonderwerpen:

- 1) Het onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor het stadion met direct omliggende faciliteiten voor de lang termijn;
- 2) Het onderzoek naar de uitbreiding van het gebruik van voetbalvelden voor training en jeugd;
- 3) Het actuele operationele functioneren in de huidige situatie.

Telstar is hierover met verschillende betrokkenen en op meerdere niveau's in gesprek met de gemeente. De gebiedsontwikkeling richt zich met name op het eerste deel, namelijk: het onderzoek naar de haalbare ontwikkelingsmogelijkheden voor het stadion met direct omliggende faciliteiten voor de lang termijn. Het hoofdstuk organisatie gaat verder in op de manier waarop dit qua overlegstructuur is ingericht.



Plangebied met deelplannen

4. Probleemanalyse

Door de jaren heen is een gebied ontstaan dat zich kenmerkt door een optelsom van afzonderlijke delen, waardoor de landschappelijke, ruimtelijke en programmatische samenhang en logica ontbreken.

Er is behoefte aan woningbouw, meer groen, ecologische verbindingen en de verbetering van het (fiets)parkeren en verkeersafwikkeling. De toegankelijkheid en een sterkere samenhang tussen de deelgebieden moet worden verbeterd. Maar ook de samenhang met bijvoorbeeld de aanliggende buitenplaatsen Beeckestijn en Velserbeek behoeft extra aandacht. Sportpark Schoonenberg staat te weinig in verbinding met het omliggende groen en de woongebieden. De noodzaak om het gebied te revitaliseren en maximaal bij te laten dragen aan de doelstellingen van bijvoorbeeld het sportaccommodatie- en woonbeleid blijft bestaan.

Met belanghebbenden, waaronder met de wijkcomités Velsen-Zuid en Driehuis, zijn verschillende participatiebijeenkomsten georganiseerd. Voor Driehuis en deelgebied Waterloo is na een dorpsdialoog in februari 2020 door de gemeenteraad een Nota van uitgangspunten vastgesteld. Hier is nog geen vervolg op gekomen.

De jaren erna zijn met name binnen de gemeente verschillende concept woningbouwplannen opgesteld, waaronder ook voor sportpark Waterloo. Voor de vernieuwing van het stadion van Telstar zijn studies gedaan naar mogelijkheden en

uitbreiding met aanvullend programma en integratie met faciliteiten voor onder andere V.V. IJmuiden.

In juni 2025 is Telstar gepromoveerd naar de eredivisie en is vanuit de club een nieuwe dynamiek ontstaan met de daarbij komende behoeften van Telstar. Denk aan alle eisen die de KNVB stelt om een eredivisiewedstrijd mogelijk te kunnen maken.

Daarnaast wordt net ten westen van het plangebied de schouwburg vernieuwd en uitgebreid, wat bijvoorbeeld ook een relatie heeft met het parkeren langs de Minister van Houtenlaan. Verder is de planvorming voor een Ringpark vanuit Pont tot Park gestart. Dit beoogde park ligt tussen de busbaan en het parkeerterrein en biedt kansen om de integratie van het gebied met zijn omgeving extra te versterken.



Tegelijkertijd is een aantal faciliteiten van verenigingen sterk verouderd, zijn in overleg tijdelijke oplossingen gekozen en is onderhoud uitgesteld. Daar komt bij dat ontwikkelingen, zoals de vergrijzing en veranderende leefstijlen, zorgen voor een veranderende vraag naar sportvoorzieningen of gebruik daarvan. Dit leidt tot een behoefte aan een divers en flexibel sport- en beweegaanbod dat aansluit op de verschillende wensen van inwoners.

De opstallen op de sportparken, zoals kantines, kleedruimten en tribunes, zijn doorgaans in eigendom van de organisaties zelf. Uit inventarisatie is gebleken dat het juridisch eigendom van de opstallen niet in alle gevallen goed is geregeld. Dit is een onwenselijke situatie, die de gemeente wenst te herstellen.

De gemeente heeft op dit moment geen kader voor de doorontwikkeling van het gebied met sturende uitgangspunten en randvoorwaarden voor de uitvoering van deelprojecten, waaronder woningbouw, verdere revitalisatie van de sportfaciliteiten en ingrepen in de openbare ruimte. Dit staat de revitalisering, gemeentelijke sturing en voortvarende uitvoering in de weg.

Voorkomen moet worden dat het functioneren van het gebied afneemt en bijvoorbeeld verenigingen worden gedwongen om noodzakelijke ingrepen te doen zonder dat deze bijdragen aan de noodzakelijke revitalisatie en dus kansen voor verbetering verloren gaan.

Samengevat komt de probleemanalyse neer op de onderstaande acht stellingen:

- 1) Door de jaren heen is een gebied ontstaan dat zich kenmerkt door een optelsom van afzonderlijke delen, waardoor de landschappelijke, ruimtelijke en programmatische samenhang en logica ontbreken en de functie voor de gemeente als geheel te weinig is ontwikkeld.
- 2) Eerdere planvorming en participatie hebben te beperkt vervolg gekregen.
- 3) Een integrale aanpak van het gebied met woningbouw, meer groen, ecologische verbinding en een uitnodigende verbinding met zijn omgeving is niet beschikbaar.

- 4) Een aantal verenigingen heeft noodzakelijke ingrepen voor wat betreft aanpassing/vernieuwing van faciliteiten uitgesteld.
- 5) Er is sprake van een veranderende vraag naar sportvoorzieningen of de inrichting of gebruik daarvan. Ook is regelmatig sprake van onlogische eigendoms- en gebruiksovereenkomsten. Dit is een onwenselijke situatie, die hersteld moet worden.
- 6) Recreatief gebruik, het stimuleren van ontmoeten en verblijven en een meer groene duurzame inrichting van de openbare ruimte tot een beter functionerend en samenhangend geheel behoeven verbetering. De samenhang met de aanliggende buitenplaatsen Beeckestijn en Velserbeek is te beperkt en het (sport)park Schoonenberg staat te weinig logisch en uitnodigend in verbinding met het omliggende groen en de woongebieden.
- 7) De inrichting van het parkeerterrein langs de Minister van Houtenlaan draagt niet bij aan een prettige leefomgeving.
- 8) Door de uitbreiding van de schouwburg en tijdens thuiswedstrijden van Telstar ontstaat meer behoefte aan een integrale aanpak van de parkeerdruk op de parkeerplaats langs de Minister van Houtenlaan en omliggende wijken.



5. Doelstellingen

Het doel is om met gebruikmaking van de kennis uit het verleden een integraal ontwikkelkader op te stellen. Dit kader geeft in eerste aanleg duidelijkheid over de gewenste functie en identiteit en ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Vervolgens levert het kader uitgangspunten en spelregels op voor de verdere uitwerking van alle deelplannen en activiteiten. Het ontwikkelkader stuurt daarmee inhoudelijk en voor wat betreft haalbaarheid richting een gebied dat klaar is voor de toekomst.

Overkoepelend

- Een gebied dat qua identiteit, programma en samenhang is versterkt en is omgevormd tot een gebied met uitzonderlijke en herkenbare kwaliteiten en de functie voor de gemeente als geheel voor lange tijd.
- Een aantrekkelijker gebied voor iedereen, die er gebruik van wil maken.
- Een goed gebalanceerde mix van sport, groen, nieuwe woningen en voorzieningen en de bestaande omgeving.
- Een verbeterde samenhang tussen de deelgebieden en met bijvoorbeeld de aanliggende buitenplaatsen Beeckestijn en Velserbeek.
- De integratie van beleidsopgaven van de gemeente en specifiek op het gebied van sport, woningbehoefte, verduurzaming, gezondheid en klimaatverandering.
- Het begeleiden van de vernieuwing en verplaatsing van de faciliteiten van een aantal verenigingen.

Specifiek

- Faciliteren van de passende verplaatsing al dan niet in nieuwe/andere faciliteiten van de IJmuider Harmonie, stichting Wortels en de dart- en klootschietvereniging “Full Speed”.
- De integratie van de particuliere eigendommen aan de Minister van Houtenlaan, de woningen langs de Waterloolaan, Driehuizerkerkweg en Tolsduinerlaan.
- Het begeleiden van de verplaatsing van voetbalvereniging Waterloo.
- Het begeleiden van de modernisering van de faciliteiten van Telstar en V.V. IJmuiden.
- Het verbeteren van de geïsoleerde ligging en het beter bereikbaar maken voor sporters, wandelaars en fietsers van park Schoonenberg en dat met behoud van de natuurhistorische waarden.
- Het verbeteren van de leefomgeving rondom het parkeertrein langs de Minister van Houtenlaan in samenhang met het beoogde ringpark en al dan niet aangevuld met passende aanvullende functies.
- De analyse van de (her)bruikbaarheid van de gemeentelijke panden in het gebied, waaronder het voormalige Pieter Vermeulen museum en het voormalige DKV-gebouw dat nu gebruikt wordt door onder andere V.V. IJmuiden.
- Het verbeteren van de verkeersafwikkeling met name op en rond de Minister van Houtenlaan en de Waterloolaan.



6. Resultaten

Het resultaat in algemene zin is een breed gedragen document dat de herkenbare identiteit, samenhang en synergie tussen de deelgebieden versterkt, maatschappelijk en bestuurlijk wordt gedragen en voor de komende jaren als sturend instrument gaat dienen. Sturend voor de hogere beleidsmatige doelen, de (financiële) haalbaarheid, de gewenste identiteit van het gebied en de gefaseerde doorontwikkeling en uitvoering van deelprojecten en bijbehorende verplaatsingen. Het document zal daarnaast stedenbouwkundig en op het gebied van ruimtelijke ordening geschikt zijn voor het mogelijk in een later stadium uitwerken van het op de markt brengen van (woningbouw)plannen. De geprognosticeerde kosten en opbrengsten zijn in balans gebracht.

Hieronder wordt ingegaan op de meer specifieke resultaten per deelgebied.

1) **Telstar stadion en omgeving**

Nadat Telstar voor het seizoen 2025-2026 is gepromoveerd naar de Eredivisie is er een nieuwe dynamiek ontstaan en een sterkere behoefte aan de modernisering van het stadion. Telstar en de gemeente hebben een aantal zaken aangepast om het spelen in de Eredivisie op korte termijn goed te laten verlopen. Voor de langere termijn wordt bekeken hoe de wensen van de club samen kunnen gaan met bijvoorbeeld woningbouw en de andere belangen in en om het gebied. Voor muziekvereniging de IJmuider Harmonie wordt een alternatief gevonden om zodoende ruimte te maken rondom het stadion.

Zodoende kan in de volgende fase van het proces ook vlot worden doorgeschakeld.

Het ontwikkelkader geeft uitgangspunten en spelregels, onder andere op het gebied van de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de modernisering van het stadion met bijbehorende inrichting van de sportfaciliteit in bredere zin. Dit ook op het gebied van: verkeersafwikkeling, (fiets)parkeren, veiligheid, leefbaarheid in relatie tot de naastgelegen woonwijken en voorzieningen en al dan niet noodzakelijke integratie met omliggende sportfaciliteiten en onderwijsvoorzieningen.



De uitkomst is breed gedragen input voor het uitwerken van een plan dat voor (de aandeelhouders van) Telstar haalbaar is en daarmee antwoord geeft op de behoefte aan lange termijn continuïteit.

2) **Sportpark Schoonenberg**

Op Sportpark Schoonenberg zijn meerdere verenigingen actief, waarvan de faciliteiten deels verouderd en aan vervanging toe zijn. Eerder al is een kunstgrasveld aangelegd en is een looppad tussen de velden verplaatst.

Het ontwikkelkader geeft uitgangspunten en spelregels onder andere op het gebied van de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing en de verbetering van de verbinding met het omliggende groen en woongebieden. Enerzijds wordt hiermee voldaan aan de gewenste resultaten uit de sportvisie en anderzijds aan de manier waarop de faciliteiten kunnen worden gemoderniseerd en/of verplaatst.

De uitkomst is breed gedragen input voor de uitwerking van een plan dat voor de betrokken verenigingen en particuliere eigenaren haalbaar is en daarmee antwoord geeft op de behoefte aan duidelijkheid over de toekomstige ontwikkelingen, vernieuwingen en/of verplaatsingen.

3) **Park Schoonenberg**

Het resultaat is breed gedragen en haalbare uitgangspunten voor een uitstekend onderhouden park, dat behouden blijft als een juweel in het gebied met uitgesproken natuurhistorische waarden. Hierbij horen ook kaders en spelregels die een beter toegankelijk park voor sporters, wandelaars en fietsers mogelijk maken, waardoor de geïsoleerde ligging vermindert en de aansluiting met de omliggende deelgebieden logisch is. In het plan voor dit deelgebied hebben de particuliere woningen een volwaardige plek en kan het voormalige DKV gebouw wellicht worden vernieuwd met definitieve en passende gebruikers.

4) **Sportpark Waterloo**

Sportpark Waterloo is een beoogde woningbouwlocatie. Het resultaat is een pakket aan uitgangspunten en randvoorwaarden, waarin de tijdelijke invullingen met het trainingsveld voor Telstar, V.V. Waterloo en Stichting Wortels plaats hebben gemaakt voor een definitieve invulling met woningbouw. Het genoemde pakket is zo opgesteld dat aansluiting is gevonden met de door de raad vastgestelde nota van uitgangspunten als resultaat van de dorpsdialoog met Driehuis. Zodoende kan in de volgende fase van het proces ook vlot doorgeschakeld worden naar het op de markt brengen van deze grondpositie.



In het pakket aan uitgangspunten en randvoorwaarden is de haalbare integratie van het al dan niet vernieuwde gemeentelijke pand met passende gebruikers, (waarin nu nog het Pieter Vermeulen museum zit) opgenomen. Hetzelfde geldt voor de aansluiting van de achterzijde van de particuliere woningen langs de Driehuizerkerkweg, de entree van KHC Strawberries, de Waterloo gymzaal, de BSO Partou en de Jan Campert school. Met V.V. Waterloo wordt meegedacht over een passende oplossing.

5) **Parkeerterrein langs de Minister van Houtenlaan**

Alle gebruikers van sportpark Schoonenberg, Telstar en de Stadsschouwburg maken gebruik van het parkeerterrein. Het resultaat zijn haalbare en gedragen uitgangspunten en randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling van het terrein. Hierbij is een aantal zaken integraal in meegenomen, waaronder:

- Een positieve bijdrage aan de leefomgeving;
- De parkeeroplossing in relatie tot het gebruik door de omliggende voorzieningen en geïntegreerd met het programma Pont tot Park, waarbij minimaal het huidige aantal parkeerplaatsen behouden is;
- De aansluiting en/of integratie van het huidige pompstation;
- De bijdrage aan een verkeersveilige oversteekbaarheid naar de sportvoorzieningen;
- Passende en haalbare aanvullende functies.

7. Alternatieven

De alternatieve scenario's richten zich met name op twee aspecten, namelijk:

- 1) Het mogelijk maken van een gefaseerde uitvoering van de deelplannen;
- 2) Het in de tijd bestuurbaar houden van het financiële resultaat aan de hand van een integrale gebiedsexploitatie.

De realisatie van alle activiteiten in de gebiedsontwikkeling met de omvang als deze, met een behoorlijke mate van complexiteit en veel stakeholders heeft een relatief lange doorlooptijd van circa 10 tot 15 jaar. De ervaring leert dat de deelprojecten erin,

mede door een verschil in karakter en verandering van (markt)omstandigheden vaak een wisseling in tempo laten zien. Daarom moet tussentijdse bijsturing mogelijk zijn.

Dit is de reden dat de integrale aanpak is opgedeeld in logische deelprojecten, die zo veel mogelijk losstaand en qua tijd onafhankelijk van elkaar uitvoerbaar zijn, zonder dat dit het eindresultaat negatief beïnvloed. Dat neemt niet weg dat onderdelen, die een relatie hebben tot het hele gebied desgewenst in een keer uitgevoerd kunnen worden. Ook is het mogelijk om meerdere deelprojecten tegelijk tot stand te brengen als dat wenselijk en haalbaar is.

Hiernaast is het hanteren van een gebiedsexploitatie essentieel om ook het financiële resultaat, als optelsom van de afzonderlijke deelprojecten, bestuurbaar te houden. Hiermee wordt het overzicht behouden en ontstaat een instrument om gedurende de looptijd bij te sturen, desgewenst te temporiseren of tijdig alternatieven te vinden.



8. Stakeholders

In dit gebied zijn veel mensen actief en betrokken. Er zijn sportverenigingen zoals Telstar, V.V. IJmuiden, KHC Strawberries en V.V. Waterloo. Naast andere organisaties, zoals het Gymnasium Felisenum, de IJmuider Harmonie, de dart- en klootschietvereniging “Full Speed” en stichting Wortels, zijn er ook particuliere eigenaren en andere maatschappelijke functies in het gebied. Corporaties, provincie, waterschap en omgevingsdienst zijn organisaties die input leveren en/of een goedkeurings verlenende rol hebben.

De gemeente praat met alle betrokkenen en met de mensen die in de buurt wonen. Hun ideeën en wensen worden volgens het participatiebeleid van de gemeente gehoord en meegewogen bij het tot stand komen van het ontwikkelkader. In de komende fase wordt een stakeholderanalyse opgesteld.

Per deelgebied gaat het met name over de onderstaande stakeholders:

- 1) **Telstar stadion en omgeving:** *Telstar, gymnasium Felisenum, V.V. IJmuiden, IJmuider Harmonie, dart- en klootschietvereniging “Full Speed”, particuliere eigenaren, wijkcomite Velsen-Zuid.*

Samen met de (aandeelhouders van) Telstar gaat overleg plaatsvinden over de planinhoudelijke voorwaarden, voor wat betreft de modernisering en vernieuwing van delen van het stadion en omliggende faciliteiten, die ten grondslag gaan liggen onder een voor alle partijen haalbare exploitatie van de sportfaciliteit. V.V. IJmuiden en mogelijk andere naastliggende verenigingen zullen hierbij op een passende manier worden betrokken. Dit bijvoorbeeld omdat mogelijk sprake is van een multifunctioneel deel van een tribunegebouw. Met gymnasium Felisenum zal overleg plaatsvinden over de ruimtebehoefte en mogelijk andere wensen vanuit het goed blijven functioneren van de onderwijsvoorziening. In overleg met de IJmuider Harmonie gaat een passende oplossing gevonden worden onder andere in verband met de sterk verouderde

staat van het pand en zorgen over de continuïteit van de vereniging. Daarnaast worden omliggende bewoners zoals wijkcomité Velsen-Zuid betrokken als belanghebbenden.

2) **Sportpark Schoonenberg:** *V.V. IJmuiden, KHC Strawberries, Telstar.*

Met de verenigingen in het sportpark Schoonenberg gaat onder andere overleg plaatsvinden over de haalbaarheid en invulling van de verbetering van de toegankelijkheid van park Schoonenberg en de ruimtelijke samenhang tussen de verenigingen. Het gesprek over de mogelijkheden voor een passende invulling van het voormalige DKV-gebouw, het zo nodig nog optimaler benutten van het gebruik van alle velden en de verkeersafwikkeling hoort hier ook bij.



3) **Park Schoonenberg:** *Particuliere eigenaren, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.*

Park Schoonenberg is eigendom van de gemeente, deels van particulieren en is tegelijkertijd een rijksmonument. Daarom zal met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed overleg plaatsvinden over de mogelijkheden voor ingrepen, die het park beter toegankelijk maakt voor iedereen die er gebruik van wil maken. Het gesprek over de wensen van de gemeente voor aanpassingen die een relatie hebben met de bunkers, onderhoudsmaatregelen en de landschappelijke en stedenbouwkundige invulling van Waterloo hoort hier ook bij. Wellicht dat ook de fietsersbond een nuttige bijdrage kan leveren in het proces.

4) **Sportpark Waterloo:** *V.V. Waterloo, Stichting Wortels, particuliere eigenaren, Wijkcomité Driehuis, Telstar.*

Met V.V. Waterloo gaat overleg plaatsvinden over de manier waarop de vereniging een andere locatie kan vinden of een samenwerking kan aangaan met een andere voetbalvereniging om zodoende ruimte te maken voor woningbouw. Bij dit gesprek hoort ook de manier waarop de clubaccommodatie verenigingsgebouw overgedragen kan worden aan de gemeente om daarmee een nieuwe ontwikkeling in dit deelgebied mogelijk te maken. Ook met stichting Wortels en Telstar gaat worden gesproken over de eindigheid van het gebruik van de (voormalige)voetbalvelden. Met de omwonenden langs de Driehuizerkerkweg, de Waterloolaan, het wijkcomité Driehuis, de gebruikers van de voorzieningen in de zuidelijke hoek van het deelgebied en KHC Strawberries gaat het gesprek plaatsvinden over de nieuwe invulling met mogelijk woningbouw.

5) **Parkeerterrein langs de Minister van Houtenlaan:** *Stadsschouwburg, bewoners oud IJmuiden, verenigingen, pompstation, volkstuinen.*

Het parkeerterrein heeft veel belanghebbenden, die betrokken gaan worden bij het deelplan. Allereerst zijn dit Telstar en alle (sport)verenigingen. Ook de

Stadsschouwburg maakt gebruik van het terrein en is samen met de achterliggende bewoners van IJmuiden-Oost een gesprekspartner. Met de eigenaar/exploitant van het tankstation wordt gesproken over de inpasbaarheid.

9. Financiën & risico's

Zoals eerder in deze notitie aangegeven wordt in eerste instantie een ontwikkelkader opgesteld met daarin ook alle relevante uitgangspunten, randvoorwaarden en spelregels voor de ontwikkeling van het gehele gebied. Na vaststelling kunnen deelplannen vlot en op basis van deze visie worden uitgewerkt en desgewenst op de markt gebracht.



Begroting

Voor de volgende fase om te komen tot een gedegen projectplan is een voorbereidingskrediet nodig ter grootte van €665.000,- excl. BTW. Hierbinnen is €365.000,- begroot voor het aantrekken van expertise op het gebied van advies en onderzoek. Voorbeelden hiervan zijn: stedenbouw en landschap, gebiedsexploitatie, beeldkwaliteitsplan, leefstijlen en doelgroepen, duurzaamheid, samenwerking & contractvorming (voetbal)verenigingen, mobiliteit, onderzoek gemeentepanden, taxaties en waardebeoordeling, stikstof en milieu, communicatie, ruimtelijke ordening. De overige €300.000,- is geraamd voor de inzet van de ambtelijke organisatie.

Dekking

Voor de gebiedsontwikkeling wordt een gebiedsexploitatie opgesteld. Uitgangspunt is dat de kosten en opbrengsten in het gebied met elkaar in balans zijn en blijven. Opbrengsten kunnen worden ingezet voor te maken kosten, bijvoorbeeld in de openbare ruimte. Het budget, wat wordt aangevraagd in de vorm van het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet, zal in de gebiedsexploitatie als kostenpost worden ingebracht.

Als dekking voor deze kosten zijn de toekomstige grondopbrengsten die bij grondverkoop ontstaan. Uit de eerste globale haalbaarheidsberekening komt een positieve businesscase. De onderbouwing van deze haalbaarheidsberekening blijft vertrouwelijk om commerciële redenen.

De verwachting is dat de gemeente alle kosten verhaald middels grondverkoop. De gemeente heeft invloed op voorgeschreven kaders van de gebiedsontwikkeling en kan een minimale grondopbrengst voorschrijven bij bijvoorbeeld een tender. Hierdoor heeft de gemeente voldoende invloed om te zorgen dat er een haalbare gebiedsontwikkeling tot stand komt en de gemeentelijke risico's minimaal blijven.

Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet is een gebruikelijke risiconeming door de gemeente bij het voeren van actief grondbeleid. De gemeente mag onder voorwaarden 5 jaar haar voorbereidingskosten geactiveerd laten staan onder de immateriële activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie/grondverkoop, worden afgeboekt ten laste van het

jaarresultaat of moet een voorziening worden getroffen (ten laste van de algemene reserve grondbedrijf).

Verwachte investeringen en exploitatie

De gemeente is eigenaar van een aantal gronden en gebouwen in het gebied. In de begroting is een kostenpost opgenomen voor onderzoek naar gemeentepanden. Dit betreft het voormalige DKV-gebouw aan de noordrand van park Schoonenberg en het gebouw waarin nu nog het Pieter Vermeulen Museum is gevestigd. Investeringen in en de exploitatie van deze panden is niet in de begroting inbegrepen. Uit het onderzoek naar de haalbaarheid van hergebruik of een andere ingreep zal de haalbaarheid blijken en bijbehorende besluitvorming worden voorgelegd.



Risico's

Aangezien deze fase van het proces een kaderstellend karakter heeft zijn de risico's hanteerbaar. De uitgewerkte deelplannen en de daarmee gepaard gaande investeringen zullen in een later stadium gefaseerd ter besluitvorming worden voorgelegd. Mogelijk dat de komende periode zich kansen voordoen om verplaatsingen van verenigingen te begeleiden. Eventuele onvoorziene financiële consequenties zullen vooraf ter besluitvorming worden voorgelegd. In het projectplan zal een risico-inventarisatie worden opgenomen.

De gemeente loopt het risico dat er geen haalbaar plan tot stand komt. In dat geval zullen de investeringen ten laste van het voorbereidingskrediet als verlies moeten worden genomen.

10. Proces & organisatie

Gebiedsontwikkeling

Er is sprake van een gebiedsontwikkeling om een aantal redenen, die hieronder puntsgewijs zijn weergegeven en daarna toelicht:

- Er zijn substantiële financiële gevolgen.
- Er is sprake van politieke gevoeligheid.
- Er is een afbreukrisico in financieel, beleidsmatig en/of bestuurlijk opzicht.
- Er zijn aanmerkelijke risico's aan de uitvoering van deelprojecten verbonden.
- Er is sprake van een kans op maatschappelijke weerstand.
- Er is sprake van een lange doorlooptijd.
- Er is sprake van een in organisatorisch opzicht complex besturings- en uitvoeringsproces.

Hieronder volgt een toelichting:

- De gevolgen voor de samenleving zijn groot omdat er sprake is van onderzoek naar de verplaatsing en/of samenvoeging van verschillende verenigingen, zoals de IJmuider Harmonie, de Klootschietvereniging "Full speed", stichting Wortels en V.V. Waterloo. Op de voetbalvelden, waar V.V. Waterloo nu nog speelt, loopt al geruime tijd een onderzoek naar woningbouw. Dit is een gevoelig proces,

waar de gemeenteraad in het verleden al bij betrokken is geweest. Ook op andere locaties wordt onderzocht of aanvullende woningbouw verstandig en haalbaar is. Er is een relatie met het programma Pont tot Park vanwege de samenhang met diverse programmaonderdelen. In nauw overleg met V.V. IJmuiden gaat onderzoek plaatsvinden naar de verplaatsing/vernieuwing van de kantine- en kleedruimte faciliteiten. Het functioneren van Telstar is voor de korte termijn geregeld. Voor de lange termijn is een betere inpassing met onder andere vernieuwde faciliteiten wenselijk.

- De financiële gevolgen zijn substantieel omdat wordt gezocht naar een haalbare gebiedsexploitatie met daarbinnen verschillende deelplannen en investeringen in openbare ruimte en infrastructuur. In overleg met Telstar wordt gezocht naar een voor zowel de gemeente als Telstar haalbaar businessmodel voor de lange termijn. Dit kan mogelijk gepaard gaan met het uitgeven van grond in erfpacht en/of verkoop van gronden en opstallen.
- De verplaatsing en/of samenvoeging van verenigingen, de lange termijnplannen voor Telstar, mogelijk aanvullende woningbouw en integrale parkeeroplossingen zijn politiek gevoelige onderwerpen.
- Het afbreukrisico in financieel, beleidsmatig en/of bestuurlijk opzicht is substantieel omdat ingrepen in het gebied in ruimtelijke zin behoorlijk zullen zijn en het voornemen bestaat om de markt zo vroeg mogelijk te betrekken bij de realisatie van (deel)plannen.
- Er zijn aanmerkelijke risico's aan het project verbonden zoals: financiële haalbaarheid, infrastructureel beperkte mogelijkheden, draagvlak bij omliggende woonwijken.
- Er is sprake van een kans op maatschappelijke weerstand bijvoorbeeld op het gebied van aanvullende functies rondom het stadion van Telstar en aanvullende woningbouw. De parkeerdruk is nu op piekmomenten groot en er zijn zorgen over een voldoende parkeeraanbod bij (aanvullende) nieuwe plannen in combinatie met de parkeerbehoefte vanuit de schouwburg.
- De doorlooptijd is lang, bijvoorbeeld omdat de voorzieningen in het gebied nu sterk met elkaar verweven zijn en het veranderproces daarom alleen al veel tijd kost.
- Er is sprake van een in organisatorisch opzicht complex besturings- en uitvoeringsproces omdat er meerdere deelplannen parallel worden ontwikkeld met veel stakeholders en een diversiteit aan belangen. De belangen vanuit de continuïteit van Telstar en andere verenigingen zijn groot, die ook nog eens sterk zijn verankerd in de politiek bestuurlijke organisatie van de gemeente.



De initiatieffase staat in het kader van visie- en gedachtevorming, geeft inzicht in nut en noodzaak en levert een gelijk beeld op van het resultaat bij alle betrokkenen. Deze startnotitie is het resultaat daarvan.

In de startnotitie is ook een begroting opgenomen. Het voorstel voor het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet wordt aan de gemeenteraad voorgelegd. Nadat

de raad het voorbereidingskrediet heeft goedgekeurd is er budget beschikbaar voor de ontwerpfase.

De ontwerpfase wordt afgesloten met een kaderstellend projectplan, dat ook bestuurlijk ter besluitvorming zal worden voorgelegd. Daarna kunnen de deelprojecten verder worden uitgewerkt met de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het projectplan als kader.

Projectorganisatie

Projectteam

De projectorganisatie bestaat hoofdzakelijk uit een projectteam onder leiding van de projectleider.

Het is de opdracht van de projectleiding om samen met het projectteam integrale plannen op te stellen en te komen tot gezamenlijk gedragen voorstellen voor het bestuur. En dat op zo'n manier dat alle relevante stakeholders zich gehoord en serieus genomen voelen. De projectleider is 1^e aanspreekpunt en gesprekspartner van de belangrijkste stakeholders zoals Telstar, verenigingen en omwonenden.

Hierna is de samenstelling van de verschillende disciplines in het projectteam weergegeven: projectleiding, stedenbouw, sport, kunst & cultuur, wonen, planeconomie, wijkverbinding, civiel, vastgoed juridisch en algemeen, mobiliteit, economische zaken, omgevingswet, ruimtelijke ordening.

De overige indirect betrokken disciplines zijn: bedrijfsvoering, communicatie, vastgoed sport, groen, ecologie, inwonersaanpak, sociaal domein, duurzaamheid, samenspel / participatie, projectleiding Stadsschouwburg, onderwijs, landschap.

Stuurgroep

Naar gelang de ontwerpfase vordert en de gesprekken met de stakeholders zoals Telstar, verenigingen, de wijkcomités en omwonenden in gang zijn gezet, ontstaan logische momenten, waarop een bredere terugkoppeling en/of positiebepaling noodzakelijk is. De gebiedsontwikkeling raakt onderwerpen, zoals bijvoorbeeld: sport, vastgoed, financiën, cultuur en dergelijke. Hiervoor zijn meerdere wethouders verantwoordelijk. Daarom wordt periodiek een stuurgroep "Gebiedsontwikkeling Schoonenberg" gepland met daarin de portefeuillehouder "Gebiedsontwikkeling Schoonenberg" en de portefeuillehouder sport en vastgoed.

Gemeenteraad

Gezien de omvang, complexiteit en politieke gevoeligheid van diverse onderwerpen is het voorstel om de raad daar op een passende manier bij te betrekken. In eerste instantie wordt de raad gevraagd budget beschikbaar te stellen. Bij dit raadsvoorstel wordt de raad tegelijkertijd geïnformeerd over de aanpak met bijbehorende probleemanalyse en beoogde doelen, resultaten, op te leveren producten en planning.

Producten

Het hoofdproduct als resultaat van de ontwerpfase is het projectplan. Hieronder volgt



een opsomming van de deelproducten, die onderdeel uit gaan maken van het projectplan:

- 1) Communicatieplan, participatieplan, stakeholderanalyse;
- 2) Ontwikkelkader met:
 - a. Beeldende en beschrijvende aanpak voor de lange termijn voor hele gebied en op het gebied van identiteit, landschap en stedenbouw.
 - b. Randvoorwaarden en spelregels voor het geheel en per deelgebied.
- 3) Beeldkwaliteitsplan
- 4) Mobiliteitsplan
- 5) Ontwikkelstrategie (inclusief marktbenadering, planning en realisatie deelprojecten)
- 6) Gebiedsexploitatie met grond- en opstalexploitaties per deelgebied
- 7) Verplaatsingsplan (accommodaties verenigingen)
- 8) Verwervings- en of dispositieplan
- 9) Procedureplan en planning ruimtelijke/omgevingsvergunning-procedure(s)
- 10) Haalbaarheidsonderzoek twee gemeentepanden
- 11) Risicoanalyse



Relatie met andere projecten

Er zijn in ieder geval twee relevante relaties met andere projecten. In eerste instantie met het project “Stadsschouwburg”. Dit project ligt tegen het werkgebied aan en de schouwburg maakt gebruik van het parkeerterrein langs de Minister van Houtenlaan.

Het tweede betreft het programma Pont tot Park. Het ontwerpproces van dit programma raakt direct het onderzoek naar de gewenste invulling vanwege de relatie met diverse programmaonderdelen.

Het is belangrijk dat met de betrokkenen nauw contact en afstemming is over inhoudelijk relevante zaken en wellicht onderwerpen die bestuurlijk of qua participatie belangrijk zijn.

11. Planning

Initiatieffase

De voorliggende startnotitie vormt de afsluiting van de initiatieffase. Hierin staat in essentie de visie- en gedachtevorming, geeft inzicht in nut en noodzaak en levert een gelijk beeld op van het resultaat bij alle betrokkenen. Na vaststelling van de startnotitie door de ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgever zijn de doelstellingen vastgesteld als onderbouwing voor de aanvraag van het voorbereidingskrediet bij de raad. Nadat de gemeenteraad het budget heeft goedgekeurd zijn ook de financiële middelen beschikbaar voor de volgende ontwerpfase.

Ontwerpfase

De ontwerpfase wordt afgesloten met een kaderstellend projectplan voor het hele

gebied met daarin bijvoorbeeld ook een uitgewerkte marktbenaderingsstrategie en heldere kaders en uitgangspunten voor de deelprojecten, die ook bestuurlijk ter besluitvorming zal worden voorgelegd. Daarna kunnen de deelprojecten verder worden uitgewerkt met de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het projectplan als kader.

Mede gezien het beoogde kader stellende karakter van het ontwikkelkader als ruimtelijke ordening instrument zal een zorgvuldig participatietraject worden doorlopen. Het is de bedoeling dat het projectplan eind 2027 bestuurlijk ter besluitvorming wordt aangeboden.



Planningontwerpfase "Gebiedsontwikkeling Schoonenberg"						
C. Hoekstra / 11 maart 2026						
	2026		2027			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Overkoepelende activiteiten						
Selectie externe adviseurs						
Participatie stakeholders						
Landschaps- / stedenbouwkundig- / mobiliteitsplan						
Gebieds- en projectexploitaties						
Verplaatsings- en gebruiksplan (sport)verenigingen						
(Her)ontwikkelings onderzoek gemeentepanden (DKV & Pieter Vermeulenmuseum)						
Verwervingsonderzoek						
Milieu- en overige onderzoeken						
Duurzaamheidsplan						
Plan RO-procedure(s)						
Marktbenaderingsplan						
Ontwikkelkader inclusief gebiedsexploitatie en deelplankaders						
Bestuurlijke besluitvorming						
Deelplan 1 (Telstar en omgeving)						
Uitgangspunten & randvoorwaarden landschappelijk / ruimtelijk						
Uitgangspunten & randvoorwaarden samenwerking & vervolgproces Telstar						
Programmaonderzoek aanvullende voorzieningen						
Kaders en randvoorwaarden						
Telmodel						
Haalbaarheidsonderzoek deelplanexploitatie & waardering						
Dispositiestrategie						
Voorstel compleet deelplanresultaat						
Deelplan 2 (Sportpark Schoonenberg)						
Uitgangspunten & randvoorwaarden landschappelijk / ruimtelijk						
Kaders en randvoorwaarden (her)inrichting						
Schets inrichtingsplan						
Voorstel compleet deelplanresultaat						
Deelplan 3 (Park Schoonenberg)						
Haalbaarheidsonderzoek (her)inrichting						
Schetsontwerp (her)inrichting						
Onderhoudsplan						
Voorstel compleet deelplanresultaat						
Deelplan 4 (Sportpark Waterloo)						
Uitgangspunten & randvoorwaarden landschappelijk / ruimtelijk						
Programmaonderzoek						
Telmodel						
Plan RO-procedure						
Haalbaarheidsonderzoek deelplanexploitatie & waardering						
Beeldkwaliteitsplan						
Input voor latere uitwerking						
Voorstel compleet deelplanresultaat						
Deelplan 5 (Parkeerterrein langs de Ministervan Houtenlaan)						
Uitgangspunten & randvoorwaarden landschappelijk / ruimtelijk						
Programmaonderzoek						
Telmodel						
Plan RO-procedure						
Haalbaarheidsonderzoek deelplanexploitatie & waardering						
Beeldkwaliteitsplan						
Input voor latere uitwerking						
Voorstel compleet deelplanresultaat						



Bijlagen

1A) Kansenkaart Schoonenberg d.d. 24 maart 2026

1B) Verkenning Schoonenberg d.d. 24 maart 2026