

GEBIEDSVISIE STEDE BROEC CENTRUM ZUID

VAN ACHTERKANT NAAR VOORKANT VAN STEDE BROEC

JANUARI 2022



GEBIEDSVISIE STEDE BROEC CENTRUM ZUID

VAN ACHTERKANT NAAR VOORKANT VAN STEDE BROEC

INHOUD

1. Historische ontwikkeling van het Streekhof
2. Bestaande plannen vormen de basis
3. De gebiedsvisie in beeld
4. Stationsplein en De Middend 1-3
5. Fase 5
6. Streekplein en De Middend 5
7. Middenweg 5
8. Verkeer en parkeren
9. Ontwikkeling en vervolgproces

Colofon

Dit document is opgesteld door
Urhahn | stedenbouw & strategie en Dijk&co Landschapsarchitectuur,
in opdracht van gemeente Stede Broec

Vastgesteld door gemeenteraad op 27 januari 2022

1. HISTORISCHE ONTWIKKELING VAN HET STREEKHOF

Het Streekhof is hét winkelcentrum van de gemeente Stede Broec. Het is, samen met het gemeentehuis, ontwikkeld op de grens van de voormalige kernen Grootebroek en Bovenkarspel.

De eerste ontwikkeling in de jaren 80
Het Streekhof opende haar deuren in 1986 en is tot pakweg 2010 in drie fasen ontwikkeld. Fase 1 betrof een relatief bescheiden ontwikkeling ten zuiden van de Zesstedenweg. Ten zuiden hiervan is het gemeentehuis ontwikkeld met een parkeerterrein (het huidige Streekplein). Het Streekhof is ontwikkeld als een interne mall met weinig relatie met de omgeving.

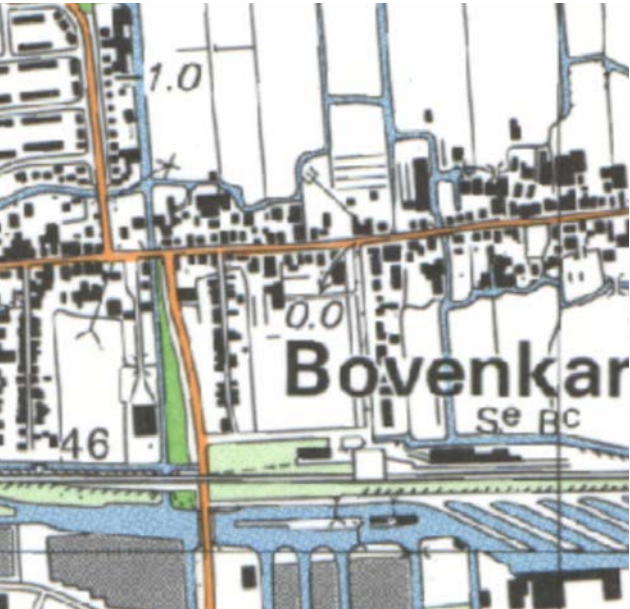
De grootschalige uitbreidingen tussen 1990 en 2010
In twee fasen is vervolgens het Streekhof fors uitgebreid. Een belangrijke stap was de overkapping van de Zesstedenweg, waar een nieuwe entree is gemaakt, en tevens is het oude dorpslint doorsneden. Ook aan de noordzijde ontstond een entree met parkeren aan de Tuin. In fase 3 is het tussenstuk ontwikkeld met de centrale hal en de entree aan de oostzijde. Een groot, goed functionerend winkelcentrum met twee supermarkten, horeca en tientallen speciaalzaken was een feit. Een centrum met een regionale aantrekkingskracht.

Het Streekhof had een introvert karakter met interne passages en parkeren aan de randen. Het had geen goede, dorpse samenhang met de omgeving. In deze periode is ook de winkelbebouwing aan de Middenweg ontwikkeld.

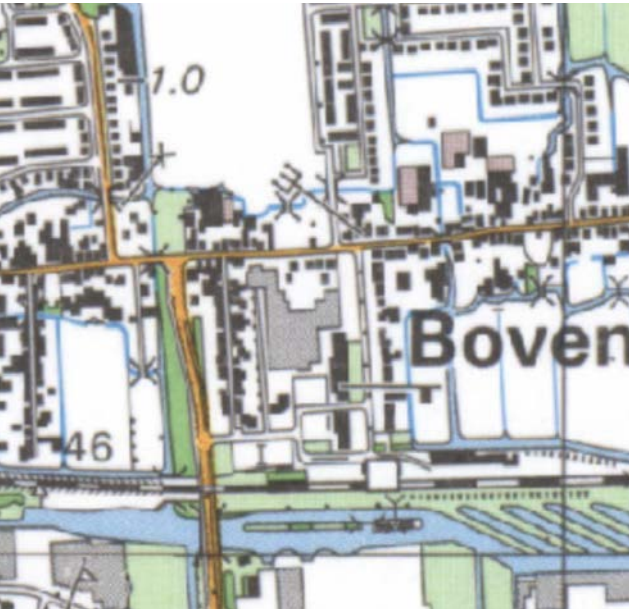
Van winkelcentrum naar dorpshart (2010 – 2015)
Tot 2010 was het Streekhof vooral een goed functionerend winkelcentrum met alleen aan de oostkant aanvullende functies zoals wonen en de bibliotheek. Vanaf 2010 zijn plannen gemaakt voor verdere grootschalige uitbreidingen tot aan de Stuifbergenlaan, met parkeren op niveau. Voor deze ontwikkeling is nagenoeg de volledig bebouwing aan de Schaperstaat verworven en gesloopt.

Vanaf circa 2014 veranderde er veel. Er was een economische crises. Deze crisis en de opkomst van internetwinkelen leidden tot een verminderde behoefte aan grootschalige uitbreiding van de winkelmetrage. De grootschalige plannen zijn stopgezet en er is gekozen voor een beperkte uitbreiding en voor een kwalitatieve ontwikkeling van een aantrekkelijk, gemengd dorpscentrum met voorkanten naar alle zijden. Het stedenbouwkundig plan uit 2016 geeft invulling aan deze ambities.

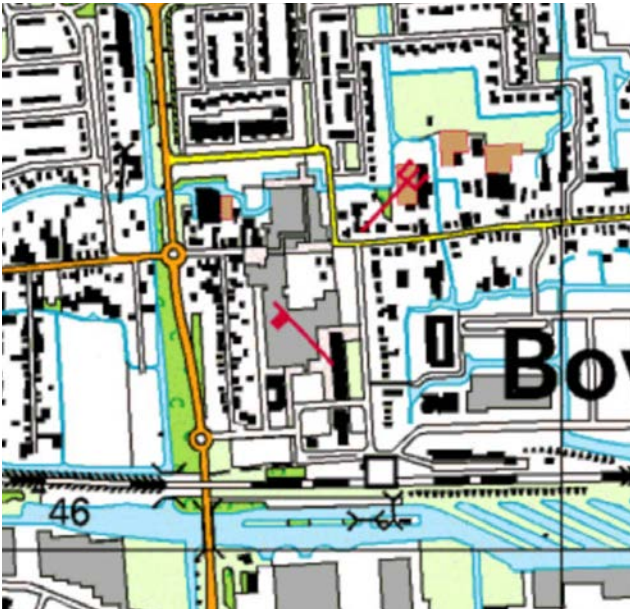
1990



1993 - fase 1



1998 - doorbraak door de Zesstedenweg



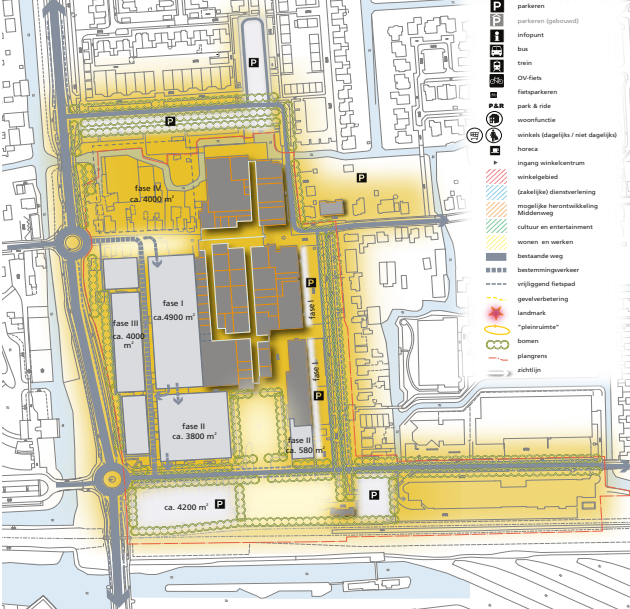
2006 - invulling van het middendeel en ontwikkelingen aan de Middenweg



2019 - bebouwing aan de Schaperstraat gesloopt



De grootste plannen uit omstreeks 2010



2. BESTAANDE PLANNEN VORMEN DE BASIS

Het stedenbouwkundig plan (2016)

Op dit stedenbouwkundige plan zijn alle recente ontwikkelingen op gebaseerd. De omslag van winkelcentrum naar dorpshart is hierin geschetst. Enkele essenties van het plan zijn:

- Van een introvert winkelcentrum naar extravert dorpscentrum.
- Streekplein als dorpsplein met vooral een verblijfsfunctie.
- Aan het plein een mix van functies: gemeentehuis, horeca, diensten en detailhandel.
- Parkeren naar de randen: achter het gemeentehuis en bij de Stuifbergenlaan.

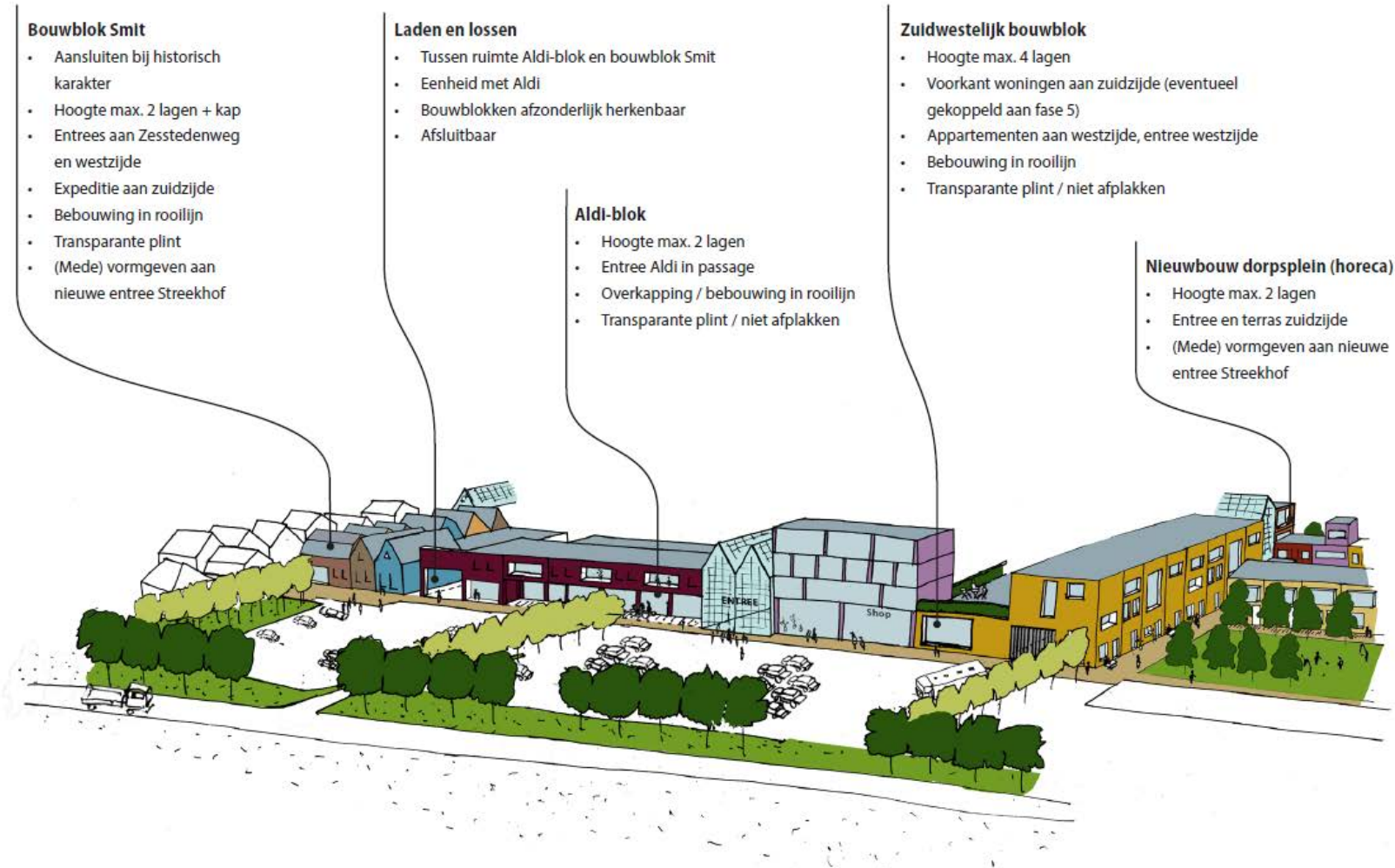
- Aan de westzijde een uitbreiding met onder andere een discounter en een definitieve afronding met voorzijde/ entree aan de westkant (fase 4).
- Woonbebouwing ter verlevendiging van het Streekhof: op fase 4 en aan de Zesstedenweg.
- Herinrichting van de Zesstedenweg en fijnmazig structuurherstel (bebouwing) van dit lint.
- Tevens bevat het plan een doorkijk naar de verdere ontwikkeling van fase 5.



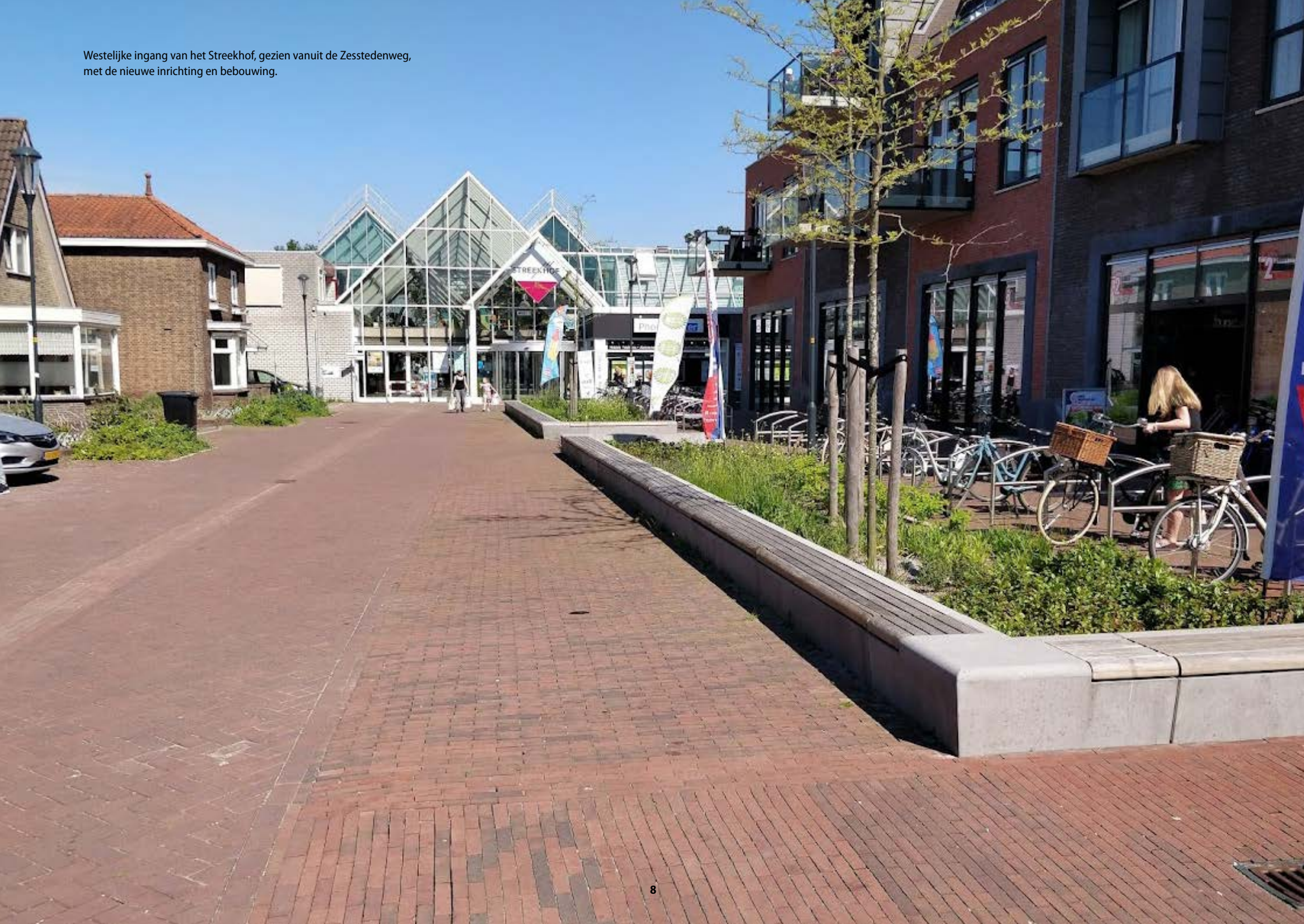
Beeldkwaliteitsplan uit 2017

Dit beeldkwaliteitsplan was gericht op de bebouwing van fase 4 en die aan de Zesstedenweg. Uitgangspunten van het plan zijn dat de bebouwing aan de Zesstedenweg past in het kleinschalige individuele karakter aan dit oude lint en dat fase 4 een 'tussenschaal' krijgt: een schaalverkleining ten opzichte

van het huidige Streekhof, met drie losse elementen (Aldi, Passage en zuidelijk deel) zodat een natuurlijke overgang naar de omgeving ontstaat. De bebouwing is de afgelopen jaren conform deze principes gerealiseerd en is recent in gebruik genomen.



Westelijke ingang van het Streekhof, gezien vanuit de Zesstedenweg, met de nieuwe inrichting en bebouwing.



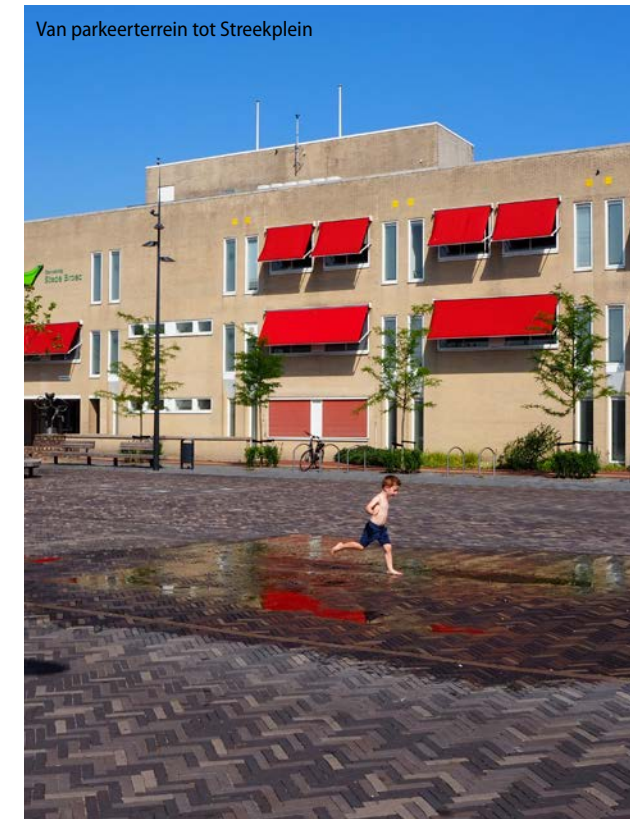
Nieuwe bebouwing met Aldi, aan westzijde van Streekhof



Nieuwe bebouwing aan westzijde van Streekhof



Van parkeerterrein tot Streekplein



Van parkeerterrein tot Streekplein



Nieuw parkeerterrein aan Burgemeester J.N. Stuijbergenlaan

Gebiedsvisie 'Bouwen aan een nieuw dorpshart' (2019)

Nadat de bovenstaande delen waren afgerond, was het tijd om ook een aansprekende toekomst voor het zuidelijke deel - van Streekplein tot station - te schetsen. Dit zuidelijke deel verdient eveneens een opwaardering. In deze visie wordt het Streekplein het alzijdige levendige dorpsplein met een mix van wonen, werken, horeca en diensten. Aan de westzijde (fase 5), zuidzijde en oostzijde is ruimte voor herontwikkeling. Essentieel is dat dit gebied goed wordt aangesloten met de omgeving, vooral voor wandelen en fietsen.

Een tweede centrale plek wordt het stationsplein, nu nog een kale verkeersruimte; in de toekomst een aantrekkelijk verblijfsgebied tussen station en Streekplein. Het parkeren wordt geconcentreerd aan de Stuifbergenlaan (het nieuwe

parkeerterrein), achter het gemeentehuis en geoptimaliseerd op de P+R (vooralsnog gewoon als maaiveld-parkeren, maar in de visie is ook een gebouwde parkeervoorziening als optie opgenomen, mocht hier behoefte aan zijn).

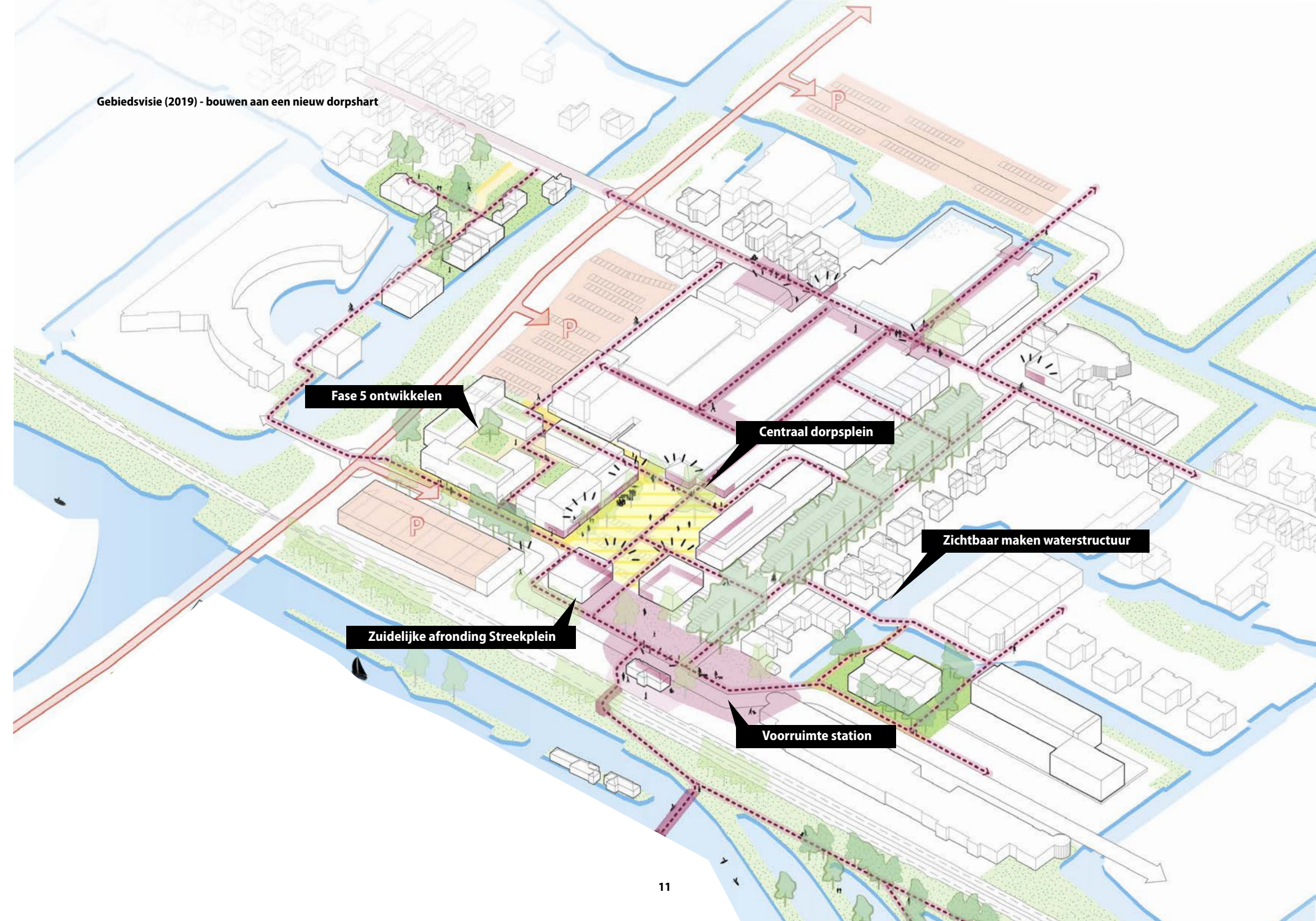
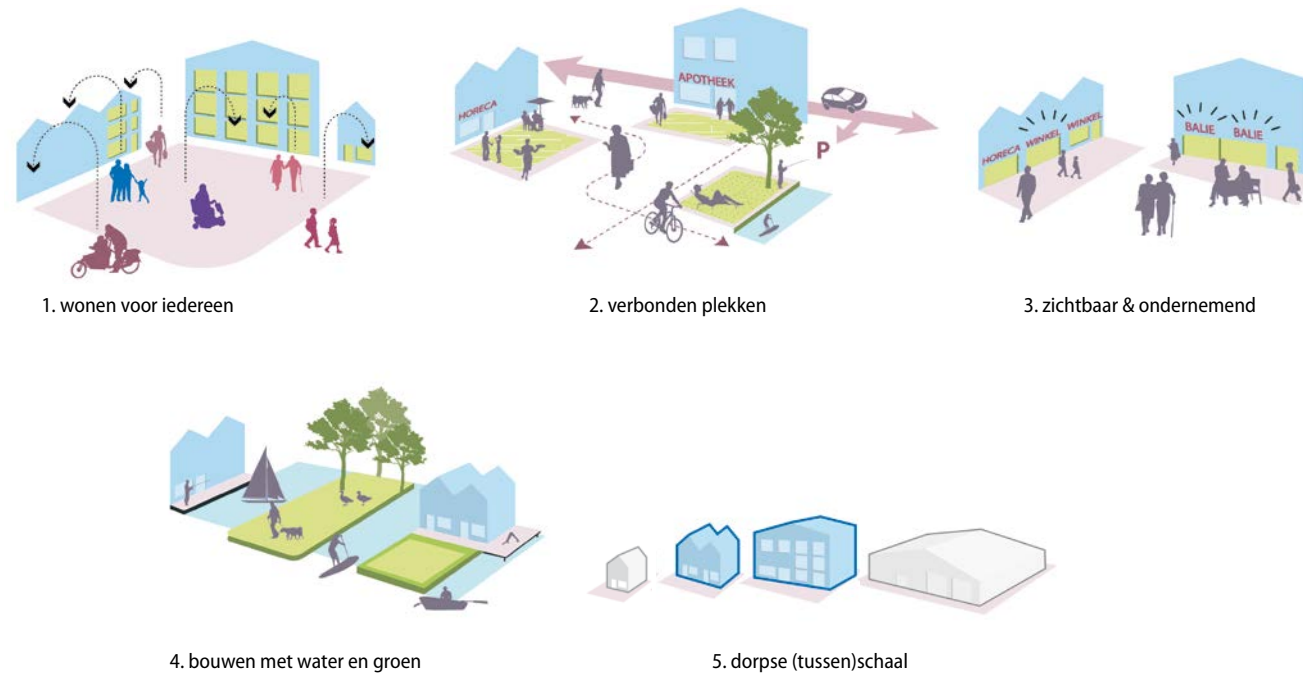
Samenvattend heeft de gebiedsvisie vijf leidende principes:

1. Wonen voor iedereen: in deze omgeving dient woonruimte te zijn voor diverse doelgroepen: voor starters (1/2persoonshuishoudens) en jonge gezinnen tot senioren.
2. Verbonden plekken: een dorpshart dient alzijdig goed verbonden te zijn, vooral voor voetgangers en fietsers.
3. Zichtbaar & ondernemend: aan het Streekplein komt een levendige mix van horeca, diensten, wonen, winkelen en werken. Entrees liggen zoveel mogelijk aan het plein.
4. Bouwen met groen en water: Stede Broec is van oudsher een waterrijke, groene gemeente. Dit water is echter slecht

zichtbaar en zeker de omgeving van het Streekhof is erg stenig. Dit leidt onder meer tot wateroverlast en hittestress bij extreem weer. De ambitie is om het water weer zichtbaarder te maken en meer groen terug te brengen en daarmee in te spelen op de noodzakelijke klimaatadaptatie.

5. Dorpse tussenschaal. De overgang tussen de dorps bebouwing en grotere objecten als het Streekhof is te groot. De nieuwe bebouwing dient een logische overgang tussen beide schalen te bewerkstelligen.

Het stedenbouwkundige plan uit 2016 en deze gebiedsvisie vormen de basis voor de verdere invulling en kwaliteitsverbetering van dit gebied.



Bouwstenen voor de omgevingsvisie van Stede Broec (2020)

Recent zijn deze bouwstenen verschenen. Hierin is terecht veel aandacht voor het Streekhof. De centrale ambitie is om dit gebied verder te ontwikkelen tot aantrekkelijk dorpscentrum. Deze gebiedsvisie Centrum Zuid geeft daar invulling aan. Er wordt onder meer het volgende gezegd over het Streekhof:

“... meer een echt centrum kan worden met stedelijke kwaliteit. Groen is belangrijk vanwege het klimaat en de gezondheid, maar er moet ook ruimte komen voor het bouwen van woningen en bedrijven. Vooral de jongeren wensen een diverser aanbod en zouden graag in het centrum willen wonen. Dicht bij de winkels, horeca en het station. (...) Winkelcentrum Streekhof is in de toekomst samen met het stationsgebied nog meer het centrum van Stede Broec.”

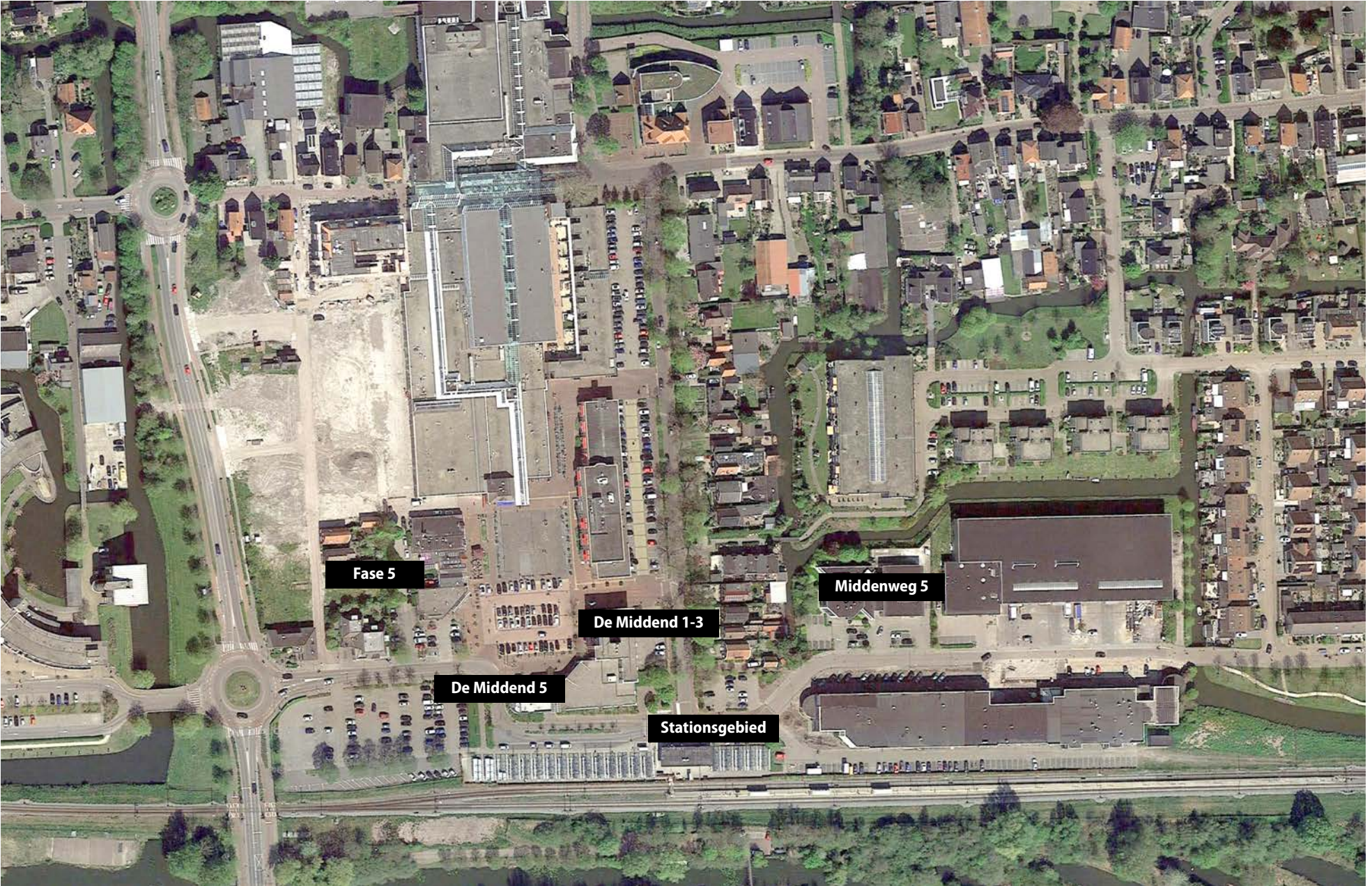
De Middend 3 en 5, gezien vanaf het nieuwe Streekplein. Een kans om het centrum beter te verbinden met het station.



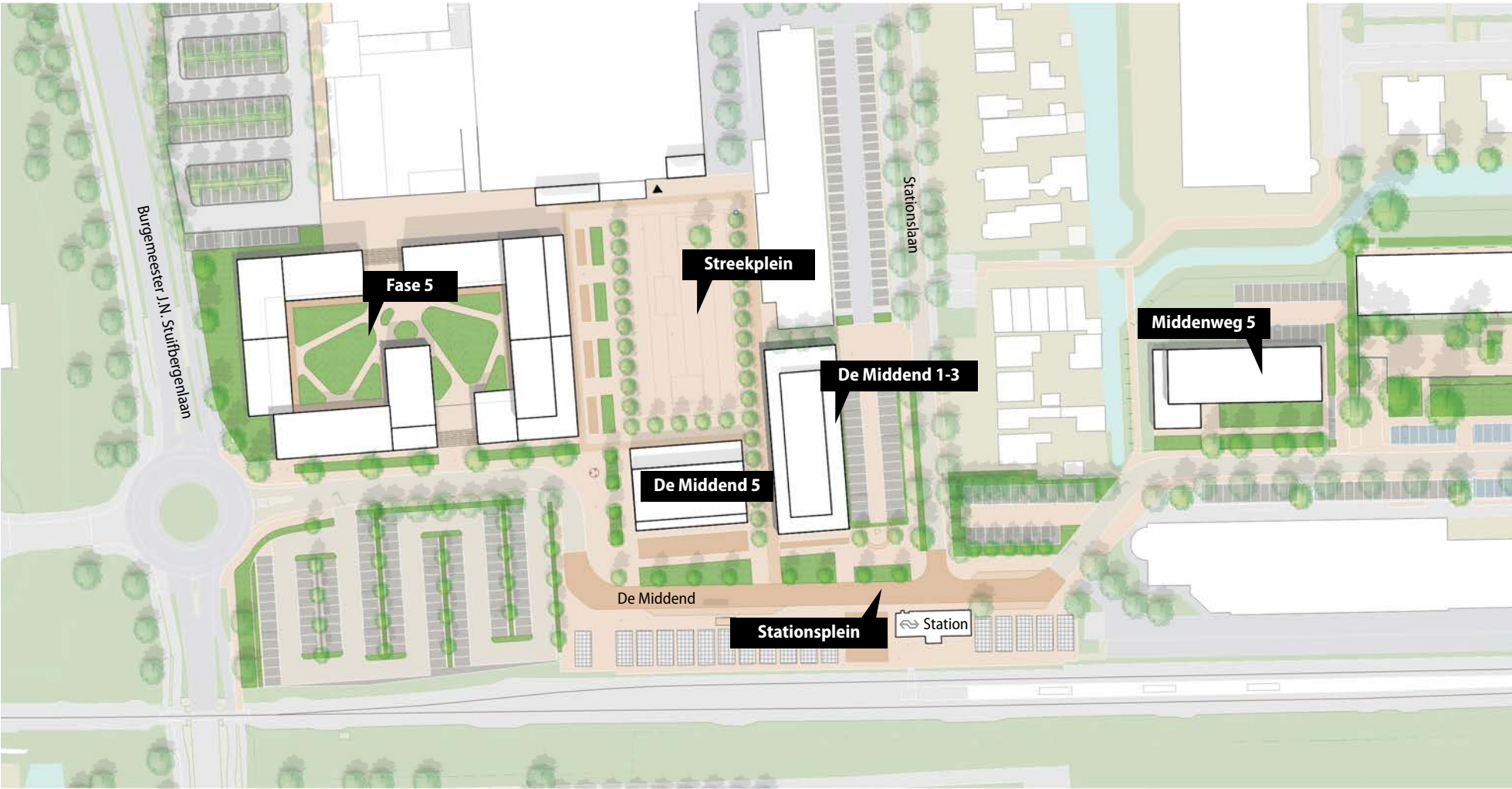
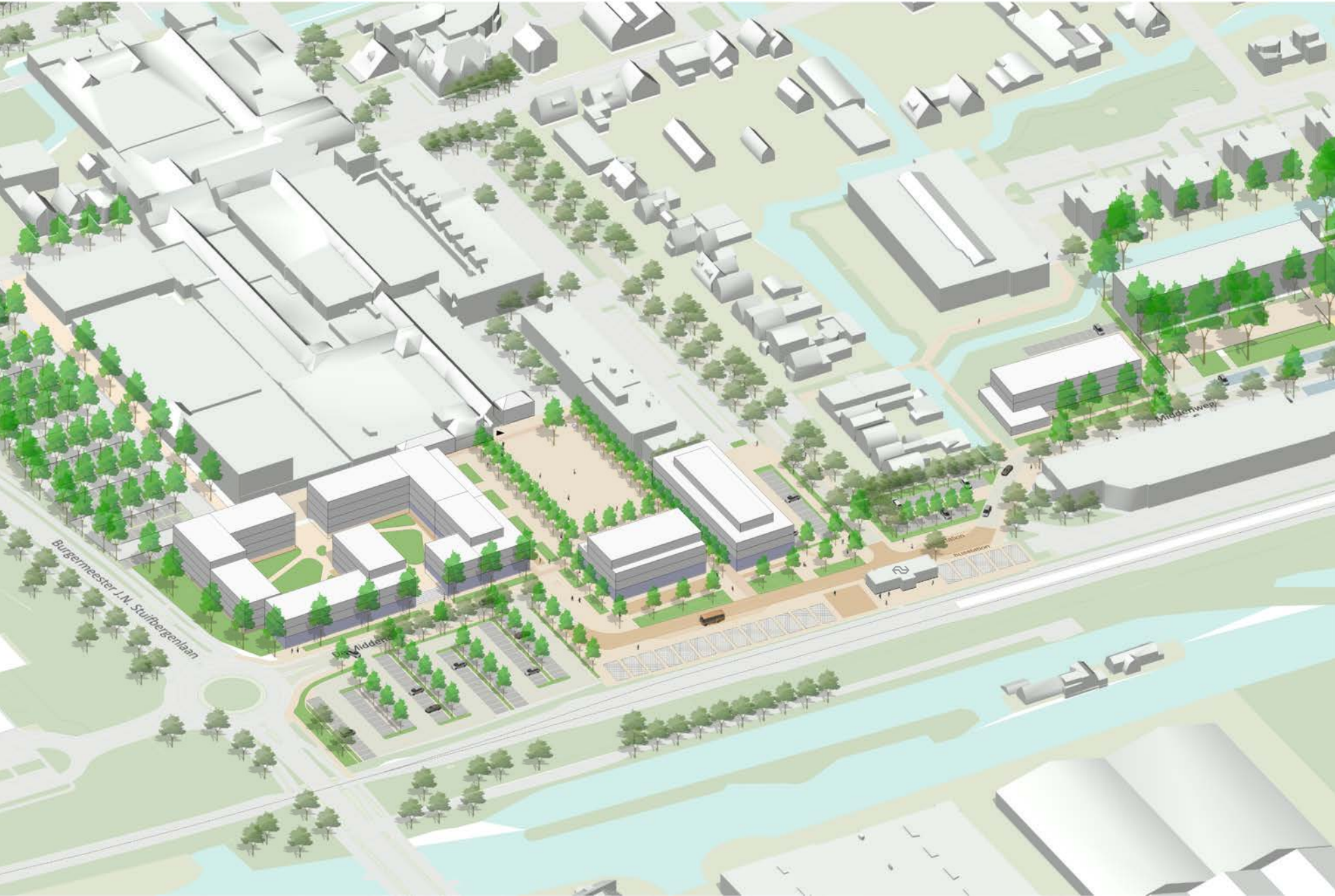
Huidige opgaven

Er zijn een aantal aanleidingen om de bestaande plannen verder uit te werken. Allereerst is er de gemeentelijke ambitie om fase 5 te concretiseren, daarnaast wil de Woonschakel haar vastgoed aan de Middenweg vernieuwen en tenslotte zijn er initiatieven om De Middend 3 en 5 te herontwikkelen. Door slim te opereren kan een enorme kwaliteitsslag in bebouwing en openbare ruimte worden gemaakt. Het Streekplein kan goed worden verbonden met het station, de relatie met de Middenweg kan goed worden gemaakt en een aantrekkelijke voorruimte voor het station kan worden vormgegeven.

visie voor verbonden opgaven



3. DE GEBIEDSVISIE IN BEELD



4. STATIONSPLEIN EN DE MIDDEND 1-3

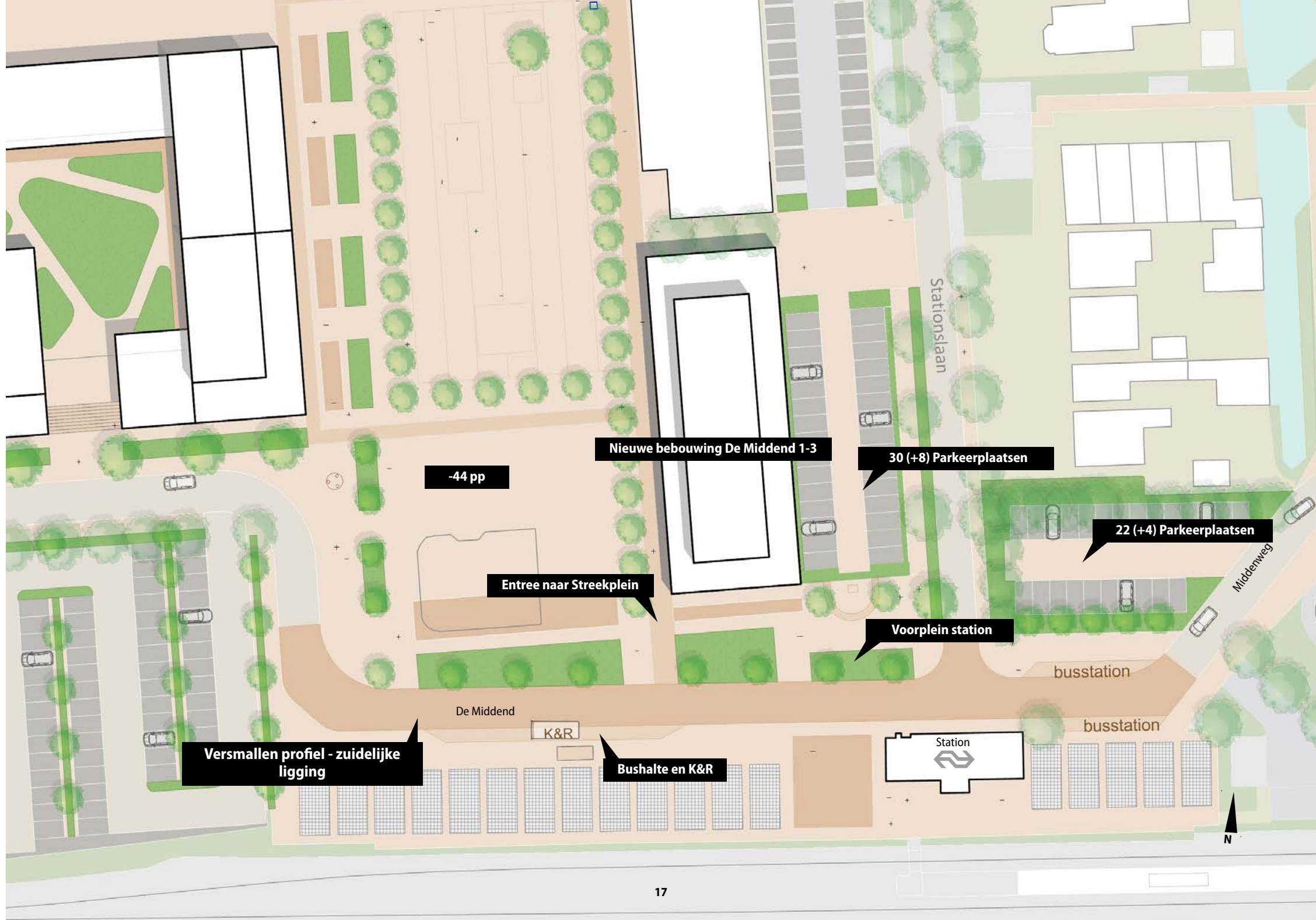
De ambitie is om een goede verbinding te maken tussen het Streekplein en het Stationsplein. Dit betekent dat de noord-zuidroute voor het gemeentehuis wordt doorgezet tot aan De Middend. De ruimte voor het station wordt heringericht.

- De Middend wordt verhoogd vanaf circa het Streekplein tot aan hoek bij Middenweg, waardoor de automobilist het gevoel heeft dat hij 'te gast' is.
- De Middend wordt heringericht en iets naar het zuiden verlegd waardoor een helder onderscheid ontstaat tussen een aantrekkelijke verblijfszone (met ruimte voor terras) aan de noordzijde en verkeerszone (auto en fiets) aan de zuidzijde. Hiertussen liggen mooie, opstaande plantvlakken die de zones scheiden. Ze geven dit gebied een groen karakter. Op twee plekken ontstaan natuurlijke oversteekplaatsen voor voetgangers; bij de entree van het station en in het verlengde van de looplijn naar het Streekplein. De plantvakken begeleiden deze routes.
- Nabij het station wordt meer ruimte gemaakt voor het verblijven; nu is dit een smalle doorgang tussen de Primera en de fietsenstallingen. Als er meer fietsruimte nodig is kan dit gevonden worden in tweelaags fiets-parkeren. Dit alles uiteraard in afstemming met NS en PRO-rail.
- Het hoogteverschil tussen Streekplein en De Middend wordt in de openbare ruimte opgelost.
- De wandelroute van Streekhof, voorlangs het gemeentehuis wordt in zuidelijke richting doorgezet en begeleid met beplanting.
- Het parkeren aan de Stationslaan wordt geoptimaliseerd en beperkt uitgebreid (zowel achter de voormalige RABO-bank als aan de oostelijke kop) en wordt groen ingepakt met hagen.
- De parkeervakken aan de zuidzijde van De Middend verdwijnen; hier komt ruimte voor de bus en Kiss & Ride.

Aanzet tot ontwikkeldkader

- Beeldbepalende bebouwing op de kop van het gebied: ter begeleiding van de openbare ruimte is voorzien in een nieuw gebouw dat Stationsplein en Streekplein verbindt. Omdat dit een beeldbepalend gebouw wordt voor Stede Broec, dient de beeldkwaliteit hoog te zijn: voorkanten en openheid naar het zuiden en westen, aantrekkelijke geleding (dorpse tussenschaal) en tactiliteit. In een beeldkwaliteitsplan worden hier eisen aan gesteld.
- Dit gebouw heeft een vergelijkbare hoogte als het

- gemeentehuis: één bouwlaag voor horeca, diensten en/of detailhandel, twee volledige bouwlagen voor wonen en één gedeeltelijke toplaag met set-back (ook voor wonen).
- Op de zuidelijke kop en in het noordelijk deel is ruimte voor horeca met terrassen.
- Het middendeel van de begane grond is flexibel in te zetten voor diensten, werken en/of detailhandel.
- Indicatieve oppervlakte:
 - Begane grond: 900m² bvo
 - Woonlagen: 2.300m² bvo



Impressie De Middend aan het Station: van achterkant naar
welkome entree naar het centrum van Stede Broec



Aangename verblijfskwaliteit



5. FASE 5

Fase 5 vormt de definitieve afronding van het Streekhof aan de westzijde. Nu is dit een gebied met weinig kwaliteit. Deels bestaat het uit braakliggende gemeentelijke gronden, aan de zuidzijde liggen een bedrijfsverzamelgebouw en een huisartsenpraktijk en aan het Streekplein ligt een strip met winkels en horeca met beperkte beeldkwaliteit. De ambitie is om dit gehele gebied integraal te vernieuwen. Er wordt uitgegaan van een compact blok met een mooie binnentuin waar alle woningen op uitkijken.

- Het Streekplein krijgt een aantrekkelijke westelijke gevel met ruimte voor wonen, horeca en dienstverlening/ kleinschalige kantoren.
- Het westelijke parkeerterrein en De Middend krijgen een goede ruimtelijke begeleiding.
- Er ontstaat een prettige, groene binnenwereld waar bewoners verblijven en op uit kijken. Ook is voorzien in een doorgaande wandelstructuur door dit gebied.

Detail: daktuin



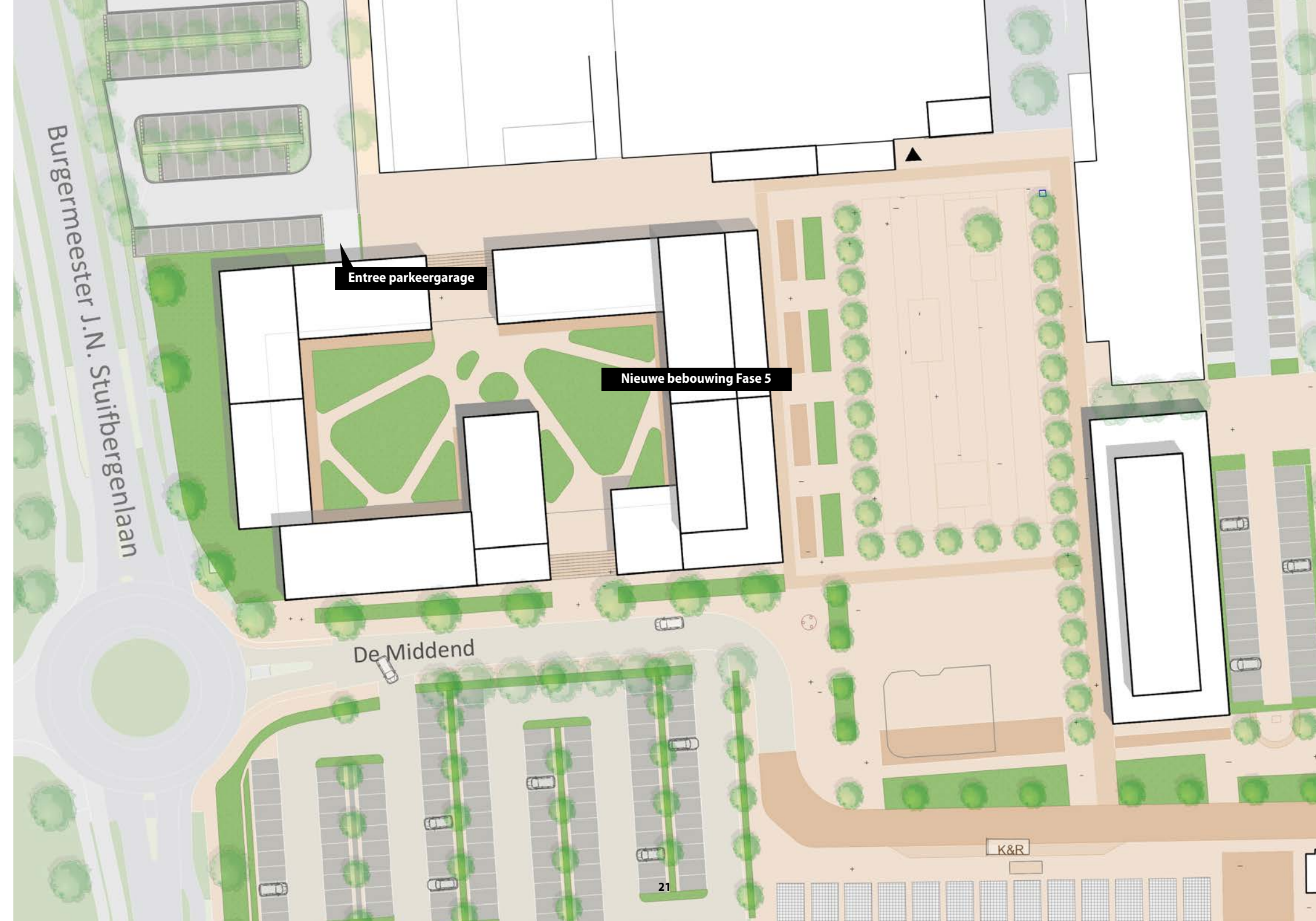
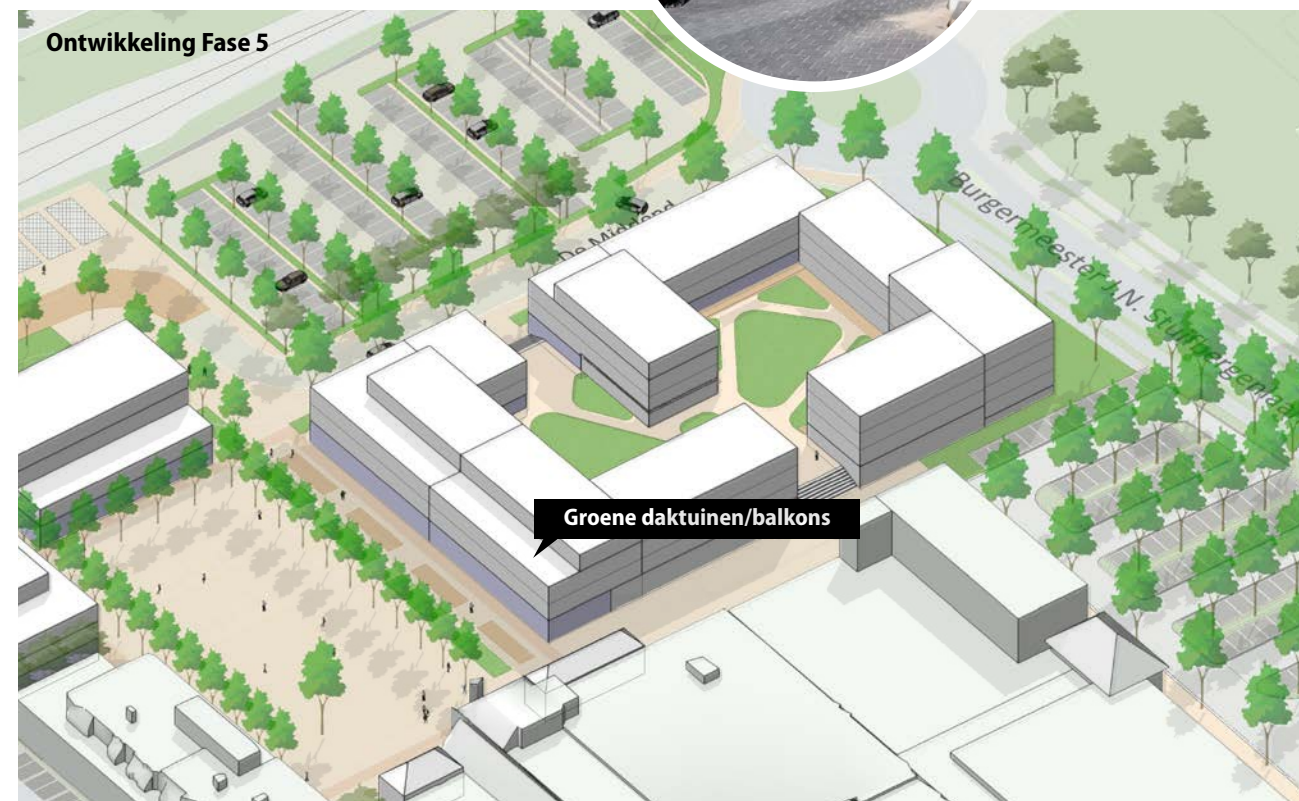
Aanzet tot ontwikkelkader

- Een compact bouwblok met aantrekkelijke voorkanten/ actieve plint aan ten minste de oostzijde en zuidzijde
- Hoge eisen aan de beeldkwaliteit, bouwen aan de dorpse tussenschaal
- Woonprogramma met accent op seniorenhuisvesting
- Aantal bouwlagen: 3 tot 4
- Parkeren op binnenterrein met 2de maaiveld, uit het zicht, entree vanaf het noorden.
- Indicatieve oppervlakte:
 - Begane grond: 1.500m² bvo
 - Woonlagen: 8.500m² bvo

Aantrekkelijke voorkanten / actieve plint



Groen binnenhof
boven parkeergarage



6. STREEKPLEIN EN DE MIDDEND 5

De ambitie is om het Streekplein alzijdig te bebouwen en omzoomen zodat een prettig dorpsplein ontstaat met ruimte voor events, horeca, de markt, ontmoeten en verblijven. Het parkeren wordt uitgeplaatst. Een regionale referentiestudie (zie kader op volgende bladzijde) laat zien dat een plein van circa 50 bij 65 voldoende intimiteit geeft en daarnaast ruimte biedt voor allerlei gebruik. Om dit te bereiken is een zuidelijke bebouwing nodig. De positionering van dit blok en de herinrichting van de buitenruimte zorgen voor:

- een aantrekkelijk afgerond Streekplein met een kader van plantvakken en beplanting;
- ruimte voor terrassen, binnen het groene carré op het plein en voor de westelijke bebouwing (waar nu terras Vivaldi is);
- een opwaardering van de noordzijde op het plein – de huidige voorzijde van het Streekhof. Door ten westen van de entree kleinschalige horeca te ontwikkelen (deels een smalle uitbreiding; deels door bestaande winkelruimte te benutten), kan een aantrekkelijke voorkant ontstaan met ruimte voor terras. Bijkomend voordeel is dat de expeditie/ onaantrekkelijke deuren uit het zicht verdwijnen;
- een doorgaande wandelroute aan de oostzijde van het plein naar het station;
- een doorgaande wandelroute aan de westzijde van het plein naar de P&R;
- een groenzone parallel aan De Middend.



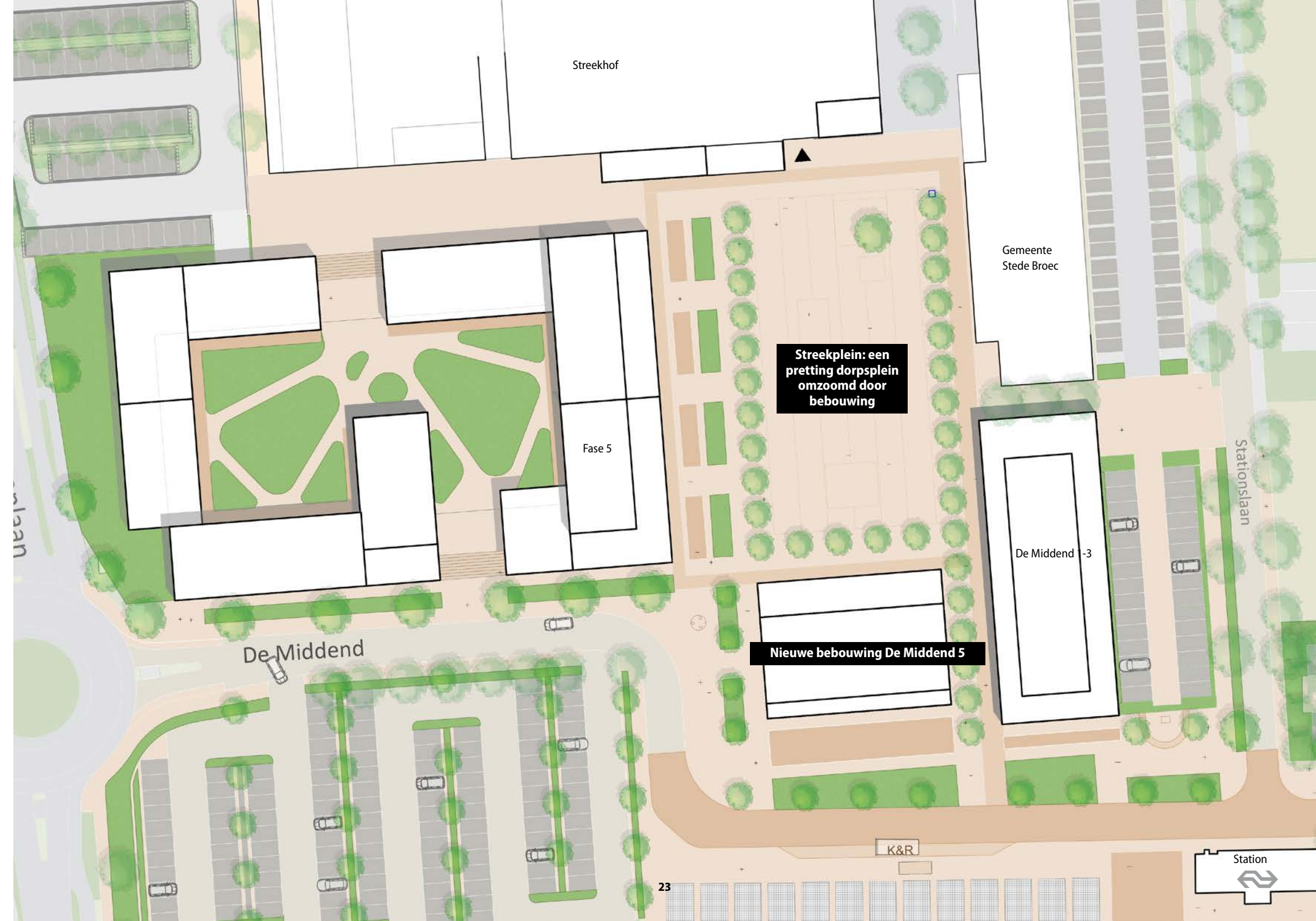
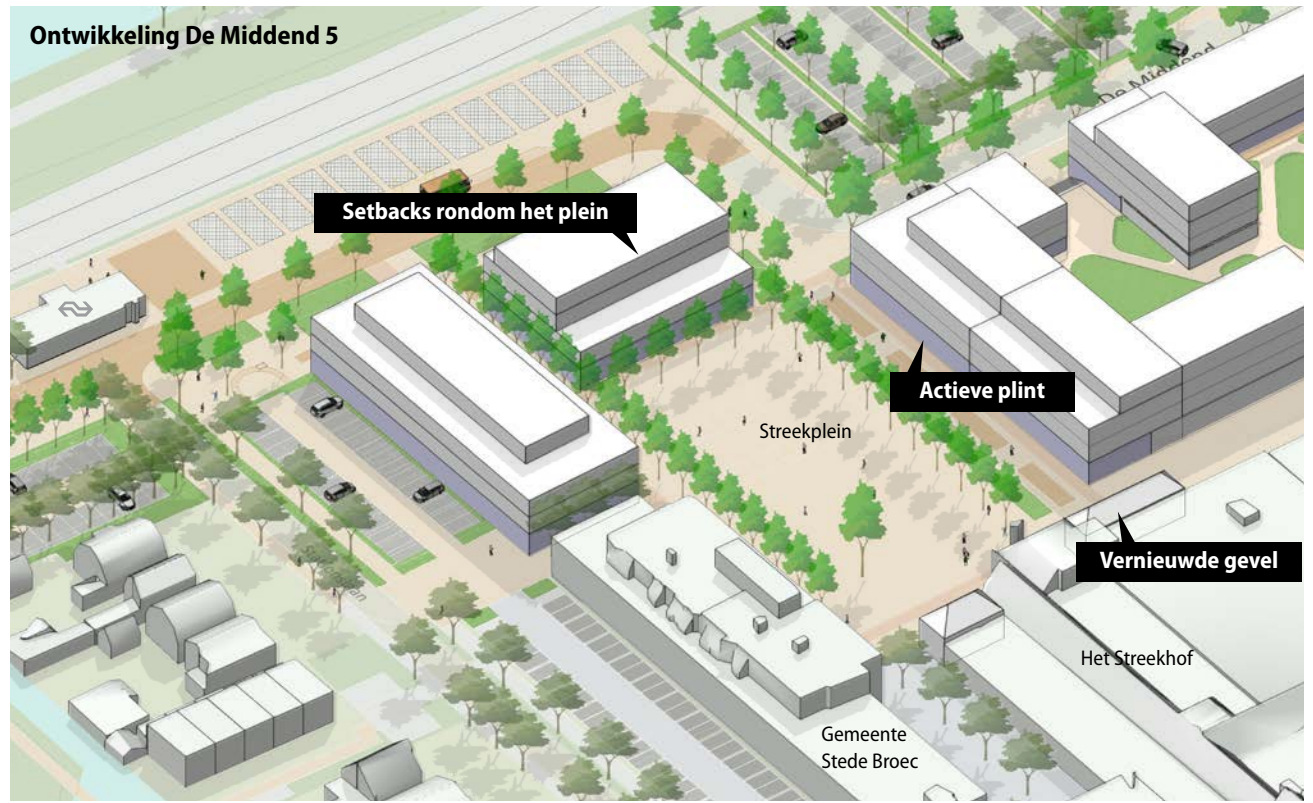
Impressie vernieuwde gevel Streekhof

Aanzet tot ontwikkelkader

- Dit zuidelijke bouwblok vormt de afronding van het plein.
- Hoge eisen aan de beeldkwaliteit, bouwen aan de dorps tussenschaal.
- Eén bouwlaag voor horeca, diensten en/of detailhandel, één volledige bouwlaag voor wonen en één gedeeltelijke top laag met set back (ook voor wonen).
- Indicatieve oppervlakte:
 - Begane grond: 650m2 bvo
 - Woonlagen: 1.500m2 bvo



Dorpse tussenschaal met wonen boven diensen, detailhandel of horeca



Impressie Streekplein, richting De Middend



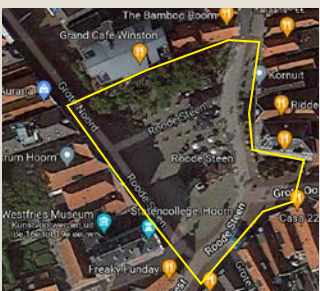
pleinvergelijking



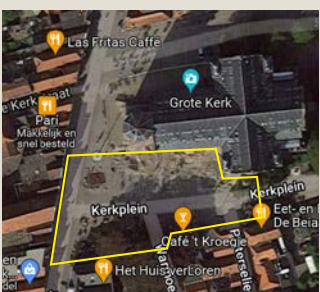
Raadhuisplein, Hoogkarspel
35m x 80m



Dam, Zaandam
30m x 35m



Rode Steen, Hoorn
55m x 45m



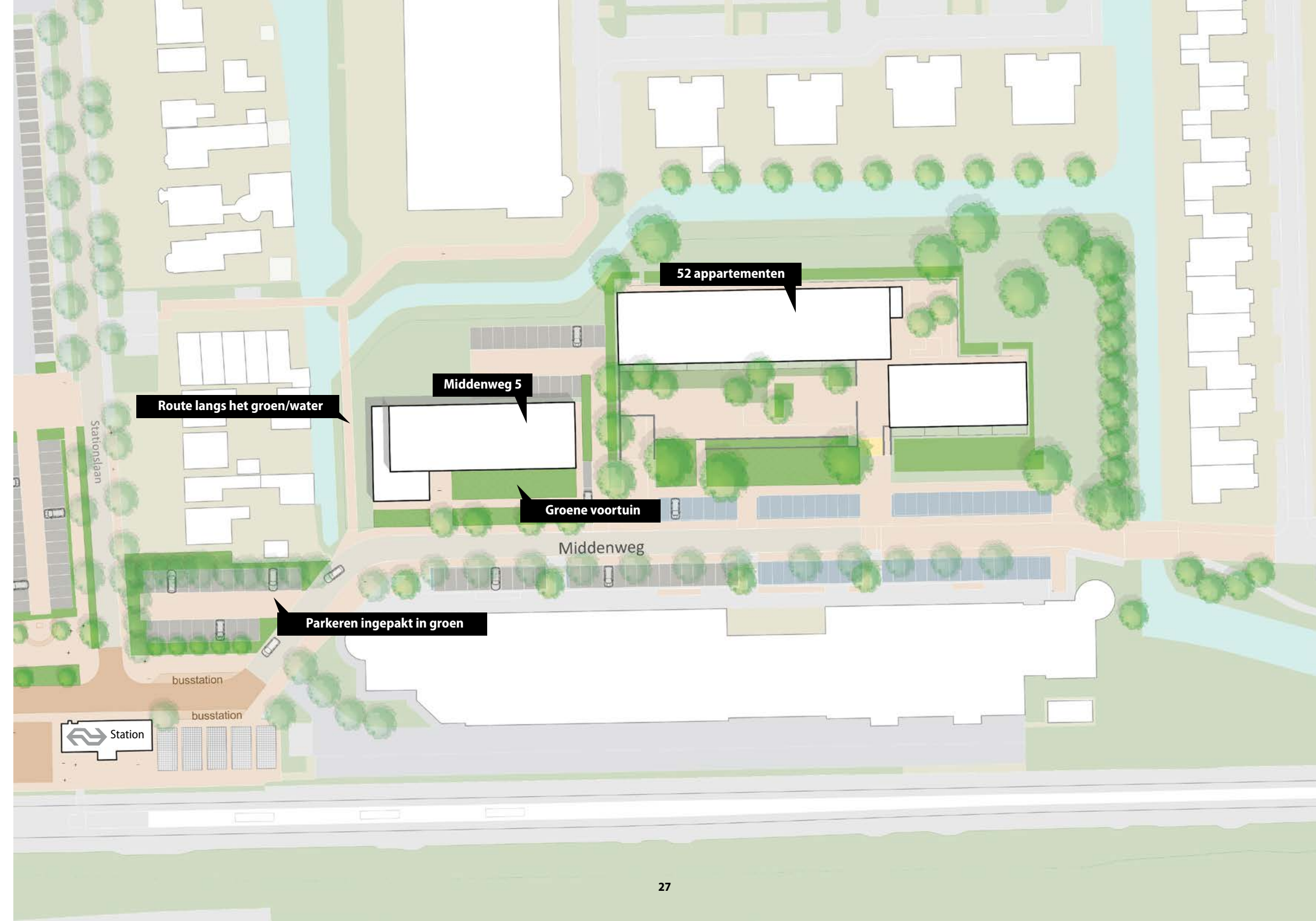
Kerkplein, Hoorn
20m x 50m

7. MIDDENWEG 5

Het laatste deelgebied betreft de herinvulling van de locatie Middenweg 5. De ambitie is hier om het gebouw te vervangen voor woningbouw en de front-office voor de Woonschakel. Voorzien is in een groene voortuin, parkeren op het achterterrein (ook voor E-opladen van bestelauto's) en de ambitie is om het achtergelegen water beter toegankelijk te maken via de kavel en een brug te slaan naar de overzijde.

Aanzet tot ontwikkelkader

- Een bouwvolume van drie woonlagen en een deel van de begane grond dat geschikt is voor de front-office.
- Het volume past in het ritme van de bebouwing aan de Middenweg 7 (Opmaat-locatie).
- Indicatieve oppervlakte:
 - Begane grond: 140m² bvo
 - Woonlagen: 1.800m² bvo



7. VERKEER EN PARKEREN

De ontsluiting

De voorstellen zijn nog steeds gebaseerd op de plannen uit 2016 en 2017 en sluiten aan bij het gemeentelijk Verkeersplan uit 2021. De Burg. De Stuijbergenlaan is de belangrijkste ontsluitingsweg. De Middend/Middenweg heeft een gebiedsontsluitende functie voor dit deel van Stede Broec, maar doorgaand verkeer wordt niet aangemoedigd. Het doorgaande verkeer op deze as wordt uiteraard gefaciliteerd. Het deel van deze weg ter hoogte van het Streekplein en Station wordt verhoogd aangelegd met een afwijkende bestrating zodat automobilisten herkennen dat ze in een centrumgebied rijden, en afremmen. Er wordt uitgegaan van een 30km/uur-regime. Er komt een helder onderscheid tussen de verkeersfunctie (auto's en fietsers) en de verblijfsfunctie. Onduidelijke markeringen, de tussenberm en de parkeerplekken aan de zuidkant verdwijnen, waardoor het geheel overzichtelijker en veiliger wordt. Er ontstaan duidelijke oversteken voor de voetganger. De Stationslaan heeft een ondergeschikte functie, het parkeren is vooral bedoeld voor bewoners en werknemers van de winkels. Dit neemt niet weg dat de weg – en de kruising naar De Middend – goed bereikbaar moet blijven voor expeditie-verkeer.



P&R krijgt zelfde uistraling als parkeren Fase 4.

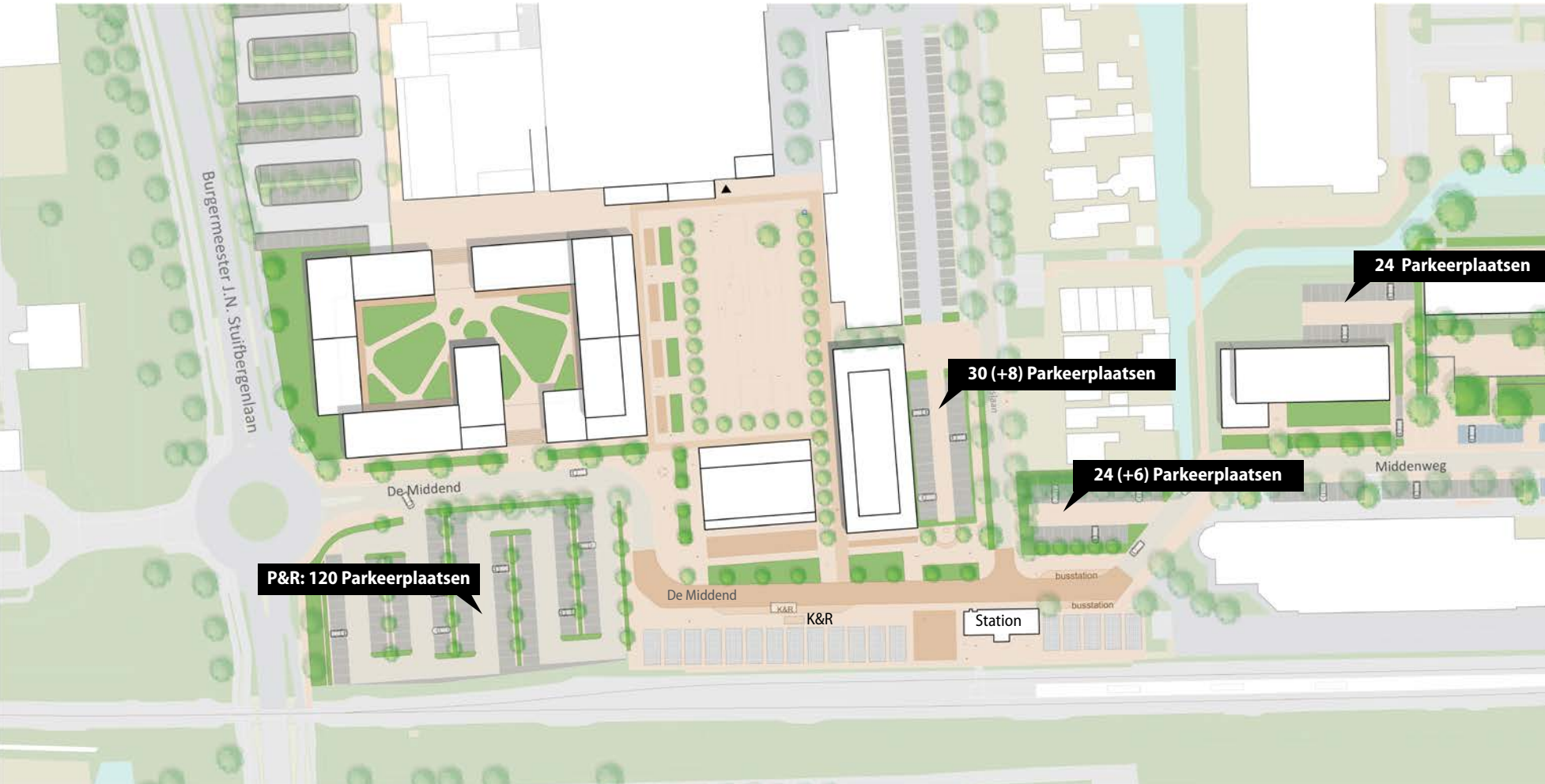
Parkeren

De drie grote parkeerterreinen De Tuin, Parkeren Fase 4 en de P&R zijn direct verbonden met de Stuijbergenlaan. Dit zijn de terreinen voor bezoekers van het Streekhof c.q. het winkel-parkeren. Lang parkeren voor bewoners en werknemers is vooral mogelijk achter het gemeentehuis. Het parkeren op het Streekplein wordt verplaatst naar bovengenoemde parkeerplaatsen waardoor hier ruimte ontstaat voor verblijven en het zuidelijke bouwblok. Er wordt zoveel mogelijk ingezet op dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Geadviseerd wordt om spoedig een integrale parkeerbalans op te stellen waarbij rekening wordt gehouden met het nieuwe programma en de nieuwe parkeer capaciteit.



In het plan zitten de volgende elementen:

- 10 extra parkeerplaatsen achter De Middend 1-3 ;
- optimaliseren van het parkeren op de kop van de Stationslaan tot 24 parkeerplaatsen (+ 6 parkeerplaatsen);
- verwijderen van parkeerplaatsen oostelijk van het station (-/- 8pp);
- verwijderen van parkeerplaatsen op Streekplein (-/- 44 pp);
- optimaliseren van P&R;
- parkeren onder verhoogd maaiveld in Fase 5 (+ 96PP), dit wordt ontsloten vanaf de noordzijde vanaf het parkeerterrein;
- eventueel is tijdelijk extra parkeercapaciteit mogelijk op de gemeenteground in fase 5 (totdat dit ontwikkeld wordt).



9. ONTWIKKELING EN VERVOLGPROCES

Aanzet voor ontwikkelstrategie

Deze visie bevat diverse ambitieuze onderdelen. Gezamenlijk dragen ze bij aan de totale ontwikkeling van het centrum. Een aantal onderdelen zijn onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen, terwijl een aantal andere afhankelijk van elkaar zijn.

- De ontwikkelingen aan Middenweg 5 kunnen snel en onafhankelijk van andere ontwikkelingen worden opgepakt.
- De Middend 1-3 kan relatief snel worden ontwikkeld nadat de bebouwing is gesloopt.
- De herinrichting van De Middend/Stationsplein is niet afhankelijk van andere projecten en zou bijvoorbeeld kunnen worden gekoppeld aan De Middend 1-3. Als dit kan samengaan met een optimalisering en uitbreiding van het parkeren op de P&R relatief vroeg in het proces, kan dit parkeer-schuifruimte opleveren voor elders.
- De herontwikkeling van het zuidelijke bouwblok De Middend 5 is afhankelijk van vervangende huisvesting elders, bijvoorbeeld in het nieuwe oostelijke bouwblok (De Middend 1-3).
- De herinrichting van het zuidelijke deel van het Streekplein kan pas plaatsvinden na afronding van het zuidelijke bouwblok, en als vervangende parkeergelegenheid aanwezig is, indien dit nodig blijkt (parkeerbalans).
- De ontwikkeling van Fase 5 is afhankelijk van de samenwerking met de huidige eigenaren en de mogelijke vervangende ruimten (horeca, detailhandel) in bijvoorbeeld het zuidelijke of het oostelijke bouwblok.

De komende tijd kan, na een marktconsultatie en gesprekken met de belanghebbenden, een definitieve ontwikkelstrategie worden geformuleerd. Hierbij worden ook de plannen betrokken die in het kader van de Westfriese lijn door de NS, provincie en gemeenten worden opgesteld.

Ontwikkeldkader en beeldkwaliteit

Deze visie geeft een indicatief beeld van de ontwikkelruimte. Gezien de prominente betekenis van de bebouwing, met name het zuidelijke en het oostelijke bouwblok, worden hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit. De komende maanden worden hier richtlijnen voor opgesteld, in samenwerking met Welstand. Daarnaast zal een plan moet worden gemaakt voor de exacte inrichting van de buitenruimte. Deze uitwerkingen kunnen nog van invloed zijn op de exacte ontwikkelruimte (in rooilijnen en hoogten).

Vervolgproces

Na vaststelling en publicatie van deze gebiedsvisie kunnen de concrete initiatieven verder worden uitgewerkt tot een principeverzoek en vormt de visie een inspiratie en stedenbouwkundig kader voor een op te starten marktverkenning voor de gronden binnen fase 5. Door middel van een gerichte marktverkenning wordt de geselecteerde marktpartijen de vragen gesteld over bijvoorbeeld de financiële en programmatische haalbaarheid en de voorwaarden waaronder zij eventueel willen participeren. Naast een instrument voor het verder analyseren van de opgave, kan de marktverkenning bijdragen aan het verder aanscherpen van de visie op fase 5 en / of de ontwikkelstrategie. Met de verworven informatie na de marktverkenning kan de opgave worden aangepast, om vervolgens over te gaan tot samenwerking of uitvoering.

Participatie is onderdeel van de verdere uitwerking van de concrete initiatieven tot een principeverzoek. Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar draagvlak (door middel van participatie) bij de verdere uitwerking van deze ontwikkellocaties. Dit wordt bij de verdere uitwerking van deze initiatieven als voorwaarde meegegeven aan initiatiefnemers. Participatie met betrekking tot fase 5 vormt een onderdeel van de uit te voeren marktverkenning.

