

STEDE BROEC ZUIDWEST

landschap in beweging

GEBIEDSVISIE & ONTWIKKELKADER



MAART 2017

STEDE BROEC ZUIDWEST
LANDSCHAP IN BEWEGING
GEBIEDSVISIE & ONTWIKKELKADER

vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 2017

INHOUD

3	Aanleiding
4	Open planproces
5	Analyse
15	Visie: (be)leefbaar landschap
20	Ontwikkeldkader
	Bijlage: notitie werksessies juli en november



Urhahn | stedenbouw & strategie
in opdracht van
Gemeente Stede Broec

AANLEIDING

Het zuidwestelijke gebied van Stede Broec ligt op de overgang van het stedelijk gebied naar het agrarisch landschap. Het gebied is sterk in ontwikkeling: de Westfrisiaweg wordt aangelegd, er zijn diverse particuliere initiatieven aan de noordzijde van het gebied en de woningbouwplannen voor Waterweide worden ontwikkeld. Dit alles heeft een grote invloed op het gebied. De gemeente heeft daarom dit ontwikkelkader opgesteld waarmee de initiatieven ruimtelijk en programmatisch kunnen worden beoordeeld: sluiten ze aan bij de gebiedsambities en onder welke voorwaarden mag er worden ontwikkeld? Het gemeentelijke uitgangspunt is 'ja, tenzij': de gemeente wil ontwikkelingen graag faciliteren, mits ze bijdragen aan de vitaliteit en aansluiten bij de kwaliteiten van het gebied. Dit ontwikkelkader is gebaseerd op een scherpe ambitie voor het gebied en sluit met deze benadering aan op het gedachtegoed van de Omgevingswet.

Ligging projectgebied



OPEN PLANPROCES

Gebiedsontwikkeling anno nu vraagt een nieuwe aanpak, zeker in dit Stede Broec Zuidwest: er zijn diverse initiatieven. De toekomst van het gebied wordt vormgegeven door private, maatschappelijke en publieke ontwikkelingen. Het is daarom goed om eerst de kansen, initiatieven en mogelijke ontwikkelingen te verkennen, in plaats van een plan maken dat slechts beperkt aansluit bij de dynamiek in het gebied, en daardoor slecht realiseerbaar is. Er is gekozen voor een open planproces waar intern binnen de gemeente, maar vooral met de 'omgeving' het gesprek is aangegaan.

Allereerst is de agenda voor het gebied opgesteld: samen met de bewoners, gebruikers en initiatiefnemers in en rond het gebied is gekeken naar de initiatieven en de realiseerbaarheid. Centraal in dit proces stonden interviews en een grote gebiedsbijeenkomst. Gebaseerd op deze gezamenlijke agenda is een visie ontwikkeld: bewust geen visie die vanuit een top-down benadering wordt opgesteld, maar gefundeerd op de dynamiek in en rond het gebied. De visie is vertaald naar een helder ontwikkelkader: wat is mogelijk, waar en onder welke condities? Dit geheel is in een gebiedsbijeenkomst in november 2016 besproken.



Analyse

PLEK IN DE REGIO

Stede Broec Zuidwest is een typische dorpsrand: een verzameling van activiteiten die niet (meer) in het dorp passen. Het gebied heeft verschillende gezichten: het ligt dichtbij de historische kern, maar grenst ook aan een woongebied, bedrijventerrein en aan een agrarisch landschap. Met de komst van de Westfrisiaweg wordt het gebied optimaal ontsloten: de ontsluitingsweg naar het centrum van Stede Broec loopt door het gebied. De Raadhuislaan vormt een vitale schakel in het verkeerssysteem: het wordt een dorpsentree en fungeert als noord-zuid verbinding tussen de twee belangrijke provinciale wegen (oost-west).

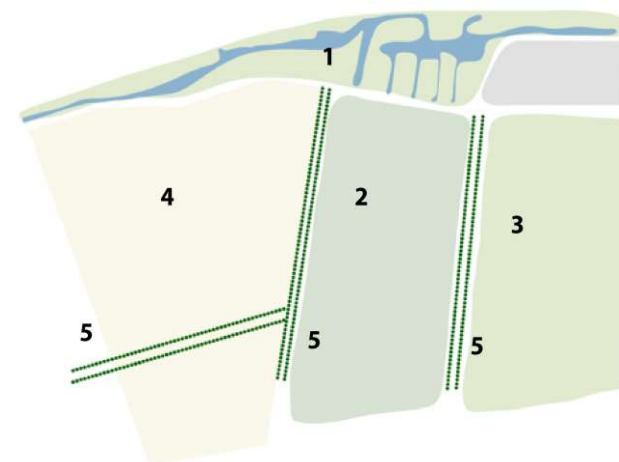
locatie in de regio



LANDSCHAP

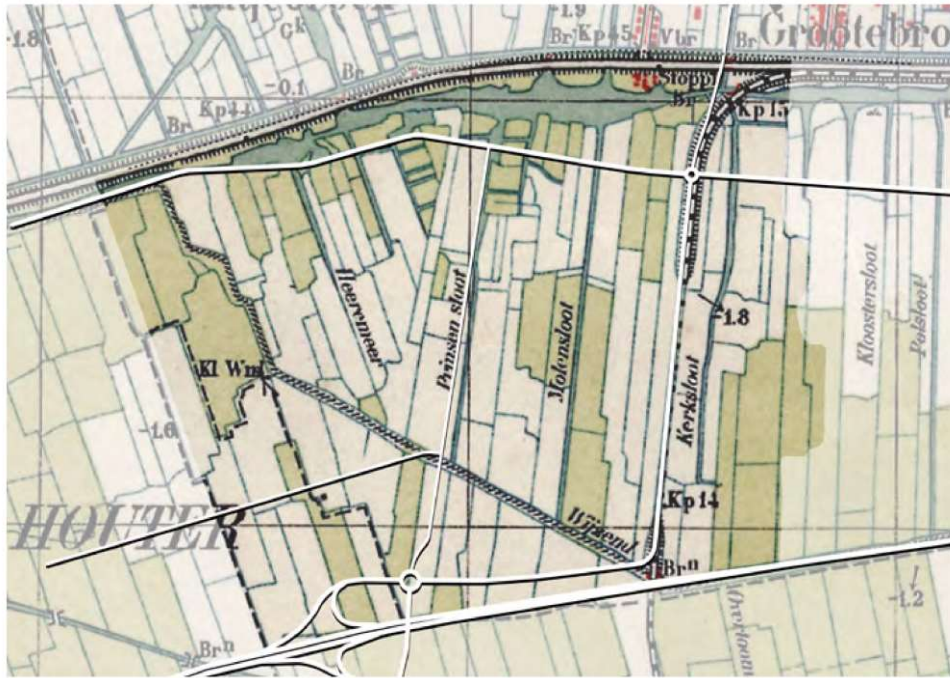
Het waterrijke landschap is en blijft een belangrijke kernkwaliteit in Stede Broec. In de gemeente zijn daarnaast veel sport- en recreatievoorzieningen te vinden, een belangrijke kwaliteit die wordt gekoesterd. Tezamen levert het een beeld op van een groene, dorpse gemeente waar ontspannen gewoond kan worden en alle ruimte is voor sport, bewegen & ontspannen. Goed herkenbaar in deze omgeving is het historische polderlandschap van de veenontginningen: de waterrijke eilandenstructuur langs het spoor. Door de toevoeging van verschillende stadsrandfuncties van het gebied zijn diverse 'landschappen' ontstaan.

1. Het historische ontginningslandschap
2. Landschap van groene kamers.
3. Suburbaan landschap
4. Agribusinesslandschap
5. Lanen



Samenvatting kansen & opgaven

- Kans: versterking van het karakter met het waterrijke landschap, sport en recreëren als kernwaarden. Zichtbaarheid van landschap, sport en recreëren versterken.
- Kans: versterking van de landschappen, waarbij de lanen heldere structuurdragers zijn. De Raadhuislaan vormgeven als groene entree van Stede Broec.
- Opgave: afbakening van de dorpsrand: waar eindigt het dorp en begint het agrarisch gebied?



Kaart uit 1935 met projectie van huidige infrastructuur. Goed herkenbaar is de waterrijke eilandenstructuur langs het spoor. De Raadhuislaan was toen een spoorweg.



Agribusiness landschap:
loodsen in open gebied



Lanen benadrukken de polderstructuur:
Slimweg & Raadhuislaan)



Historisch ontginningslandschap:
waterrijke eilanden structuur



Open weidegebied



Kamerlandschap in het sportpark



Suburbaan landschap rond
woonwijk en Martinuscollege

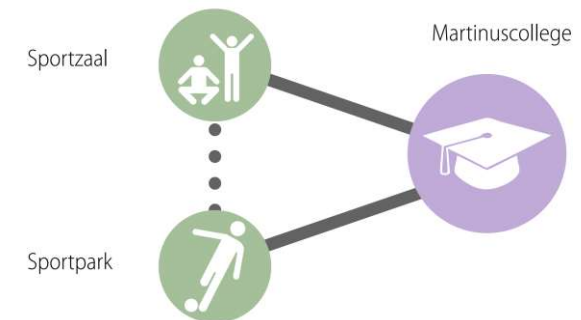
FUNCTIES

Het gebied kent een zeer diverse gebruik: van agrarisch, vitale dorpsfuncties zoals onderwijs en sport tot typische dorpsrandfuncties.

SAMENWERKING

Veel functies hebben een relatie met elkaar. Centraal hierin staat het Martinuscollege dat van de sportvoorzieningen gebruik maakt. De combinatie onderwijs – sport maakt dit gebied bijzonder. Ook het basisonderwijs uit de omgeving maakt gebruik van De Kloet. Met name de relatie school - sport kan worden versterkt. Daarnaast is op het sportpark ruimte voor een

verbeterde samenwerking, zoals gemeenschappelijk gebruik van velden, voorzieningen en horeca. Op termijn leent het sportpark zich goed voor de concentratie en clustering van andere sportfuncties die nu verspreid in de gemeente aanwezig zijn. Tenslotte heeft het tankstation een ondersteunende functie voor de verkoop van lunch, snacks, etc. voor de omgeving.



Samenvatting kansen & opgaven

- Kans: versterken van de samenwerking tussen Martinuscollege de verschillende sportfuncties.
- Kans: Bundeling van, en samenwerking tussen meerdere sportfuncties in het gebied.
- Opgave: een heldere visie op welke functies waar in het gebied een plek kunnen krijgen.

Recreatie: de Grootte Wijzend



Agribusiness



Bedrijventerrein en tankstation



Zwembad en sporthal



Martinuscollege



Sportverenigingen



Agrarisch gebied



Wonen



Bedrijventerrein



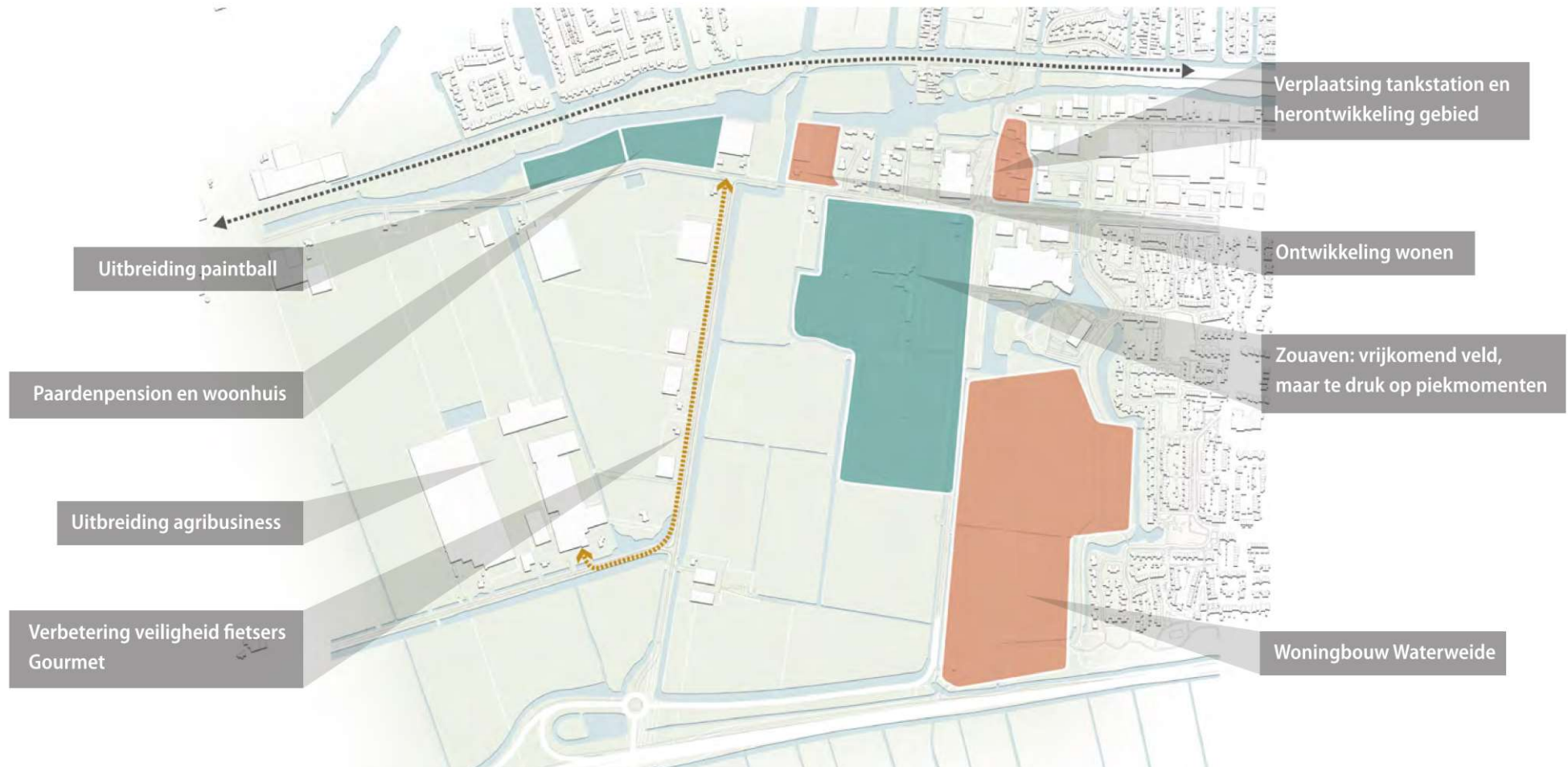
Jongeren centrum

CONCRETE INITIATIEVEN

Wat zijn de (particuliere) ontwikkelingen in het gebied?

Samenvatting kansen & opgaven

- Opgave: hoe dragen de initiatieven bij aan de versterking van het landschap?



BELEID

Westfriisaweg en Raadhuislaan

De Westfriisaweg wordt op dit moment gerealiseerd. Tevens wordt een parallelweg aangelegd die wordt verbonden met de Raadhuislaan. De Raadhuislaan wordt in de "Toekomstvisie Stede Broec 2014- 2024" aangemerkt als hoofdontsluiting, met een opgave tot opwaardering. Een vrijliggend fietspad wordt eveneens aangelegd.

Natuur- en recreatieplan 2015, Recreatieschap

- De landbouw is en blijft belangrijkste economische drager en beheerder van het agrarisch cultuurlandschap.
- Zoekgebied: Regionale doorgaande vaarroute gewenst door Stede Broec Zuidwest.
- Het versterken van de bestaande ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten is uitgangspunt.

Bestaand bebouwd gebied (structuurvisie Provincie Noord Holland)

Grootschalige ontwikkelingen van woningen of bedrijven dienen binnen 'bestaand bebouwd gebied' (BBG) plaats te vinden. Op korte termijn wordt dit beleid herzien en wordt gesproken over 'bestaand stedelijk gebied' als onderdeel van Provinciale

Ruimtelijke Verordening (PRV). Op regionaal niveau wordt dit geconcretiseerd.

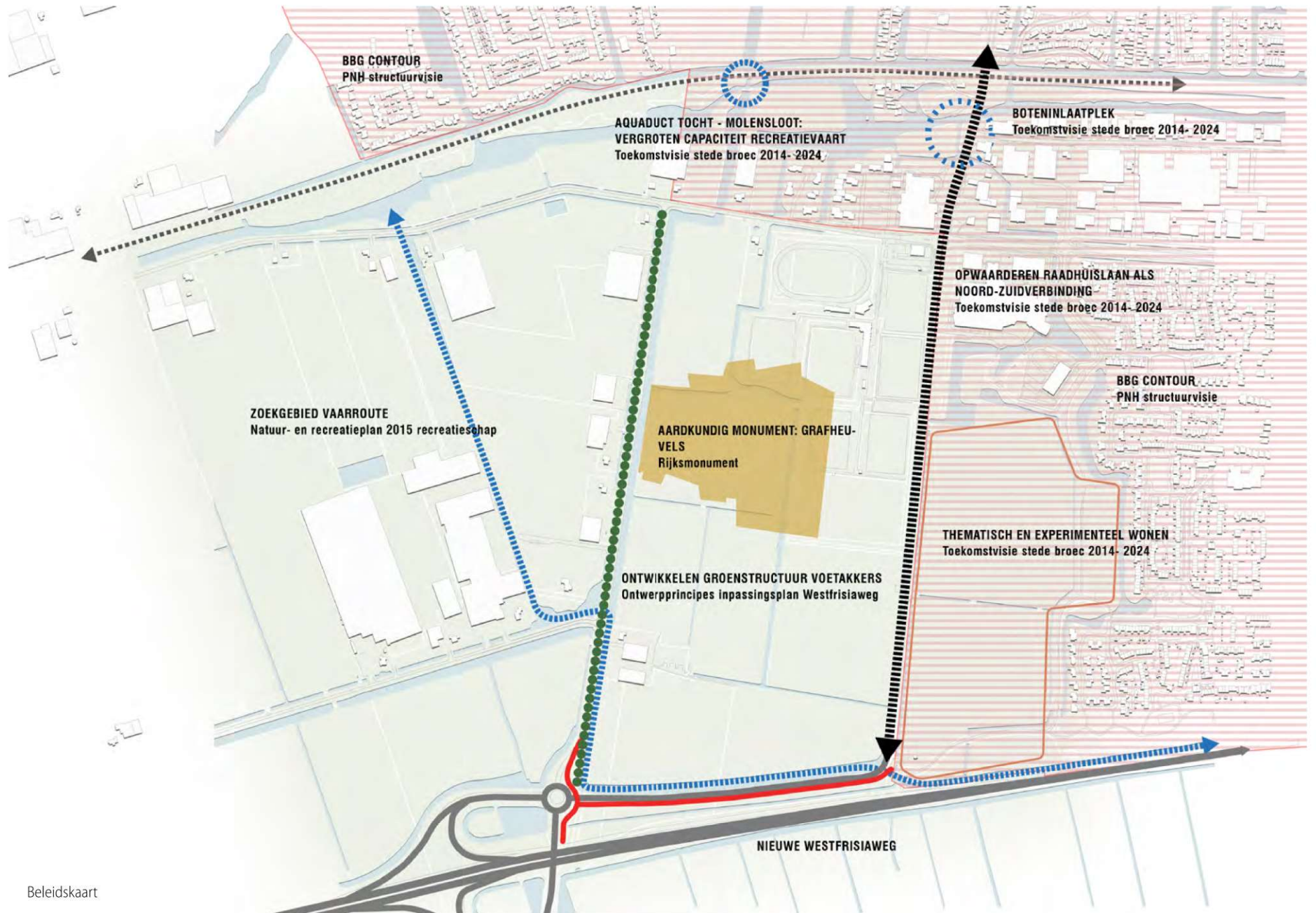
Aardkundig monument

Midden in Stede Broec Zuidwest ligt een rijksmonument: er bevinden zich resten van tenminste drie grafheuvels uit de Bronstijd. Dit stelt beperkingen aan nieuwe ontwikkelingen op die plek, maar biedt ook kansen: de zichtbaarheid van het monument verbeteren.

Toekomstvisie Stede Broec 2014- 2024

Belangrijke aandacht gaat uit naar de ontwikkeling van de Tocht. In de historie en het landschap van Stede Broec is dit een essentieel object.

- Aquaduct Tocht - Molensloot: vergroten capaciteit voor de recreatievaart.
- Het verbeteren van de beeldkwaliteit van de Tocht.
- Boteninlaat bij Raadhuislaan.
- Ontwikkeling van Waterweide / Waterweide tot woonwijk.



VERKEER

De oost-weststructuur: de Westfrisiaweg en de N302 vormen de doorgaande hoofdstructuur. De noord-zuidwegen binnen de gemeente zijn de verbindingsstukken tussen deze twee hoofdwegen. Ze kruisen de historische Zesstedenweg. Er zijn slechts een beperkt aantal noord-zuidrelaties. De bestaande, zoals de Raadhuislaan, zijn en blijven van belang voor de verkeersstructuur. Vooral de Raadhuislaan zal in belang toenemen. Dit wordt de nieuwe zuidelijke hoofdentree vanaf de Westfrisiaweg. Dit zal leiden tot hogere intensiteiten. De gemiddelde werkdagintensiteit (etmaal) op het deel ten zuiden van de Wijzend is nu ca. 5000 mvt. Dit is gebaseerd op tellingen verricht door de gemeente Stede Broec in 2016. De impact van de Westfrisiaweg zal een stijging van circa 10% zijn in 2017. Daarna wordt uitgegaan van een jaarlijkse autonome groei van 1%.

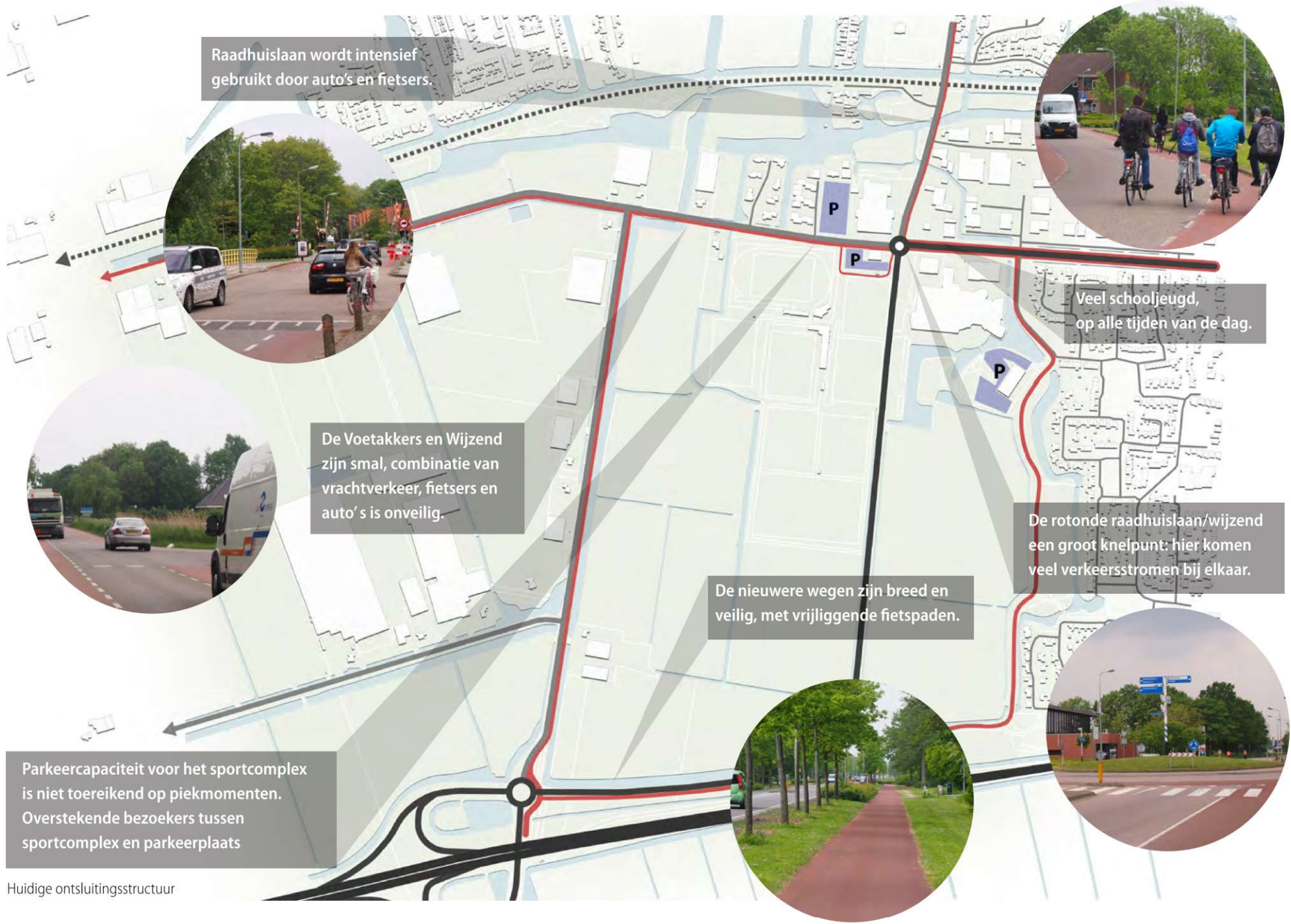
Het is onwenselijk dat de hoofdontsluitingsfunctie wordt overgenomen door de Wijzend en Voetakkers. Deze smalle profielen kunnen dit niet aan, ze kunnen vanwege ruimtegebrek en (ondergrondse) infrastructuur niet worden opgewaardeerd. Daarnaast hebben beide wegen erfontsluitingen (agrarische bedrijven, woningen en recreatie). Dit alles kan leiden tot onveilige situaties, met name nabij de rotonde en de ingang van het sportpark. Zeker in combinatie met de grote groepen schoolgaande jeugd is dit geen ideale situatie. Om verkeer vanzelfsprekend naar de Raadhuislaan te geleiden wordt zuidelijk een nieuwe ontsluiting aangelegd en dient te worden voorzien in goede bewegwijzering.



De Raadhuislaan vormt een van de noord-zuid verbindingen

Samenvatting kansen & opgaven

- Kans: concentratie van het verkeer op de Raadhuislaan, via goede bewegwijzering en door verkeersremmende maatregelen op de Wijzend.
- Opgave: het ontlasten van de rotonde / Wijzend.
- Opgave: het optimaliseren van de parkeersituatie rond Sportpark.



Raadhuislaan wordt intensief gebruikt door auto's en fietsers.



Veel schooljeugd, op alle tijden van de dag.

De Voetakkers en Wijzend zijn smal, combinatie van vrachtverkeer, fietsers en auto's is onveilig.



De rotonde raadhuislaan/wijzend een groot knelpunt: hier komen veel verkeersstromen bij elkaar.

De nieuwere wegen zijn breed en veilig, met vrijliggende fietspaden.



Parkeercapaciteit voor het sportcomplex is niet toereikend op piekmomenten. Overstekende bezoekers tussen sportcomplex en parkeerplaats

Huidige ontsluitingsstructuur

Visie: landschap in beweging

In dit deel wordt de visie op dit gebied gepresenteerd. Centraal staat een (be)leefbaar landschap, om in te sporten en te recreëren: de kernkwaliteiten van Stede Broec, en meer specifiek van deze plek. De visie bestaat uit een helder landschappelijk raamwerk waarbinnen ruimte is voor diverse ontwikkelingen en functies. De landschappelijke kenmerken worden versterkt in samenhang met deze ontwikkelingen en functies. In het middengebied staan sport, bewegen en recreëren centraal. Aan de flanken is uiteraard ruimte voor de agribusiness (west) en wonen (Waterweide). Het (landschappelijk) raamwerk is essentieel voor de visie. Via enkele ruimtelijke ingrepen en vooral gekoppeld aan de individuele initiatieven wordt gebouwd aan het raamwerk. Dit wordt geleidelijk en niet top-down vooraf gerealiseerd. Om deze visie te realiseren is het Ontwikkelkader opgesteld.

VISIEKAART

Ontwikkeling Middengebied tot recreatie- en sportlandschap, bouwen aan de landschappelijke kamerstructuur.

Waterweide: landschappelijk wonen met doorzichten naar buiten.

Nieuw parkeerterrein ontsloten vanaf de Raadhuislaan ontlast de rotonde en de Wijzend.

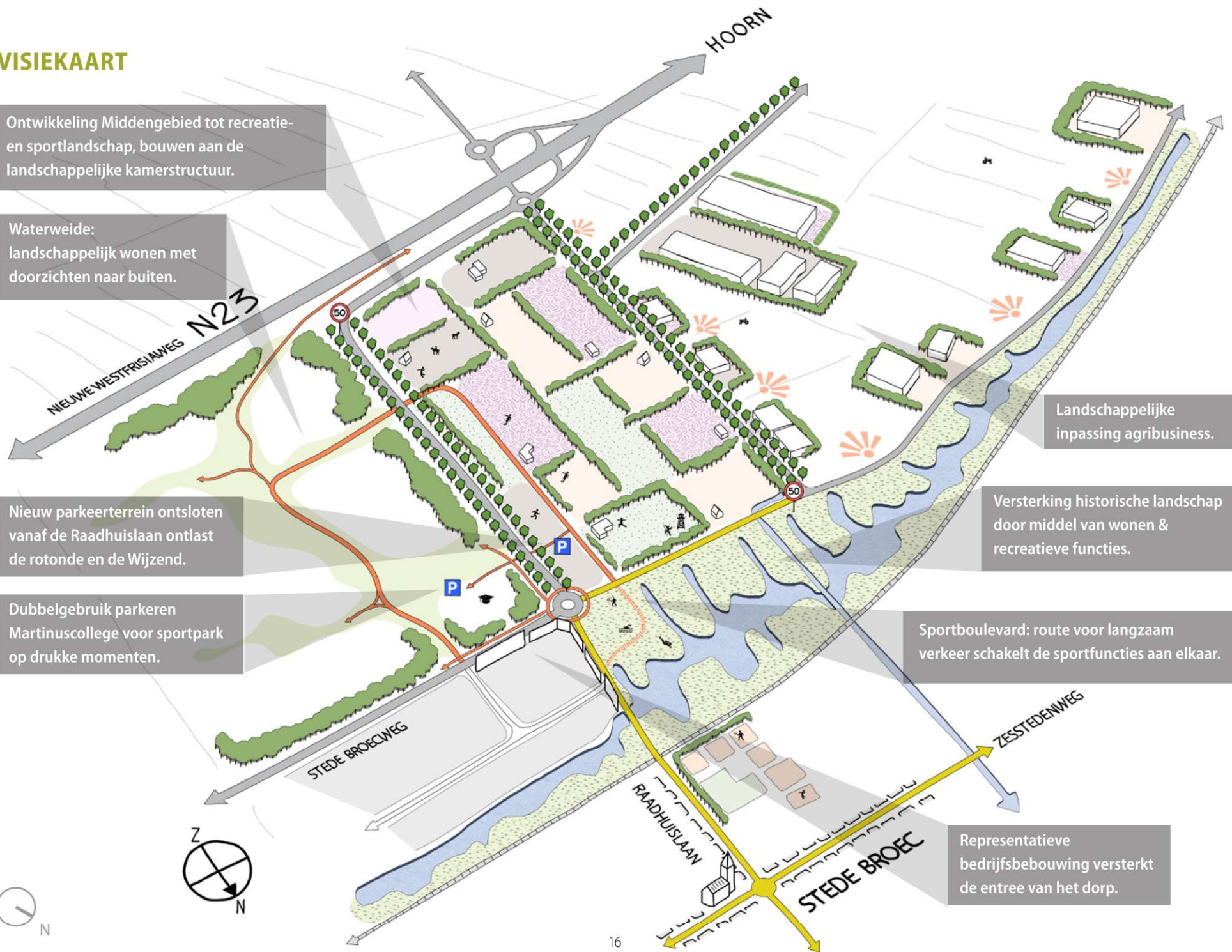
Dubbelgebruik parkeren Martinuscollege voor sportpark op drukke momenten.

Landschappelijke inpassing agribusiness.

Versterking historische landschap door middel van wonen & recreatieve functies.

Sportboulevard: route voor langzaam verkeer schakelt de sportfuncties aan elkaar.

Representatieve bedrijfsbebouwing versterkt de entree van het dorp.



STRUCTUURKAART

- Fietsvriendelijke inrichting
- Auto - hoofdstructuur
- Fiets - hoofdstructuur
- ... Mogelijke toekomstige route langzaam verkeer
- Mogelijke toekomstige ontsluiting auto
- Hoofd groenstructuur
- Waterstructuur



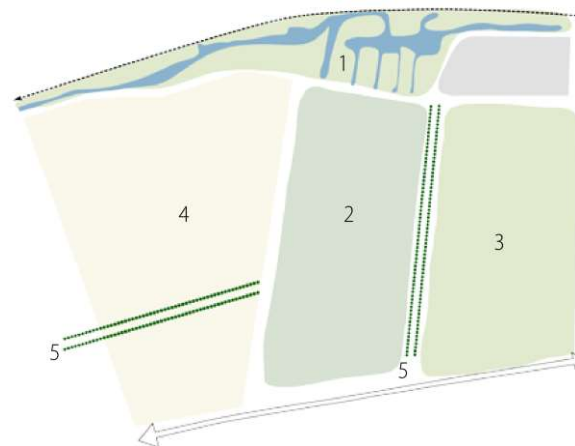
PRINCIPES

De visie is gestoeld op vijf ordenende principes.

Principe 1: landschappelijk raamwerk

Het versterken van de landschappelijke deelgebieden:

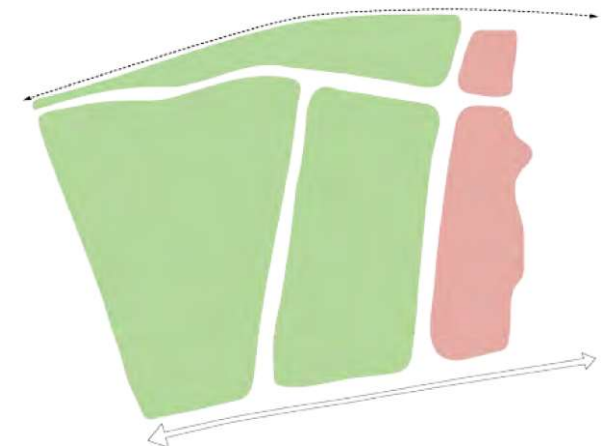
1. Het historische ontginningslandschap: water en groene eilanden.
2. Landschap van groene kamers.
3. Groen woongebied.
4. Agribusiness landschap: doorzichten in een open landschap met groene erven.
5. Lanen in het landschap : Slimweg, Voetakkers en Raadhuislaan als lanen vormgegeven.



Principe 2: verstedelijking & landschap

Het verschil tussen landelijk gebied en verstedelijkt gebied wordt bepaald door de hoofdfuncties. Er is een heldere verdeling tussen 'landschappelijke ontwikkeling' en 'stedelijke ontwikkeling'

- Groene zone: hoofdfuncties zijn recreatief of agrarisch. Wonen en bedrijvigheid zijn ondersteunend.
- Rode zone: hoofdfuncties zijn wonen of bedrijvigheid. Versterking landschap is een meerwaarde.



Principe 3: functies en zones

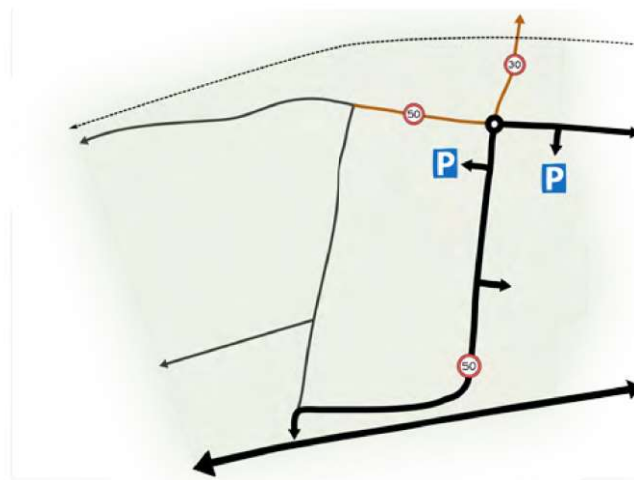
Functies die goed bij elkaar passen worden gebundeld zodat ze elkaar versterken, gebaseerd op het huidige gebruik van het gebied.

- Sportlandschap
- Recreatief landschap
- Woongebied
- Werk gebied
- Agribusiness landschap



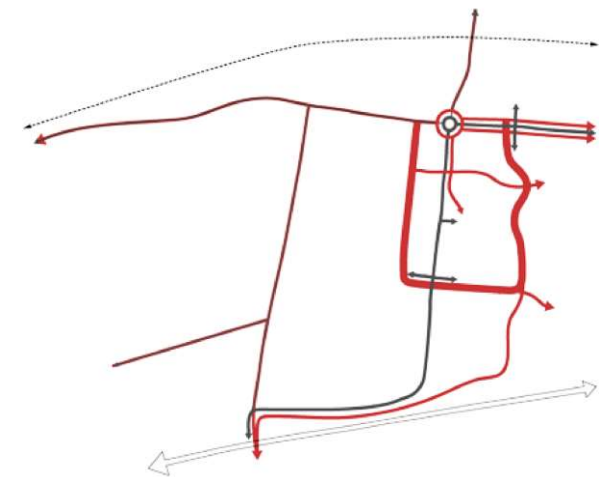
Principe 4: Hoofdontsluiting & gespreide parkeerdruk

De hoofdontsluiting verloopt via de Raadhuislaan, de functies in het gebied zoals sportverenigingen en de nieuwe woningbouwontwikkeling zullen primair ontsloten worden via de Raadhuislaan. Om de parkeerdruk rond de Wijzend en rotonde te verlichten is een nieuwe parkeergelegenheid aan de Raadhuislaan, nabij de sportverenigingen gewenst. Verkeersremmende maatregelen op De Wijzend zorgen voor een aangenaamere omgeving voor langzaam verkeer. De parkeercapaciteit bij zwembad en sporthal wordt afgebouwd. Hierdoor vermindert het 'zoekverkeer', het aantal oversteekbewegingen over de Wijzend en de verkeersdruk op de Wijzend. Dubbelgebruik van de parkeercapaciteit door Martinuscollege en sportverenigingen is kansrijk.



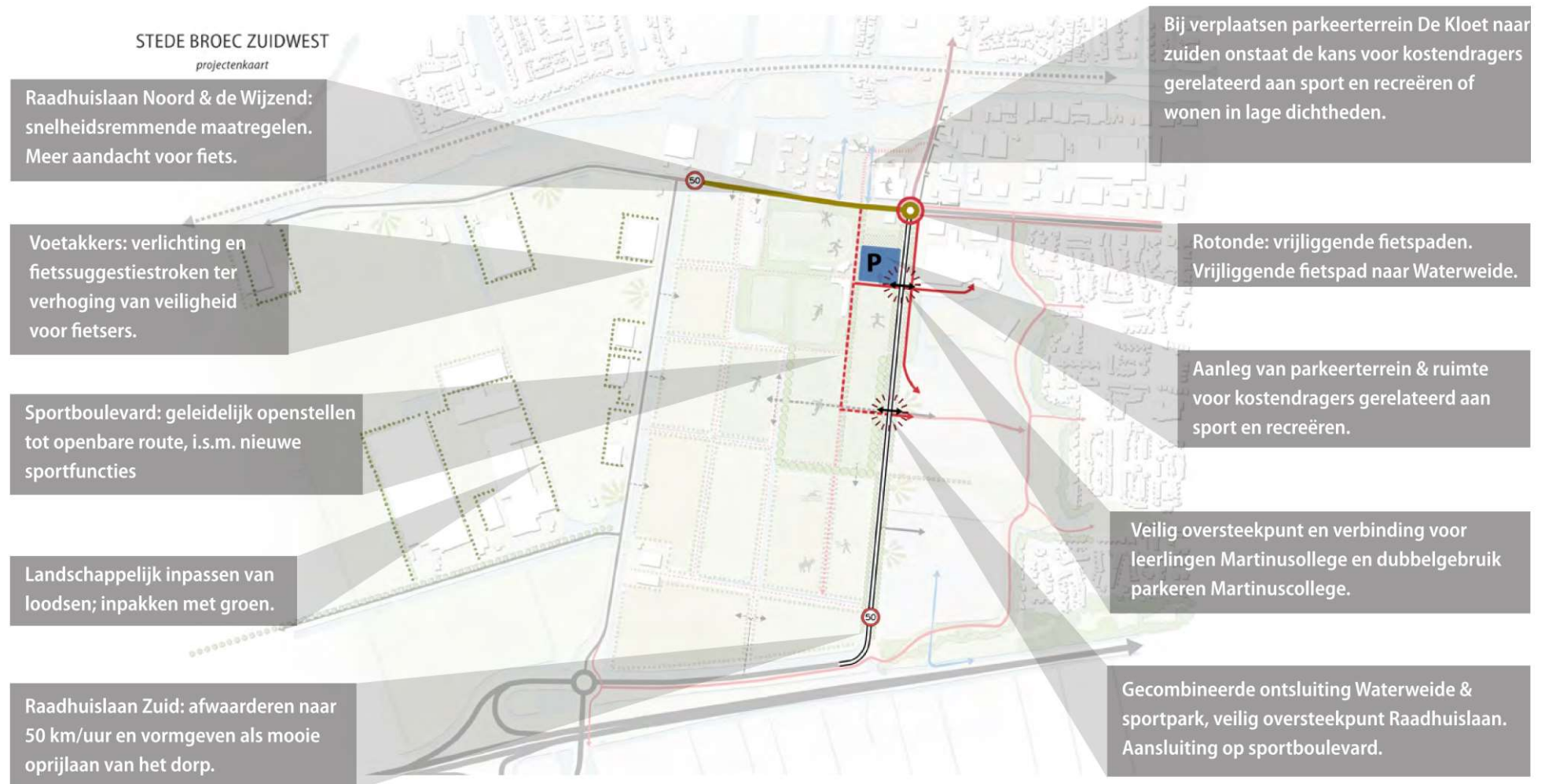
Principe 5: vrijliggend fietspad om rotonde, sportboulevard als verbindend element

Doormiddel van vrijliggende fietspaden om de rotonde wordt het veiliger voor fietsers. Er wordt voorzien in twee duidelijke en veilige oversteekplaatsen op de Raadhuislaan: ter hoogte van Martinuscollege en zuidelijker bij de ingang van Waterweide. De sportboulevard loopt vanaf zwembad naar het zuiden. De sportboulevard is opengesteld voor langzaam verkeer en schakelt de verschillende sportfuncties aan elkaar: in de toekomst gaat het werkend als verbindend element. Bij eventuele toekomstige groei van het sportpark ligt de verlenging van de sportboulevard-as voor de hand.



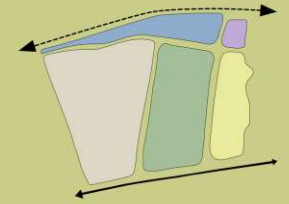
RUIMTELIJKE INGREPEN

De meeste elementen van het raamwerk worden gerealiseerd in samenhang met de bekende en nog onbekende initiatieven (zie spelregels in het ontwikkelkader). Een aantal ingrepen, met name in de infrastructuur, is nodig om het gebied verder te ontwikkelen.



Ontwikkeldkader

In dit ontwikkelkader zijn per deelgebied de belangrijkste programmatische en ruimtelijke spelregels geformuleerd. Het uitgangspunt is 'ja, mits'. In principe wordt zoveel als mogelijk ruimte geboden aan particuliere ontwikkelingen. De ontwikkelingen dienen wel te voldoen aan enkele spelregels en zo bij te dragen aan de verdere kwalitatieve ontwikkeling van het gebied. Zie dit ontwikkelkader als een sturingsinstrument op basis waarvan de gemeente idealiter vooraf en zo snel mogelijk in gesprek gaat met initiatiefnemers. Het kader bestaat hoofdzakelijk uit kwalitatieve spelregels die vervolgens in bestemmingsplannen kunnen worden vastgelegd. Dit ontwikkelkader bevat tenslotte een matrix met mogelijke functies: Wat past waar? Dit is geen compleet overzicht, maar geeft een indicatie van de ontwikkelmogelijkheden en de 'werking' van de spelregels.



MIDDENGEBIED

- Ontwikkelingen hebben een landschappelijk karakter en bouwen mee aan landschappelijke kamers en toegankelijke wandelpaden.
- Sportboulevard: de sportfuncties worden verbonden door een toegankelijke route, deze biedt mogelijkheid voor toekomstige doorgroei als sportfuncties uit de gemeente geclusterd worden op het sportcomplex.
- Vervangend voetbalveld elders op het complex biedt de ruimte om ten zuiden van jongerencentrum een parkeervoorziening te realiseren.
- Ruimte voor commerciële voorzieningen gerelateerd aan sport.

kansrijke programma's



Programmatische spelregels



Wonen Lage landschappelijke dichtheid, ondersteunend aan recreatie en landschap



Werken Ondersteunend aan recreatie en landschap



Sport Hoofdfunctie van het gebied



Recreatie Hoofdfunctie van het gebied



Agribusiness (Huidige) hoofdfunctie van het gebied, transformatie mogelijk. Kleinschalig: bijvoorbeeld pluktuin, fruittuin, zorgboerderij



Natuur Onderdeel van ontwikkeling.

Ruimtelijke spelregels



Ruimtegebruik Landschappelijke inrichting is leidend en beeldbepalend. Overige functies zijn goed ingepast



Ontwikkelgrootte Percelen minimaal 2 ha, maximaal 6 ha



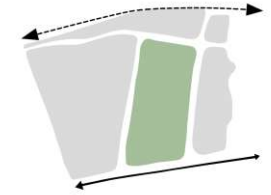
Architectuur Bouwwerken van allure; architectonische eenheid van bebouwing en groen. Kleinschalig recreatielandschap



Begrenzing, aansluiting en context Windsingel rondom kavel (landschappelijke kamer). Openbaar toegankelijk wandelpad rond kavel

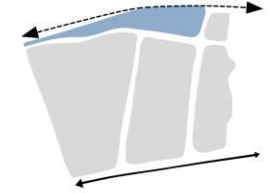


Ontsluiting Centrale as vanuit nieuwe parkeerplaats. Individueel vanuit Voetakkers en Westfrisiaweg



KLEINSCHALIG RECREATIELANDSCHAP

- Landschappelijk wonen en recreëren.
- Versterken van eilandenstructuur door realiseren van nieuwe waterlopen en adressering aan het water.
- Landschappelijke inpassing nieuwe functies.



Programmatische spelregels

-  **Wonen** Wonen in aflopende dichtheid in westelijke richting
-  **Werken** Ondersteunend aan woon- of recreatieve functie
-  **Sport** Bij (her)ontwikkelingen van sportfuncties wordt eerst naar het sportpark (Middengebied) gekeken.
-  **Recreatie** Hoofdfunctie van het gebied
-  **Agribusiness** Kleinschalig: bijvoorbeeld pluktuin, fruittuin, zorgboerderij
-  **Natuur** Onderdeel van ontwikkeling

Ruimtelijke spelregels

-  **Ruimtegebruik** Groene inrichting is leidend en beeldbepalend. Functies zijn landschappelijk ingepast
-  **Ontwikkelgrootte** Percelen maximaal 1,5 ha.
-  **Architectuur** Bouwwerk van allure; architectonische eenheid van bebouwing en groen.
-  **Begrenzing, aansluiting en context** Nieuwe ontwikkelingen oriënteren zich naar het water. Schiereilanden: kavel wordt aan drie zijden omgeven door water
-  **Ontsluiting** Individueel aan de Wijzend

kansrijke programma's



WATERWEIDE

- Waterrijke woonwijk, goed verbonden met omgeving door langzaam verkeersroutes.
- Doorzichten over de Raadhuislaan.
- Vrijliggende fietspaden rond de rotonde zorgen voor een veilige fietsroute.
- Entree van Waterweide wordt gekoppeld aan een nieuwe entree van het sportpark voor langzaam verkeer (de sportboulevard).

kansrijke programma's



Programmatische spelregels



Wonen Hoofd functie



Werken Ondersteunend aan woonfuncties



Sport -



Recreatie Ondersteunend aan woonfuncties



Agribusiness -



Natuur Als onderdeel van woonmilieu, landschappelijke inpassing

Ruimtelijke spelregels



Ruimtegebruik Woongebied



Ontwikkelgrootte -



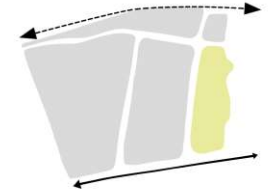
Architectuur Architectonische eenheid van bebouwing en groen



Begrenzing, aansluiting en context Zorg voor openheid: doorzichten vanuit Waterweide op en over de Raadhuislaan



Ontsluiting Hoofdontsluiting Raadhuislaan, Secundaire ontsluiting De Aanloop, Oversteek middels fietsring naar sportpark



AGRIBUSINESS LANDSCHAP

- Landelijk industrielandchap.
- Vergezichten en panorama's blijven behouden.
- Loodsen ingepakt in groen.
- Kabels en leidingen langs beide kanten van voetakkers beperkt de mogelijkheden voor vrijliggende fietstroken of beplanting.

kansrijke programma's

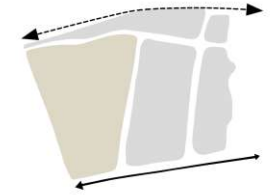


Programmatische spelregels

-  **Wonen** Bedrijfswoningen
-  **Werken** Agribusiness
-  **Sport** -
-  **Recreatie** -
-  **Agribusiness** Agribusiness
-  **Natuur** Als onderdeel van landschappelijke inpassing

Ruimtelijke spelregels

-  **Ruimtegebruik** Agribusiness
-  **Ontwikkelgrootte** -
-  **Architectuur** Aandacht voor architectonische eenheid.
-  **Begrenzing, aansluiting en context** Hallen en loodsen omlijsten met beplanting: landschappelijke inpassing
-  **Ontsluiting** -



WERKGEBIED

- Bij herontwikkeling ontstaat de kans om een representatieve dorpsentree te realiseren.
- Vrijliggende fietspaden rond de rotonde zorgen voor een veilige fietsroute.

kansrijke programma's

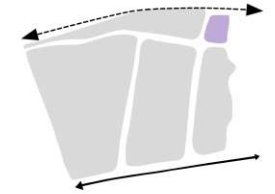


Programmatische spelregels

-  **Wonen** -
-  **Werken** Hoofd functie
-  **Sport** -
-  **Recreatie** -
-  **Agribusiness** -
-  **Natuur** -

Ruimtelijke spelregels

-  **Ruimtegebruik** Werkgebied
-  **Ontwikkelgrootte** -
-  **Architectuur** Aandacht voor representatieve uitstraling en architectonische eenheid aan de Raadhuislaan en Stede Broecweg
-  **Begrenzing, aansluiting en context** Ontwikkeling van een samenhangende straatwand direct aan de Raadhuislaan en Stede Broecweg, geen parkeerplaatsen of open ruimte direct aan de weg
-  **Ontsluiting** -



VOORBEELDEN KANSRIJKE ONTWIKKELINGEN

	Middengebied	Waterweide	Kleinschalig recreatielandschap	Agribusiness landschap	Werkgebied
 Wonen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Landgoed ✓ Zorgboerderij ✗ Woonwijk ✗ Bedrijfswoningen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Landgoed ✓ Zorgboerderij ✓ Woonwijk ✓ Bedrijfswoningen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Landgoed ✓ Zorgboerderij ✓ Lage landschappelijke dichtheid ✗ Woonwijk ✗ Bedrijfswoningen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Landgoed ✓ Zorgboerderij ✗ Woonwijk ✓ Bedrijfswoningen 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Landgoed ✗ Zorgboerderij ✗ Woonwijk
 Werken & voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Klein tankstation (met landschapsontwikkeling) ✗ Tuincentrum ✗ Caravanstalling ✗ Bedrijventerrein 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Werken aan huis ✗ Bedrijventerrein 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Boerderijwinkel ✗ Supermarkt ✗ Bedrijventerrein 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Klein tankstation (met landschapsontwikkeling) ✓ Agribusiness ✓ Landbouw ✓ Boerderijwinkel ✗ Bedrijventerrein 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tankstation ✓ Tuincentrum ✓ Kleinschalige bedrijfsunits
 Sport	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sportvelden ✓ (Buiten)zwembad ✓ Sporthal 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cruiffcourt ✗ Sportvelden ✗ (Buiten)zwembad ✗ Sporthal 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Korfbalveld ✓ Kleinschalige sportvoorzieningen ✓ Fitness centrum ✗ Bootcamp ✗ Overdekt sportcomplex 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Boerengolf ✗ Sportcomplex 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bootcamp ✓ Fitness ✗ Sportcomplex
 Recreatie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pluktuinen ✓ Volkstuinen ✓ Wandelpark ✓ (Buiten)zwembad ✗ Overdekt speelparadijs ✗ Kartbaan 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Doorvaardbaar water ✓ Volkstuinen ✗ Bovenlokale recreatie 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pluktuin ✓ Menege ✓ Camping ✗ Bowlingbaan ✗ Kartbaan 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Publiek toegankelijke paden ✓ Agrarisch Natuurbeheer ✗ Beschermd natuurgebied 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Overdekt speelparadijs ✓ Kartbaan ✓ Doorvaardbaar water ✗ Volkstuinen
 Agricultuur	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Weidegebied ✗ Glastuinbouw ✗ Loodsen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Volkstuinen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pluktuin ✓ Stadsboerderij ✗ Glastuinbouw ✗ Agribusiness 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Agribusiness ✓ Landbouw ✗ Pluktuin ✗ Stadsboerderij ✗ Glastuinbouw 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Urban farming ✓ Daktuin ✗ Agribusiness
 Natuur	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Publiek toegankelijk ✗ Beschermd en afgesloten 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Waterstructuur 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Waterstructuur om het kavel. ✓ Pluktuin ✓ Wandelpark 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Groenstructuur om loodsen ✓ Publiek toegankelijke paden ✗ Beschermd en afgesloten 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Doorvaardbaar water ✗ Natuurgebied

STEDE BROEC ZUIDWEST

landschap in beweging

GEBIEDSVISIE & ONTWIKKELKADER

MAART 2017



Maart 2017

Urhahn | stedenbouw & strategie

in opdracht van

Gemeente Stede Broec