

STARTNOTITIE

MASTERPLAN

'Een nieuw sportlandschap'

Stede Broec



juli 2022



STEDENBOUW
& STRATEGIE

Colofon

Dit document is opgesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie,
in opdracht van Gemeente Stede Broec

Deze startnotitie is vastgesteld door het college van B&W op 5 juli 2022



**STEDENBOUW
& STRATEGIE**



Gemeente
Stede Broec

STARTNOTITIE

MASTERPLAN 'Een nieuw sportlandschap'

juli 2022

INHOUDOPGAVE

1. Inleiding

2. Proces

- Stappenplan
- Participatie
- Financiën
- Risicoanalyse

3. Randvoorwaarden

- Wonen
- Verkeer
- Duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Natuur en landschap
- Archeologie
- Lucht
- Geluid
- Bodem
- Water
- Externe veiligheid
- Bestemmingsplanwijziging

4. Ruimtelijke en programmatische opgaven en kansen

- Wonen
- Verkeer
- Duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Natuur en landschap
- Sport en bewegen
- Recreatie
- Werken en voorzieningen

BIJLAGEN

- I. Beleidslijn wonen
- II. KLIC melding
- III. Ruimtestaten

INLEIDING

Een omgevingsplan voor Sportlandschap Stede Broec

In 2017 heeft de gemeente Stede Broec de 'Gebiedsvisie Stede Broec Zuidwest' vastgesteld. In deze gebiedsvisie is voor het middengebied de ambitie opgenomen om te ontwikkelen tot een gebied waarbinnen sport, bewegen, recreatie en het landschap centraal staan. Dit gebied wordt in deze notitie 'Sportlandschap Stede Broec' genoemd. De gemeente heeft besloten om de ambitie voor dit gebied te verkennen en hiervoor een omgevingsplan vast te stellen in 2024. Dit is de aanleiding om nu een masterplan op te stellen dat de inhoudelijke basis gaat vormen voor dit omgevingsplan. Voordat de gebiedsvisie kan worden uitgewerkt tot een vastgesteld masterplan is het belangrijk om alle randvoorwaarden en ruimtelijk-programmatische kansen in beeld te krijgen. Deze onderdelen staan beschreven in deze Startnotitie. De Startnotitie vormt zo de eerste stap in het opstellen van het masterplan en wordt vastgesteld in de gemeenteraad.

PLANGEBIED



Vaarrouten netwerk

Tennisclub Het Grootslag

Wijzend

Zwembad De Kloet

Sportcomplex De Kloet

Jongeren centrum Inventas

Streker Atletiek Vereniging

Martinuscollege

Voetbalvereniging De Zouaven

Voetakkers

Raadhuislaan

Waterweide

Vaarrouten netwerk

N307

Het gebied, de ontwikkelingen en gebiedsvisie uit 2017
Het toekomstige Sportlandschap ligt op de overgang van het stedelijk gebied naar het agrarisch landschap. Het gebied is sterk in ontwikkeling: de Westfrisiaweg is aangelegd, er zijn diverse particuliere initiatieven aan de noordzijde van het gebied en de woningbouw van Waterweide wordt in rap tempo gerealiseerd. Dit alles heeft een grote invloed op het gebied: nu nog een traditioneel sportveldencomplex met de voetbalvereniging (Zouaven) en Streker Atletiek Vereniging (SAV) als belangrijkste gebruikers. Ten noorden van de Wijzend ligt sporthal en zwembad De Kloet. De tafeltennishal (TTV) is hieraan gekoppeld.
De gebiedsvisie uit 2017 gaat uit van een sterk landschappelijk kader waarin bekende en nog onbekende ontwikkelingen op het gebied van sport, bewegen en recreatie een plek konden krijgen. De visie bevat een ontwikkelkader waarmee 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, duurzaamheid en aansluiten bij de kwaliteiten van het gebied.

Er zijn diverse aanleidingen om nu concreet aan de slag te gaan met de planvorming die uitmondt in een omgevingsplan:

1. De gemeenteraad heeft besloten om te investeren in sporthal en zwembad De Kloet. Deze investeringen zorgen ervoor dat deze accommodatie nog ongeveer 10 jaar mee kan. Daarna is vervangende accommodatie gewenst. Een ligging in het Sportlandschap is een reële optie.
2. Mogelijk worden diverse sportaccommodaties (tennis, handbal en voetbal) naar het Sportlandschap verplaatst waardoor deze locaties in aanmerking kunnen komen als woningbouwlocatie (o.a. Molensloot Zuid). Er zijn reeds vele sportvoorzieningen aanwezig en er liggen kansen om dit aanbod verder uit te breiden door verplaatsing/samenwerking vanuit andere delen van de gemeente.
3. De niet- en anders georganiseerde sport groeit, het Sportlandschap biedt kansen om dit een plek te geven en te verbinden aan de georganiseerde sport.
4. Stede Broec groeit in deze hoek (Waterweide), de behoefte aan meer recreatieve uitlopmogelijkheden neemt toe (wandel- en fietsroutes). Het Sportlandschap kan hier een antwoord op geven.
5. Er zijn nog andere sportfaciliteiten (gemeentelijk/privaat) die mogelijk een plek kunnen krijgen in het gebied. Denk aan fitness of een 2de sporthal.
6. Daarnaast biedt de gebiedsvisie ruimte voor aanvullend/ondersteunend programma en zijn er kansen om het landschap en de recreatieve structuur te versterken.

Dit alles vraagt om een helder masterplan voor het gebied, waarbij de kansen voor sport- en recreatie, landschap, agricultuur in samenhang met de opgaven voor woningbouw en bedrijvigheid worden bekeken.

Leeswijzer en totstandkoming

Deze startnotitie is gebaseerd op bestaand beleid en de informatie uit de Omgevingstafel die op 19 april is gehouden. Experts vanuit de gemeentelijke organisatie, provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK), Recreatieschap Westfriesland, etc. hebben de kaders en uitgangspunten ingebracht. Dit is verwerkt in deze startnotitie.

Deze startnotitie bevat de volgende onderdelen:

- Procesaanpak (hoofdstuk 2)
- Harde randvoorwaarden waar de ontwikkeling aan moet voldoen (hoofdstuk 3)
- Ruimtelijke en programmatische kansen voor de ontwikkeling (hoofdstuk 4)

Deze startnotitie is door het college van B&W besproken en vastgesteld op 5 juli 2022.



PROCESAANPAK

Stappenplan

Deze startnotitie is een eerste stap in de ontwikkeling van het Masterplan voor het Sportlandschap. In onderstaand schema is het proces weergegeven. We stellen een aanpak in vijf stappen voor:

- 1) Verkenning
- 2) Scenario's
- 3) Voorkeursmodel
- 4) Visie & Strategie en na de zomer
- 5) Vaststelling

In het schema is te zien hoe de samenwerking met de projectgroep, participatie en het gemeentebestuur vorm krijgt. Er wordt ingezet op een sterke betrokkenheid met vertegenwoordiging en stakeholders uit het gebied (o.a. grondeigenaren, sportclubs en andere ondernemers, cultuursector en bewoners). Het participatietraject kent drie onderdelen: verkennende inventarisatie in stap 1, een 1e participatieavond in stap 2 en een 2de avond als terugkoppelingsmoment in stap 4. Voor de participatieavonden worden 'directe Belanghebbenden' (de grondeigenaren en gebruikers van de locatie) en omwonenden en overige initiatiefnemers



STAP 1: Verkenning (april/Mei)

De verkenningsfase heeft twee onderdelen.

- De Startnotitie wordt opgesteld.
- Er zijn gesprekken gevoerd met de direct belanghebbenden om hun wensen scherp te krijgen, dit als eerste onderdeel van de participatie.

Deze Startnotitie wordt voor de zomervakantie door het college van B&W vastgesteld.

STAP 2: Scenario's (mei/juni)

In deze fase wordt een aantal (drie) kansrijke scenario's opgesteld. Hiermee worden de mogelijkheden, kansen en onzekerheden in de volle breedte ontdekt. In scenario's komen de essentiële onderdelen van de Nota van Uitgangspunten terug en worden tevens verdere kansen verkend door verschillende initiatieven, referenties en configuraties in beeld te brengen. Deze scenario's worden besproken tijdens de 1e brede participatieavond. Leden van de gemeenteraad worden uitgenodigd. Het resultaat van deze stap zijn de scenario's en een eerste peiling van het maatschappelijke draagvlak voor deze de geschetste scenario's.

STAP 3: Voorkeursscenario (juli)

De input uit de vorige fases moet in deze fase leiden tot een helder afweegkader om eindelijk tot een voorkeursmodel te komen voor het gebied. Hierbij worden de scenario's globaal en kwalitatief beoordeeld op thema's als:

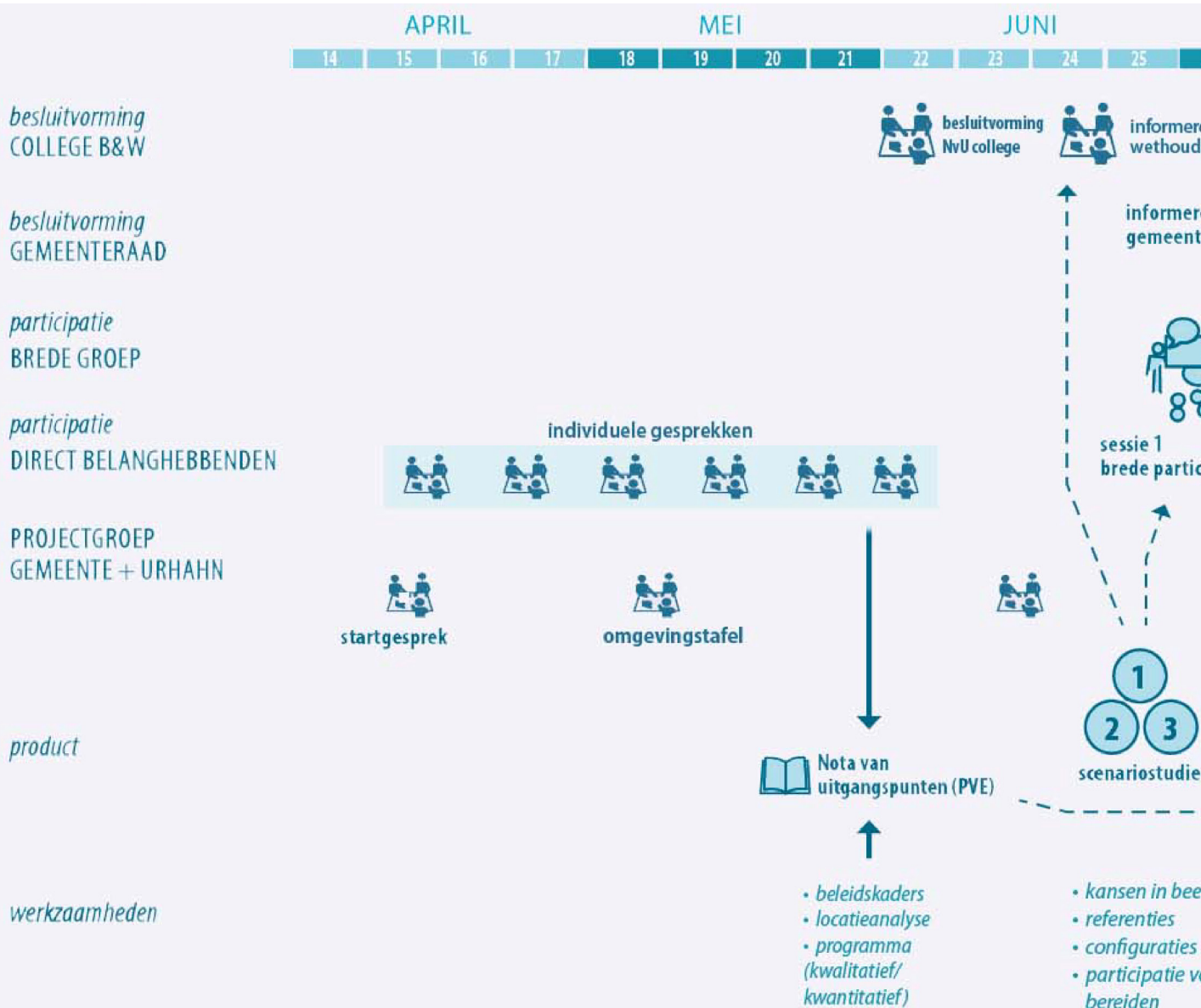
- Ruimtelijke-landschappelijke kwaliteit
- Kansen voor 'Sport & Bewegen'
- Bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak
- Financiële haalbaarheid

In deze stap vindt een informeren gesprek met wethouder(s) plaats en wordt een informatiebijeenkomst voor de raad georganiseerd.

STAP 4: Concept Visie (september)

Het voorkeursmodel wordt getoetst op draagvlak en haalbaarheid. Enerzijds via het terugkoppelmoment (brede participatieavond #2) en anderzijds via het 'rekenen & tekenen' om de (financiële) haalbaarheid te toetsen.

Tijdens de brede participatieavond waarin het voorkeursmodel wordt teruggekoppeld kunnen leden van de gemeenteraad



aansluiten. Alvorens dit moment zal er een gesprek met de wethouder plaatsvinden.

STAP 5: Vaststelling (oktober 2022)

De laatste stap betreft de vaststelling van het document. In deze fase zullen wij klaarstaan voor een correctieronde, alsmede voor de momenten waaraan we het ontwikkelplan voorleggen aan de Raad en aan het College. Het eindproduct is een Masterplan dat als basis kan dienen voor een toekomstig Omgevingsplan. Het product stelt een sterk raamwerk centraal waarin nog voldoende flexibiliteit is voor nog onbekende ontwikkelingen.

Participatie

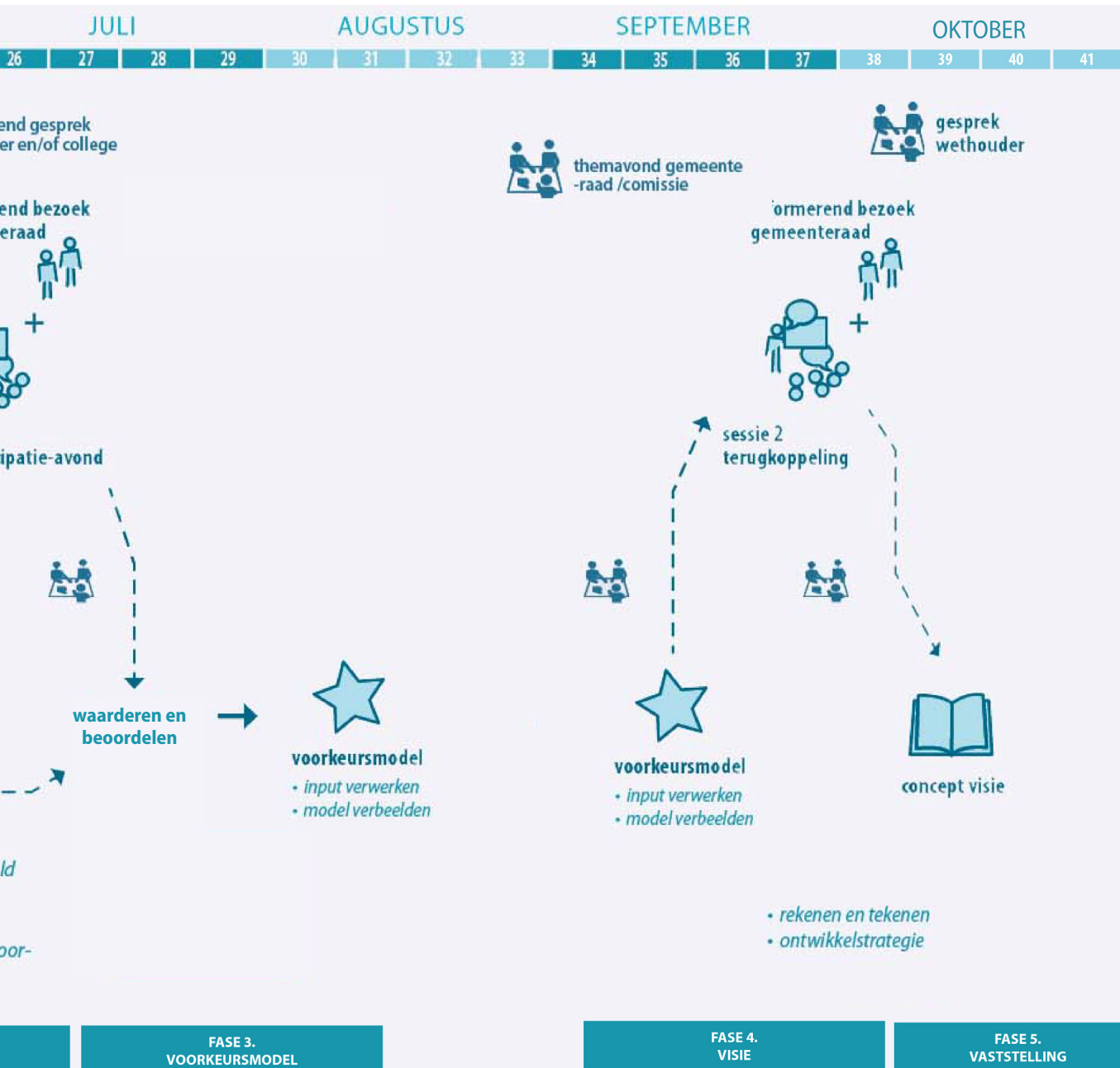
Participatie speelt een nadrukkelijke rol in de totstandkoming van dit masterplan. Door gezamenlijk met verschillende stakeholders kansen te verkennen en wensen en zorgen te delen wordt de basis gelegd voor een breed gedragen en kansrijk plan. Een aantrekkelijk sport- en recreatielandschap voor en door alle betrokkenen.

Financiën

Op basis van de scenario's worden eerste globale doorrekeningen gemaakt om zicht te krijgen op de exploitatie van ieder scenario. Uiteindelijk dient een concreet exploitatieplan te worden opgesteld t.a.v. het voorkeursscenario.

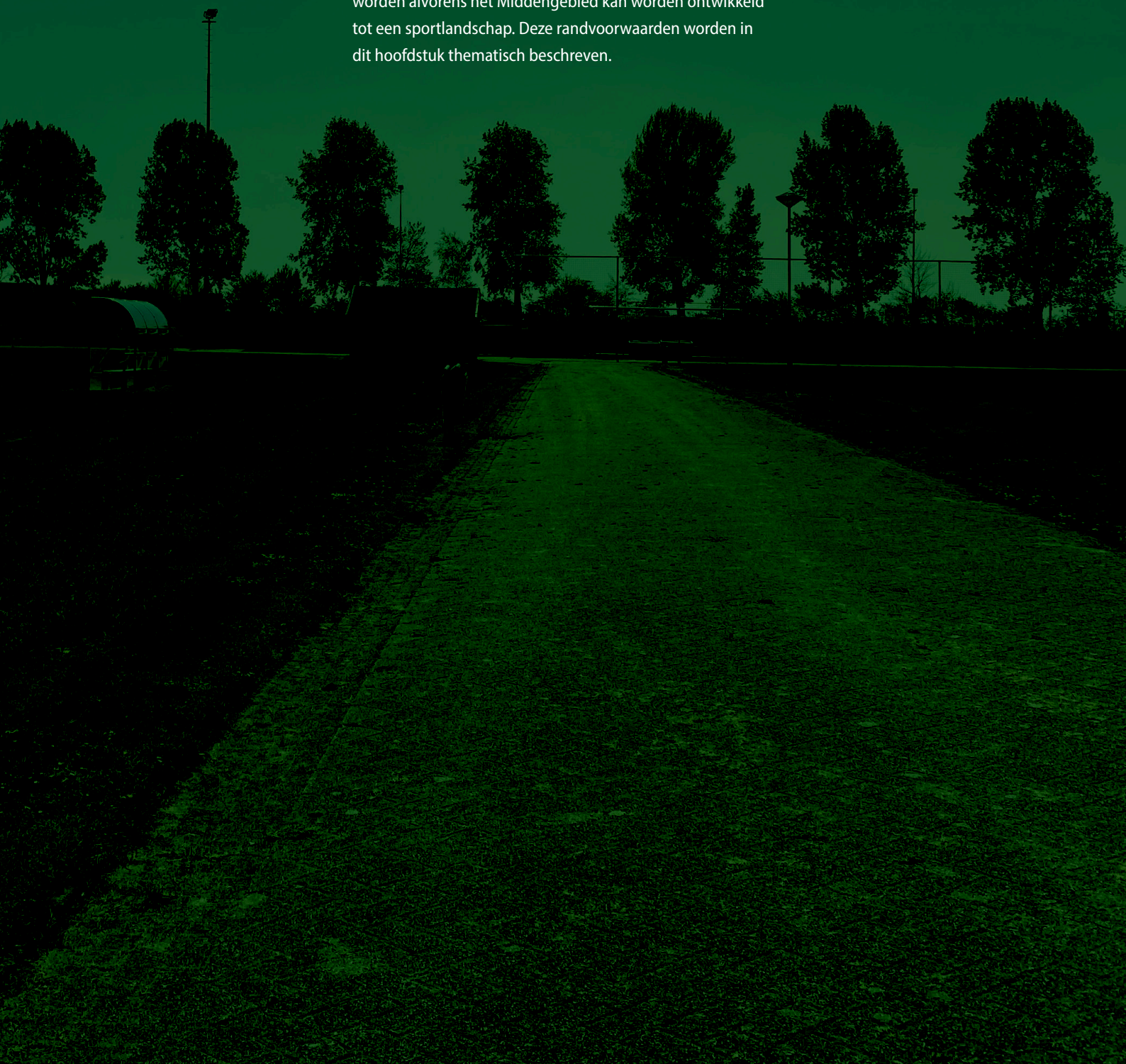
Risicoanalyse

Naast een exploitatieplan dient er ook een risicoanalyse te worden gemaakt wat inzicht geeft in mogelijke tegenvallers gedurende de realisatie van dit plan. Vroegtijdig inzicht in (en aanpak van) deze risico's kunnen een bijdrage leveren aan een spoedig proces; van visievorming tot realisatie.



RANDVOORWAARDEN

Randvoorwaarden zijn aspecten waar voldaan aan moet worden alvorens het Middengebied kan worden ontwikkeld tot een sportlandschap. Deze randvoorwaarden worden in dit hoofdstuk thematisch beschreven.



VERKEER

Het gebied kent een aantal opgaven op het vlak van bereikbaarheid, veiligheid (fietsende kinderen) en parkeren. Voordat een omgevingsplan kan worden vastgesteld, is het noodzakelijk om goed onderzoek naar verkeer en parkeren te doen. Gedurende dit proces zal worden vastgesteld wat er in deze fase van belang is, en welke onderzoeken in een later stadium kunnen worden uitgevoerd.

DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE

De ontwikkeling zal op een duurzame en klimaatadaptieve manier moeten worden gerealiseerd:

- Ambitie energieneutraal 2040
- Gesloten energiebalans: energieneutrale ontwikkeling
- Duurzame energieopwekking (bijvoorbeeld geothermie)
- Samenwerking en beter benutten restwarmte van omliggende agrarische bedrijven
- Invulling geven aan klimaatadaptieve nieuwbouw
- Circulaire afvalinzameling
- Goede afwatering van de sportvelden

NATUUR EN LANDSCHAP

Behoud en versterken van bestaande natuur en landschapswaarden:

- 30% groen op buurtniveau
- Kroonbedekking 15%
- Behoud bestaande bomen t.a.v. kwaliteit en levensverwachting *
- Soortenonderzoek noodzakelijk; specifieke aandacht voor verlichting
- Behouden bestaande groen- en waterstructuren
- Inrichting richten op vergroten biodiversiteit

ARCHEOLOGIE

- Inpassen grafheuvels (Rijksmonument) *
- Verdiepend archeologisch onderzoek noodzakelijk (bij uitvoering)
- Aanvragen vergunning Rijksdienst Cultureel Erfgoed

LUCHT

- Verkennend onderzoek luchtkwaliteit noodzakelijk
- Spuitzones (50 mtr. grens vanaf agrarische gronden)

GELUID

- Akoestische onderbouwing eventueel wonen t.a.v. verkeersgeluid en sportvoorzieningen. Specifieke aandacht gaat uit naar geluidshinder van de Raadhuislaan. *

BODEM

- Verkennend bodemonderzoek noodzakelijk

WATER

- Watercompensatie voor verhardingstoename
- Inzetten op rondgaand watersysteem

SPORT EN RECREATIE (BASISPROGRAMMA)

- Voetbalvereniging Zouaven
- Streker Atletiek Vereniging
- Streker Survival Vereniging
- Jongerencentrum Inventas

* zijn aangeduid op de kaart

EXTERNE VEILIGHEID

- Inpassen LPG tank (afgifte en vulpunt) m.b.t. hindercontouren *
- 200m afstandsregel t.a.v. transportroute N307 *

WONEN

Het gebied is geen woningbouwlocatie, maar beperkte woningbouw is niet per definitie onmogelijk (zie ook volgende hoofdstuk). Indien het wenselijk is nieuwe woningen in het gebied te realiseren is er regionale afstemming vereist. In de bijlagen staan de belangrijkste uitgangspunten beschreven van relevante beleidsdocumenten omtrent dit onderwerp. Een concrete toelichting op onderstaande randvoorwaarden zijn te lezen in het desbetreffende beleidsdocument.

BESTEMMINGSPLANWIJZIGING

Het huidige bestemmingsplan dient te worden aangepast naar een nieuw globaal omgevingsplan. Hoe deze exact wordt vormgegeven is nog onbekend in verband met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet. Mogelijke bebouwing kan ook leiden tot wijzigingen (bouwvlakken binnen aangewezen bestemming).

** zijn aangeduid op de kaart*

LEGENDA

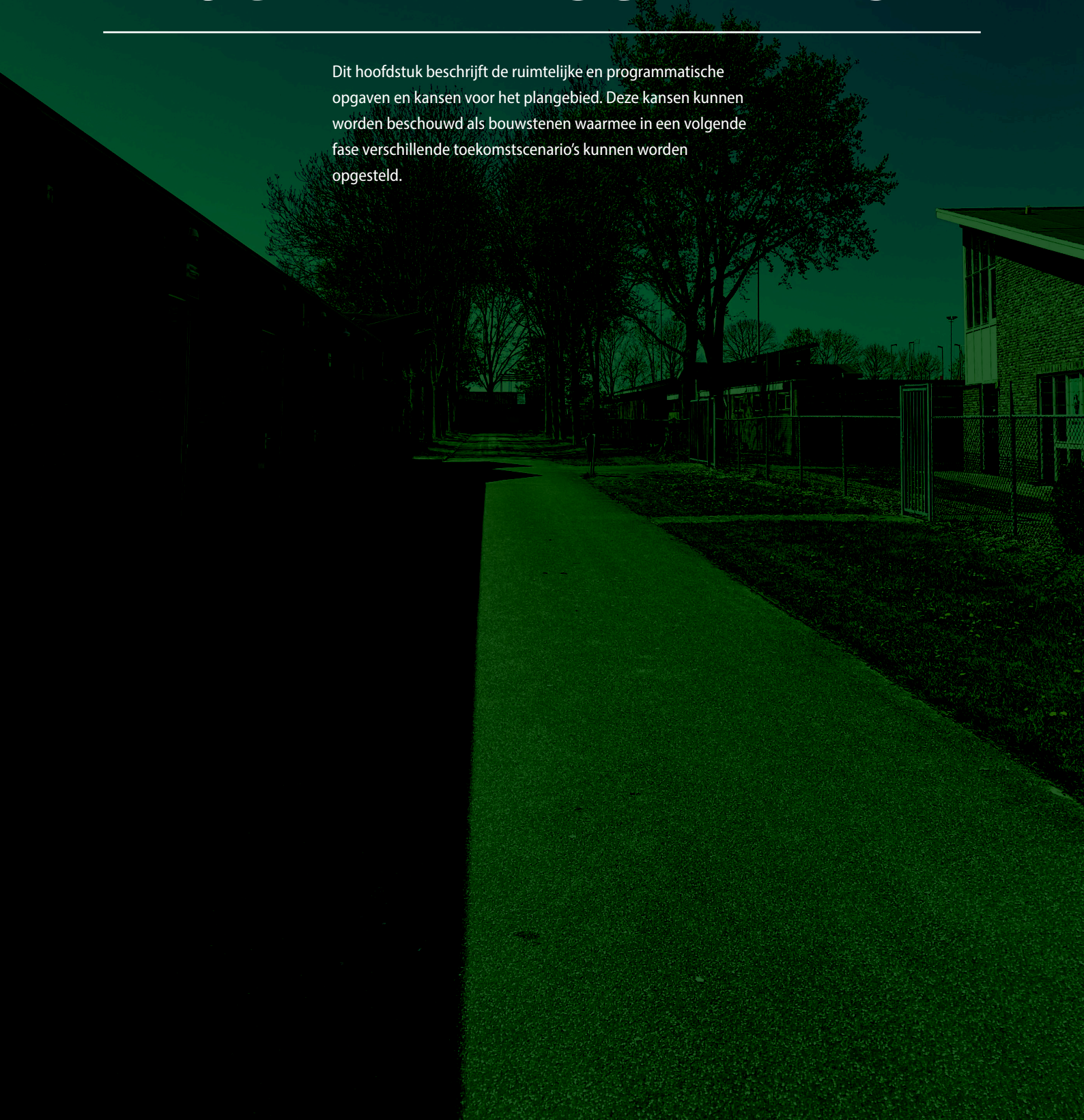
-  200m afstandsregel transportroute N307
-  Hindercontour LPG tank
-  Behoud bestaande bomen
-  Geluidscontour 48 dB
-  Afwatering sportvelden
-  Monumentale grafheuvels
-  Spuitzone (50 mtr. grens vanaf agrarische gronden)
-  Archeologisch onderzoeksgebied grafheuvels
-  Agrarisch en landelijk gebied
-  Sportvelden
-  Zoekgebied Parkeren

RANDVOORWAARDENKAART



RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE KANSSEN

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en programmatische opgaven en kansen voor het plangebied. Deze kansen kunnen worden beschouwd als bouwstenen waarmee in een volgende fase verschillende toekomstscenario's kunnen worden opgesteld.



SPORT EN BEWEGEN

Er spelen diverse ontwikkelingen op het gebied van sport en bewegen in en rondom het middengebied. Ten noorden van de Wijzend ligt Sportcomplex De Kloet. Dit complex bestaat uit een binnenzwembad, sporthal (voor handbal/basketbal/volleybal) en een hal voor de tafeltennisvereniging. Momenteel wordt dit complex gerenoveerd maar op termijn (>10 jaar) is dit complex aan vervanging toe. Het middengebied vormt een kansrijke locatie voor een nieuwe sporthal, eventueel aangevuld met een binnenzwembad. Zodoende kan de huidige locatie worden vrijgespeeld voor bijvoorbeeld woningbouw.

Aan de Raadhuislaan, ten noorden van de Spoorloot, is de tennisvereniging Grootslag gesitueerd. Hier is de verwachting dat de vereniging in de toekomst met minder tennisvelden (maximaal 6) toe kan. Nieuwe padelbanen zijn een kansrijke toevoeging waarmee wordt ingespeeld op nieuwe trends en ontwikkelingen. Tevens ligt hier het complex van de handbalvereniging. Voor dit geheel geldt ook dat het verplaatsen van deze verenigingen en velden naar het middengebied de mogelijkheid biedt om op de huidige locatie woningen te realiseren.

In het middengebied zijn voetbalvereniging Zouaven en Streker Atletiek Vereniging (SAV) gevestigd. Beide verenigingen passen goed bij de ambitie om een sportlandschap te ontwikkelen en zullen hier hun plek behouden. Een potentieel kansrijke ontwikkeling is de komst van voetbalvereniging KGB. Door te onderzoeken hoe deze vereniging is in te passen op de locatie (als stand alone vereniging, of geïntegreerd/in samenwerking met Zouaven) kunnen de voor- en nadelen worden verkend om een grootschalig sportlandschap te ontwikkelen met een aantrekkingskracht op de hele regio.

Er zijn ook nog mogelijkheden om bijvoorbeeld Sporthal De Flint en/of private fitness te verplaatsen (lees: ruimte te bieden). Via de scenario's worden effecten hiervan verkend.

Tenslotte dienen kansen zich aan die inspelen op nieuwe trends en ontwikkelingen op het gebied van sport en recreatie. Door ruimte te bieden aan anders- en ongeorganiseerde sporten zoals bootcamps, skaten of yoga kan het middengebied een plek worden voor veel verschillende doelgroepen. Ook het uitbreiden van het survivalparcours is een kansrijke optie.

Basisprogramma

- Voetbalvereniging Zouaven
- Streker Atletiek Vereniging
- Streker Survival Vereniging
- Jongerencentrum Inventas

Bouwstenen Voetbal

- Behoud huidige sportvelden Zouaven
- Sportcomplex Zouaven en sportcomplex KGB
- Geïntegreerd sportcomplex Zouaven KGB

Bouwstenen Tennis

- Verplaatsen en verkleinen tennisvereniging Grootslag (6 velden)
- Toevoegen extra Padelbanen

Bouwstenen Handbal

- Verplaatsen handbalvereniging (één binnenveld- onderdeel van sporthal- en één buitenveld)

Bouwstenen Sportcomplex de Kloet

- Renovatie en behoud huidige locatie
- Verplaatsen (sloop/nieuwbouw) naar middengebied, al dan niet in grotere varianten
- Verkennen eventuele verplaatsing De Flint

Bouwstenen anders- en ongeorganiseerde sporten

- Skatepark
- Bootcamp area
- Yoga
- Uitbreiden survival parcours
- Fitness
- MTB/fietsfun parcours



* zijn aangeduid op de kaart

VERKEER

Het agrarisch (midden)gebied is grotendeels ontoegankelijk voor de automobilist, fietser en voetganger. Het sportcomplex van Zouaven en atletiekvereniging Streker zijn via de Wijzend bereikbaar en toegankelijk voor fietsers en voetgangers. De automobilist kan naast De Kloet en jeugdcentrum Inventas zijn parkeren.

Om de bestaande en nieuwe sport- en recreatievoorzieningen in de toekomst bereikbaar te houden is het noodzakelijk om het wandel- en fietsnetwerk uit te breiden en goede verbindingen te maken met de aangrenzende wijken. De gebiedsvisie uit 2017 heeft met de sportboulevard een nieuwe ontsluitingsstructuur beschreven als kansrijke optie. Daarnaast vraagt een uitbreiding van het sport- en recreatieprogramma om een goede inpassing van (nieuwe) autoparkeerplekken waarbij onderzocht kan worden of dubbelgebruik kan leiden tot efficiënt ruimtegebruik.

De verkeersafwikkeling in relatie tot de veiligheid van fietsende en lopende bezoekers van het sportlandschap vraagt aandacht. Denk hierbij aan:

- Fietsende jeugd via de rotonde naar het sportpark in relatie tot doorgaande autoroute
- Veilige overstek De Wijzend (parkeren) in relatie tot doorgaande verkeer
- Veilige verbindingen tussen Sportlandschap, Martinuscollege en Waterweide.

Bouwstenen

- Nieuwe auto- en/of langzaam verkeersontsluiting(en) via Raadhuislaan en/of Wijzend.
- Nieuw parkeerterrein voor nieuw programma
- Parkeergelegenheid voor Martinuscollege
- Dubbelgebruik parkeren optimaliseren, verkennen kansen om alles ten zuiden van Wijzend te ontwikkelen
- Nieuwe laadplekken elektrische voertuigen
- Autovrij sportpark



DUURZAAMHEID

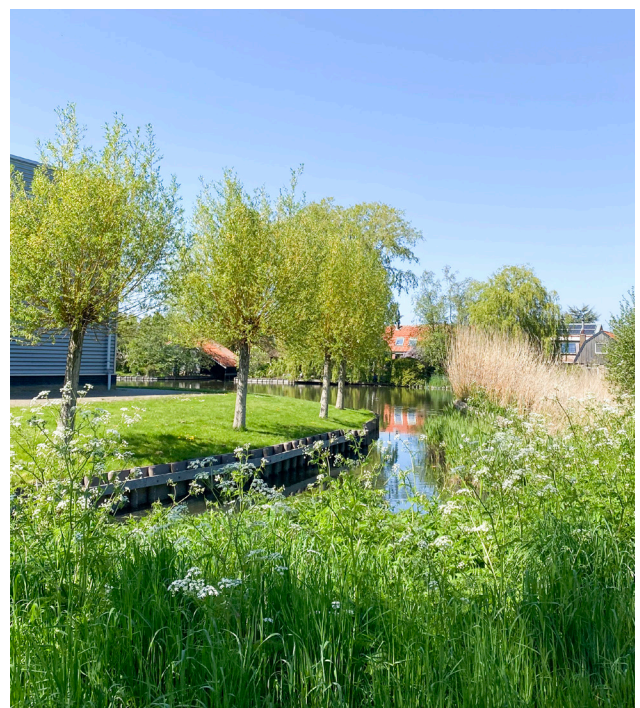
Anno 2022 zijn ambities in het kader van duurzaamheid onlosmakelijk verbonden met nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het realiseren van een sportlandschap biedt veel kansen om ruimte te bieden aan de opwek van duurzame energie (zon, wind- en/of geothermie). De ambitie in dit gebied is om elektriciteit en warmte te produceren waar niet alleen het projectgebied zelf van profiteert maar ook kan (terug)leveren aan de (directe) omgeving. Energieneutraal ontwikkelen blijft een randvoorwaarde.

Bouwstenen, verkennen kansen voor:

- Collectief warmtenet i.c.m. WKO-systeem
- Restwarmte omliggende (agrarische) bedrijven benutten
- Geothermie (onderzoeken)
- Zonne-energie
- Windenergie

NATUUR, LANDSCHAP EN KLIMAATADAPTATIE

Het waterrijke landschap is een belangrijke kernkwaliteit van Stede Broec. Dit is goed zichtbaar in het middengebied. Verschillende waterlopen begrenzen of doorkruizen het gebied. Hoewel in het verleden veel waterlopen zijn verdwenen door schaalvergroting van het agrarisch gebied zijn delen van de oorspronkelijke polderstructuur nog goed herkenbaar. Een ander bijzonder landschappelijk kenmerk zijn de bossages en bomenrijen die als een groene zoom het sportpark omsluiten. Bij verdere ontwikkeling van het gebied is het wenselijk om aan te sluiten op deze bijzondere kenmerken en kwaliteiten. Een nieuwe landschappelijke inrichting biedt daarnaast kansen



om de ecologische waarde van het gebied te verbeteren. Natuurvriendelijke oevers, bijzondere vegetatie en nieuwe droge of natte verbindingen kunnen niet alleen een bijdrage leveren aan het vergroten van de biodiversiteit, maar kunnen het gebied ook een unieke identiteit meegeven waarin het prettig sporten en bewegen is.

Bouwstenen

- Landschappelijke inrichting en kamerstructuur
- Ambitie natte en droge verbinding tussen zuidelijke groenstrook en de Tocht
- Ecologische en natuurvriendelijke oevers / nieuwe ecologische verbinding
- Weidegebied als open gebied koesteren
- Watergebiedsplan opstellen (let op vaarpeilen)

RECREATIE

Naast sportvoorzieningen zijn er andere recreatieve functies die een positieve bijdrage kunnen leveren aan een aantrekkelijk recreatie- en sportlandschap. Door het waternetwerk uit te breiden kunnen nieuwe vaarroutes worden gerealiseerd die het middengebied verbindt met Waterweide en de Spoorloot. Uitbreiding van het wandel en fietsnetwerk zijn niet alleen noodzakelijk om verschillende voorzieningen in het gebied bereikbaar te houden, maar kunnen ook recreatieve rol vervullen door verschillende aantrekkelijke verblijfsplekken hieraan te koppelen.

Bouwstenen

- Nieuwe vaarverbindingen en aansluiten op Spoorloot en Waterweide
- Aanlegplaats boten
- Uitbreiden recreatief wandel- en fietsnetwerk
- Nieuwe verblijfsplekken
- Ligweide
- Horeca

WONEN

Het middengebied is aangewezen als potentieel recreatie- en sportlandschap. Woningbouw sluit niet direct aan op deze ambitie en wordt daarom niet beschouwd als prioritaire ontwikkeling. Echter, indien kleinschalig toegepast en goed ingebed in het landschap zouden één of enkele woonclusters een interessante toevoeging kunnen zijn, mits ze een toegevoegde waarde hebben in termen van veiligheid, leefbaarheid, aantrekkelijkheid of haalbaarheid. Voor een dergelijke ontwikkeling dient eerst gekeken te worden naar bestaande bebouwde kavels volgens het rood-voor-rood principe. (alleen woningbouw toevoegen/realiseren op bestaande bebouwde kavels)

Bouwstenen

- Kleinschalige woningbouwcluster(s) in lage landschappelijke dichtheid zoals landgoederen



BIJLAGEN

BELEIDSLIJN WONEN

Regionaal afwegingskader wonen West-Friesland 2021

Basisgegevens

- Is het plan opgenomen in het woonakkoord?
- Voldoet het plan aan de voorwaarden die gesteld worden bij de betreffende beschermingsregime(s)?
- Voldoet het plan aan de provinciale voorwaarden; klimaatneutraal, circulair bouwen en landschappelijke inpassing?
- Is het plan multimodaal ontsloten en is onderzocht of extra wegen of aanpassing van wegen/OV noodzakelijk zijn?

Westfries Basis

- Het plan past binnen de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit
- Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in de regio Westfriesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen
- Is getoetst en onderbouwd of realisatie binnenstedelijk mogelijk is?
- Als realisatie past binnen de regionale opgave (zie 1), maar realisatie binnenstedelijk niet mogelijk is, is getoetst aan provinciale voorwaarden inzake beschermingsregimes, energieneutraal, klimaatadaptief, circulair bouwen, landschappelijke inpassing en mobiliteit.

Westfries vooruitdenken

Inspanningsverplichting om aan minimaal 4 van de 8 onderstaande voorwaarden te voldoen

- Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.
- Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.
- Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.
- Het plan is circulair en energieneutraal.
- Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.
- Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in

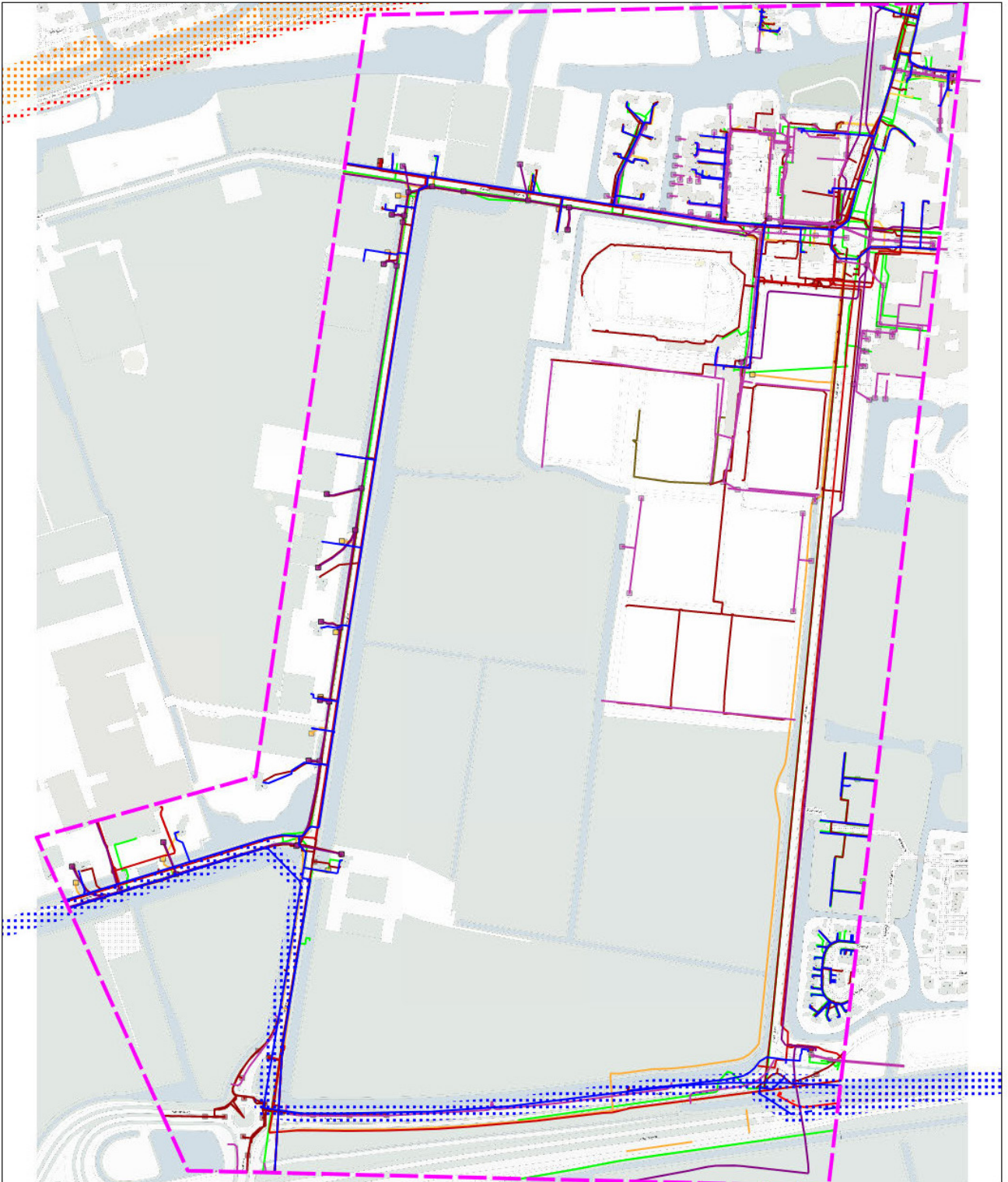
de nabijheid van een OV-knooppunt.

- Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.
- Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.

Woonvisie 2021-2025 Stede Broec

- Streefpercentages van sociale huur: 20%; middeldure huur: 10%; Betaalbare koop tot € 250.000,- : 30%; Middeldure koop € 250.000,- tot € 350.000,-: 25%; Dure koop € 350.000,- en meer: 15%.
- Gevarieerd woningaanbod
- Met name richten op starters en senioren
- Woningen worden klimaatadaptief en circulair gebouwd
- Alle appartementen/bebo's dienen bereikbaar te zijn via lift en levensloopbestendig en nultreden uitgevoerd te zijn
- Aandacht voor betaalbare woningen
- Zelfbewoningsplicht van 3 jaar voor koopwoningen tot segment dure koop
- Contractueel vastleggen AO t.a.v. sociale huur en middeldure huur
- Minimale instandhoudingstermijn in de sociale voorraad (max. € 763,47 per maand, prijspeil 2022) van 25 jaar.
- Aanvangshuurprijs tussen € 763,47 per maand (prijspeil 2022) tot maximaal 1000 euro per maand bij middeldure huurwoningen
- Minimale exploitatietermijn van 20 jaar in de gegeven prijsrange van middeldure huurwoningen € 763,47 per maand (prijspeil 2022) tot maximaal 1000 euro per maand en verbod op uitponden van 20 jaar
- Maximale jaarlijkse huurprijsstijging van de Consumenten Prijs Index (CPI) + 1% gedurende de minimale exploitatietermijn van 20 jaar in het middeldure segment
- Tijdens de minimale exploitatieduur/ instandhoudingstermijn van 20 jaar geen huuraanpassing bij mutatie.

KLIC MELDING



RUIMTESTATEN

Indicatieve ruimtestaat sport-/beweefuncties

Nog niet uitputtend, slechts richtinggevend. Ook nog niet besproken met gebruikers/verenigingen.

Voetbal

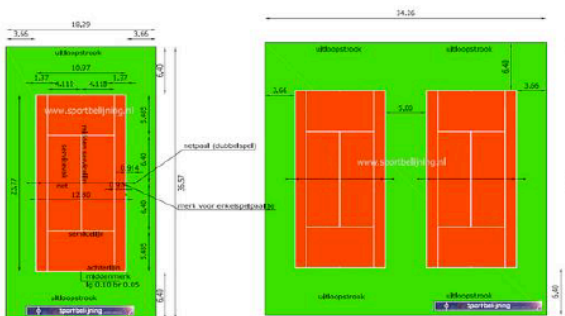
functie	ruimtebeslag	aantal	totaal m2	opmerkingen
voetbal samen op 1 complex, medegebruik				
hoofdveld	113 x 77	1	8.701	minimaal 3 x kunstgras, 4x natuurgras (zie capaciteitsberekeningen)
bijveld	108 x 72	6	46.656	inclusief uitloop, excl ballenvangers
looppad tussen velden (minimaal)	1-1,5 meter		PM	inclusief uitloop, excl ballenvangers
subtotaal velden			55.357	
kantine verblijfsruimte		175	175	
keuken		30	30	
opslag/voorraad		25	25	
centrale toiletvoorziening kantine		25	25	
reservering gangen/overruimen		40	40	
terras		25	25	
subtotaal kantine			320	
kleedkamers	24	16	384	geschikt voor twee pupilleneftallen of selectie elftal. (fors formaat, norm KNVB)
doucheruimten	12	16	192	5 douches per doucheruimte
Berging materiaal (ballen, kleding, e.d)	36	2	72	
kleedkamers scheidsrechters/trainers	20	1	20	incl. douches en toilet
massagekamer/medisch	16	1	16	
centrale toiletvoorziening kleedkamers	2	8	16	niet in kleedkamers
overruimten/gang	40	1	40	
subtotaal kleedaccommodatie			740	
bestuurskamer	20	1	20	
vergaderkamer (commissies e.d)	16	2	32	ook selectiebesprekingen e.d. schakelen met tussenwand (koppelbaar)
wedstrijdsecretariaat	16	1	16	
kracht/herstelhonk	25	1	25	
overruimten/gang	25	1	25	
archieff	16	1	16	
subtotaal overige ruimten			134	
Tribune	40 x 5	1	200	200 tot 400 zitplaatsen

totaal voetbalcomplex indicatief 56.751 let op: entree, hulpdiensten, onderhoudsroutes en bevoorrading nog meenemen in ontwerp

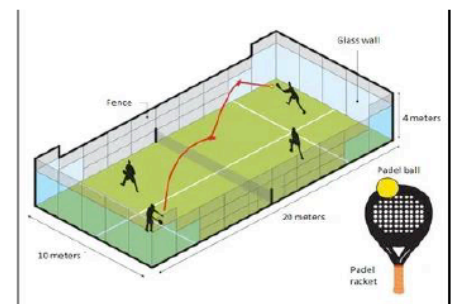
Let op: sommige ruimten zijn slim te combineren of te stapelen:
 kantine op kleedkamers
 bergruimte onder tribune
 combinatie faciliteiten met andere sporten zoals tennis, handbal e.d.
 Nog geen afstemming met verenigingen plaatsgevonden

tennis en padel indicatief

functie	ruimtebeslag	aantal	blok van 3	totaal m2	opmerkingen
tennis	10,97x23,77	3	37x51	1.887	drie aaneengesloten banen
	10,97x23,77		37x51	1.887	
looppaden				PM	
totaal tennisvelden				3.774	
Padel (incl. dubbelspel)	11x21	2		462	bruto maat
looppaden				PM	
totaal padel				462	
kleedkamers		24	2	48	incl douches
kantine stelpost totaal		150	1	150	
terras		40	1	40	
berging		25	1	25	
totaal ondersteunend				263	
Totaal tennis/padel				4.499	



- oppervlakte:
 - 1 baan = 36,57 x 38,29 m
 - 2 banen = 36,57 x 76,58 m
 - 3 banen = 36,57 x 114,87 m
 - 4 banen = 36,57 x 153,16 m
 - 5 banen = 36,57 x 191,45 m
- nettoal:
 - diameter = max. 0,15
 - hoogte = 1,07
 - aan netpaal = 0,16; afstand netpaal buitenlijn (tolerantie 0,38 + 0,35)
- net:
 - hoogte in het midden = 0,914
 - hoogte = 12,80 (tolerantie 12,73 + 12,87)
- ballen:
 - breed 50 mm (schuurt tot het speelvlaktervlak)
 - breedte laatste 10 mm
 - kleur wit



Nog geen afstemming met verenigingen plaatsgevonden

Varianten sporthal (compact, middle of the road, groot)

Sporthal	indicatief	aantal	m2	opmerkingen
<i>hoogte 7 meter</i>				
compact	24x44	1	1.056	geschikt voor LO,zaalvoetbal, handbal, volleyball, badminton, basketbal (beperkt)
kleedkamers	25	6	150	incl. douceruimte
toiletten	2	4	8	
toestellenberging	35	3	105	
kantine	125	1	125	all in
toiletvoorziening	2	4	8	
leraren/scheidsrechters	16	1	16	
EHBO en overig	16	1	16	
gangen en overruimten	40	1	40	
totaal			1.524	Sporthal opdelen in drie delen (2 scheidingswanden)

<i>hoogte 7 of 9 meter</i>				
middel	28x48	1	1.344	geschikt voor LO,zaalvoetbal, handbal, volleyball, badminton, basketbal
kleedkamers	25	6	150	incl. douceruimte
toiletten	2	4	8	
toestellenberging	35	3	105	
kantine	125	1	125	all in
toiletvoorziening	2	4	8	
leraren/scheidsrechters	16	1	16	
EHBO en overig	16	1	16	
gangen en overruimten	40	1	40	
totaal			1.812	Sporthal opdelen in drie delen (2 scheidingswanden)

<i>hoogte 7 of 9 meter</i>				
groot	28x64	1	1.792	4 ipv 3 zaaldelen
kleedkamers	25	8	200	incl. douceruimte
toiletten	2	5	10	
toestellenberging	35	4	140	
kantine	125	1	125	all in
toiletvoorziening	2	4	8	
leraren/scheidsrechters	16	1	16	
EHBO en overig	16	1	16	
gangen en overruimten	50	1	50	
totaal			2.357	Sporthal opdelen in drie of vier delen (2 of 3 scheidingswanden)

Tribune en kantine evt. boven bergingen/kleedkamers
Nog geen afstemming met verenigingen plaatsgevonden

C.1	sporthal	24 x 44	7	6.301-7.400	lessen lichamelijke opvoeding, gymnastiek, 20 tafeltennistafels, 7 badmintonvelden, 3 volleybalvelden, 1 basketbalveld, 1 combiveld
C.2	sporthal	28 x 48	7	7.401-9.500	lessen lichamelijke opvoeding, gymnastiek, 26 tafeltennistafels, 9 badmintonvelden, 4 volleybalvelden, 3 basketbalvelden, 1 combiveld
C.3	sporthal	28 x 48	9	9.501-10.400	lessen lichamelijke opvoeding, gymnastiek, 26 tafeltennistafels, 9 badmintonvelden, 4 volleybalvelden, 3 basketbalvelden, 1 combiveld

handbal indicatief

functie	ruimtebeslag	aantal	totaal m2	opmerkingen
handbalveld (buiten)	24*44	1	1.056	excl ballenvangers
looppad rondom		1,5	136	204
kleedkamers		20	2	40 incl. aantal douches
berging		16	1	16
toiletvoorziening		12	1	12
wedstrijdsecretariaat		10	1	10
overig		16	1	16
<i>geen eigen kantine!</i>				<i>buitenhandbal is slechts een aantal weken in voor- en najaar.</i>
totaal handbal indicatief			1.354	kantine gebruiken tennis of voetbal

Nog geen afstemming met verenigingen plaatsgevonden