RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000242558
Onderwerp:	Stedenbouwkundig plan Rodeoterrein Broek op Langedijk
Datum raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Agendapunt:	*Invullen door de griffie*
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma begroting:	Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De gemeenteraad van Dijk en Waard heeft besloten om in te stemmen met het stedenbouwkundig plan Rodeoterrein Broek op Langedijk. Dit plan voorziet in een transformatie van een bedrijfs- en opslaglocatie naar een nieuwe woonbuurt.

Ontwikkelaar van het gebied, Vink B.V, heeft bureau Mulleners en Mulleners opdracht gegeven voor het maken van een stedenbouwkundig plan voor het voormalige Rodeoterrein Broek op Langedijk. Het plan bevat een mix van koop- en huurwoningen, waaronder 24 sociale woningen en veel groen in de nieuwe woonbuurt. In totaal maken 80 woningen onderdeel uit van het plan.

Over het plan is op drie bewonersavonden gesproken met de buurt die met name mee kon praten over de inrichting van de openbare ruimte. De opbrengst hiervan is uitgewerkt in het plan voor het gebied.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Het Stedenbouwkundig plan Rodeoterrein Broek op Langedijk d.d. 1 februari 2022, bureau Mulleners en Mulleners, vast te stellen.

Inleiding

Het project ‘’het voormalige Rodeoterrein’’ doorloopt op dit moment de ontwerpfase. Voor de zomer van 2021 zijn er een drietal participatieavonden geweest met belanghebbenden en is de opbrengst hiervan uitgewerkt in het voorliggende stedenbouwkundig plan voor het gebied. Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de wensen en inbreng van de deelnemers aan deze avonden. In de bijlagen vindt u de verslaglegging van deze bijeenkomsten.

Kaders

Aan de voorkant van deze participatiestappen zijn (ruimtelijke) kaders opgesteld die op 23 maart 2021 zijn vastgesteld door de Langedijker gemeenteraad. In dit document zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van het gebied opgenomen. Binnen deze ruimtelijke kaders is het stedenbouwkundig plan vervaardigd. Het voorliggende plan is getoetst aan deze kaders en past hierbinnen. Ook is de door het vml. college van Langedijk gewenste doorsteek voor wandelaars, fietsers en calamiteitenvoertuigen met het Oudekerkpad, verwerkt in de voorliggende plankaart.

Beoogd effect

Invulling van het voormalige Rodeoterrein in Broek op Langedijk o.a. met woningbouw en uitvoering geven aan de gemeentelijke eisen en wensen ten aanzien van het gebied.

Kader

- Het Langedijker collegebesluit d.d. 14 december 2021 over de doorsteek tussen het Rodeoterrein en Oudekerkpad.
- Het Langedijker collegebesluit d.d. 13 juli 2021 over het afwijzen van de calamiteitenroute via de Wup.
- De kaders die op 23 maart 2021 zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk.
- Het Langedijker collegebesluit d.d. 2 maart 2021 over de Participatieaanpak, proceswijzer Rodeoterrein Broek op Langedijk, bureau De Wijde Blick.

Motivering per besluitpunt

1. In te stemmen met het Stedenbouwkundig plan Rodeoterrein Broek op Langedijk d.d. 1 februari 2022, bureau Mulleners en Mulleners.

a. Volkshuisvestelijk belang

De druk op de woningmarkt is erg hoog, met name voor betaalbare koop- en huurwoningen (cat. 1 en 2). Het plan bevat een mix van koop- en huurwoningen, waaronder 24 stuks in de categorie sociaal. In totaal maken 80 woningen onderdeel uit van het voorliggende plan.

b. Landschappelijke uitwerking en inpassing

Het stedenbouwkundig plan geeft invulling aan de ambities en de gestelde gemeentelijke kaders die vooraf zijn neergelegd. Er ontstaat een doorgaande vaarroute met natuurvriendelijke oevers, dit vergroot het vaargebied als onderdeel van het vaarnetwerk van Langedijk en tegelijkertijd creëren van een aantrekkelijke woonomgeving. Daarmee wordt een essentiële bijdrage geleverd aan ‘’Langedijk ontwikkelt met water’’.
Uitgangspunt is het realiseren van een aantrekkelijke nieuwe ruimtelijke inrichting met een uitnodigende uitstraling en een eigentijdse en duurzame uitwerking van het openbaar gebied. Het stedenbouwkundig plan zet in op elementen als vergroening o.a. door hagenstructuur, nieuwe boomaanplant en een parkje met een verblijfsgebied aan de waterzijde. Rekening wordt gehouden met het behoud van aanwezige waardevolle bomen. Realiseren van een nieuwe entree naar de buurt in aansluiting op de rotonde Westeinde, 30 km/uur plangebied, voldoende parkeren en een calamiteitenroute via het Oudekerkpad.

c. Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Met het opgestelde stedenbouwkundig plan wordt een passend toetsingskader geboden voor de transformatie van het Rodeoterrein naar het gewenste stedenbouwkundig eindbeeld in het plangebied zodat op een zorgvuldige wijze woningbouw wordt ingepast. De verkaveling sluit goed aan op de omgeving en op het bebouwingskarakter van het “industriële verleden”. En vormt zo een waardige inpassing en een aanvulling op de bestaande bebouwde omgeving. De beeldkwaliteit in het stedenbouwkundig plan geeft hierbij ook de juiste kaders aan waar het gaat om programma, uitstraling en architectuur. De nieuwe bebouwing wordt goed ingepast in de bestaande dorpse structuur maar ook met voldoende ruimte om goed functionerende, mooie en originele bouwplannen te realiseren. In het pre advies van Welstand d.d. 29 september 2021 is de commissie van mening dat voorliggend plan voor een nieuwe woonwijk in hoofdopzet passend is.

d. Resultaat van participatieproces en gestelde gemeentelijke kaders

Tijdens een drietal druk bezochte digitale bijeenkomsten in de periode april-juni 2021 is met bewoners en belanghebbenden intensief toegewerkt naar input voor het stedenbouwkundig plan. Tijdens de eerste digitale bijeenkomst eind april 2021 zijn de gestelde gemeentelijke kaders toegelicht en is er zoveel mogelijk ideeën en input van de omwonenden verzamelt. Op basis van de startbijeenkomst en de gestelde gemeentelijke kaders heeft Mulleners en

Mulleners een schets gemaakt die tijdens de tweede digitale bijeenkomst is gepresenteerd. Tijdens deze tweede bijeenkomst half mei is nieuwe input opgehaald om de schets te verfijnen. Er is een enquête onder ca. 80 woningzoekende uit de regio Broek op Langedijk gehouden. Tijdens de slotbijeenkomst begin juni is de nieuwe schets afgestemd en belangrijke opgehaalde punten toegelicht en besproken. De getoonde schets vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan Rodeoterrein. Geconcludeerd kan worden dat er in algemene zin een positieve meningsvorming is over het stedenbouwkundige ontwerp in zijn totaliteit.

Kanttekeningen en risico's

Mede op basis van een dringend advies van de Veiligheidsregio heeft het Langedjker college in december 2021 besloten een tweede ontsluiting voor wandelaars, fietsers en calamiteitenvoertuigen, mogelijk te maken via een doorsteek. Om de route zo verkeersveilig mogelijk te maken wordt een inrichtingsplan gemaakt voor deze straat in overleg met de belanghebbenden. Ondanks dat er voor het stedenbouwkundig plan ruim draagvlak is, kunnen een aantal belanghebbenden aan het Oudekerkpad niet instemmen met dit onderdeel uit het plan. Zij vrezen dat dit ten koste gaat van de verkeersveiligheid op het Oudekerkpad.

Alternatieven

Het alternatief van niets doen, levert geen ruimtelijke ontwikkeling op. De huidige situatie zou daarmee bestendigd worden. De eerste stap die ontwikkeling voorziet is een door de raad vast te stellen ruimtelijk kader voor het gebied. Dit vindt nu plaats middels een stedenbouwkundig plan wat voorziet in een transformatie naar woningbouw. Gelet op de eerder genoemde argumenten biedt dit een goed perspectief voor deze locatie.

Samenwerking en participatie

Voor dit project is aan de voorkant van het ontwerptraject een participatieaanpak vastgesteld door het college van Langedijk. In de bijlage treft u dit aan. In opdracht van Vink B.V. heeft bureau De Wijde Blik uitvoering gegeven aan dit plan o.a. door organisatie van drie bewonersavonden in de periode april-juni 2021. De deelnemers betroffen voornamelijk omwonenden van de naastgelegen wijk Broekrijk, de Wup en bewoners van het Mandepad en de Dorpsstraat in Broek op Langedijk. De opkomst verschilde per avond. Deze lag tussen de 30 en 65 deelnemers. De gemeentelijke projectleiding heeft hier als toehoorder aan deelgenomen om het proces te monitoren en deelnemers van procesinformatie te voorzien. Geconcludeerd kan worden dat dit proces op een wijze is doorlopen die in lijn ligt met dit plan. De uitkomsten ervan, in de vorm van het voorliggende stedenbouwkundige plan, kan in hoofdlijn rekenen op een ruim draagvlak bij de deelnemers.

Separaat heeft de projectleiding gesproken met de bewoners van de Wup over een mogelijke komst van een calamiteitenroute tussen de Wup en het Rodeoterrein. De uitkomst hiervan is dat er geen calamiteitenroute wordt opgenomen in het stedenbouwkundig plan tussen de Wup en het rodeoterrein. Ook is er afgelopen zomer en herfst gesproken met belanghebbenden van het Oudekerkpad over de door de gemeente en de veiligheidsregio gewenste (calamiteiten)doorsteek tussen het Oudekerkpad en het Rodeoterrein. Zie ook de voorgaande kanttekening.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

De financiële gevolgen zijn minimaal. De gemeente faciliteert dit initiatief en is geen risicodragende partij. Op basis van het nog vast te stellen bestemmingsplan en het daarin op te nemen definitieve (woon)programma, zal een actualisatie van de afdracht aan het gemeentelijke

kostenverhaal plaatsvinden. Er is reeds een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en Vink B.V.

Communicatie
Deelnemers aan de bewonersavonden zijn geïnformeerd.

Uitvoering
1. Besluitvorming College over ter visie leggen van ontwerp bestemmingsplan (Q2 2022)
2. Besluitvorming College Inrichtingsplan openbare ruimte, incl. Oudekerkpad (Q3 2022)
3. Besluitvorming gemeenteraad bestemmingsplan (Q3/4 2022)
4. Besteksvorming Bouw- en woonrijp maken door Vink (Q4-Q2 2023)
5. Sloop huidige opstallen en bouwrijp maken exploitatiegebied (Q3 2023)
6. Start bouw woningen (2024)

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit
Stedenbouwkundig plan Rodeoterrein Broek op Langedijk d.d. 1 februari 2022, Mulleners en Mulleners. Deze heeft zaaknummer 242558.

Bijlagen ter informatie
1. Kaders Rodeoterrein en raadsbesluit d.d. 23 maart 2021
2. Collegebesluiten calamiteitenbrug de Wup d.d. 13 juli 2021 en doorsteek Oudekerkpad d.d. 14 december 2021
3. Participatieaanpak, proceswijzer Rodeoterrein Broek op Langedijk, bureau De Wijde Blik, januari 2021
4. Participatierapport september 2021, bureau De Wijde Blick
5. Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit pre-advies concept stedenbouwkundig plan d.d. 29 september 2021.

Alle stukken hebben zaaknummer 242558.

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Stedenbouwkundig plan Rodeoterrein Broek op Langedijk
Zaaknummer:	0000242558
Raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Agendapunt:	*Invullen door de griffie*

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op de gemeentewet,

besluit:
1. Het Stedenbouwkundig plan Rodeoterrein Broek op Langedijk d.d. 1 februari 2022, bureau Mulleners en Mulleners, vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van *datum invullen door de griffie*

De griffier, De voorzitter,