Ruimtelijke randvoorwaarden

Rodeoterrein
Broek op Langedijk

status: definitief
datum: 13 oktober 2020

gemeente Langedijk

Aanleiding

De ruimtelijke kaders voor het voormalige Rodeoterrein in Broek op Langedijk zijn onderzocht. Aanleiding hiervoor is een initiatiefnemer die het gebied wilt ontwikkelen richting een woongebied en daar contractuele afspraken over heeft gemaakt met de gemeente Langedijk. Het gaat om in totaal 4 percelen die in ontwikkeling worden genomen (991, 1282, 1224, 2633 en 2632). Er bevinden zich nu opstallen en verharding. Niet uitgesloten is, en tevens vanuit ruimtelijke perspectief wenselijk, dat er een groter gebied in ontwikkeling wordt genomen. Gelet op de faciliterende rol van de gemeente in dit project, is het de ontwikkelende partij die eventuele verdere benodigde grondverwervingen hiertoe verricht.

Het plangebied valt onder ''regulier welstandsgebied 7: Bedrijventerreinen'' Het beleid is gericht op het handhaven en versterken van de ruimtelijke kwaliteiten. Verbetering is vooral wenselijk in de zichtlocaties en langs de randen.

Ruimtelijke randvoorwaarden

In dit document zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van het voormalige Rodeoterrein opgenomen. Binnen deze ruimtelijke kaders zal een stedenbouwkundig-, het inrichtingsplan voor de (toekomstige) openbare ruimte en het bestemmingsplan worden vervaardigd. Deze plannen worden getoetst aan de veelal per sector opgenomen eisen, voorwaarden en gemeentelijke wensen. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn niet star, afwijking op de kaders is in sommige gevallen/op enkele onderdelen bespreekbaar, mits beargumenteerd, onderbouwd en met goedkeuring van de gemeente.

Kadastrale grenzen

Locatie aanduiding

Begrenzing van de locatie

De locatie

Impressie van het gebied

Kerk in groene setting

Doodlopende straatje Oudekerkpad, diversiteit aan vrijstaande woningen

Oudekerkpad toegang tot loodsen Rodeoterrein

Grondgebonden woningen De Wup

Vriendelijke bebouwing versus loodsen Rodeoterrein

Loodsen Rodeoterrein

Speeltuin De Wup

Grondgebonden woningen, relatie met water

Zichtlocatie loodsen Rodeoterrein aan de Westelijke Randweg

Loodsen Rodeoterrein aan rotonde / entree

Grondgebonden woningen, relatie met water versus loodsen Rodeoterrein

Grondgebonden woningen aan de Westelijke Randweg

Zichtlocatie aan de rotonde / entree

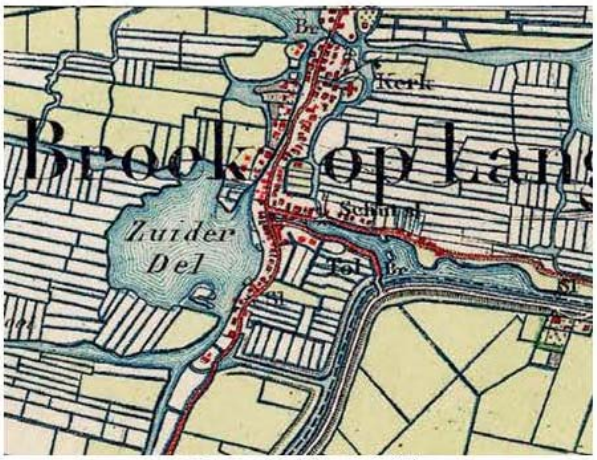
Loodsen Rodeoterrein aan rotonde / entree

Grondgebonden woningen, relatie met water zicht op loodsen Rodeoterrein

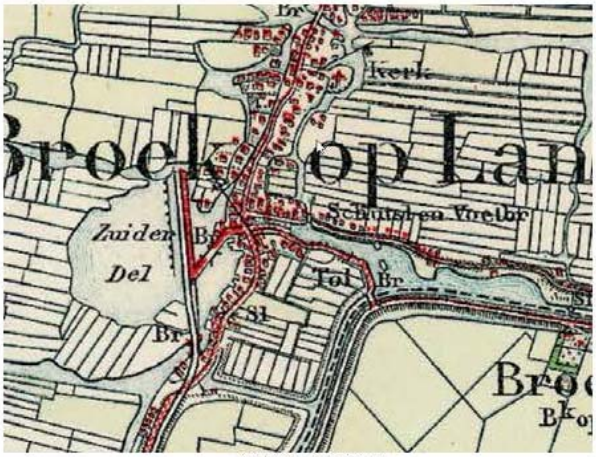
Bedrijven aan Westelijke Randweg, maximaal 4 lagen plat

Ligging plangebied

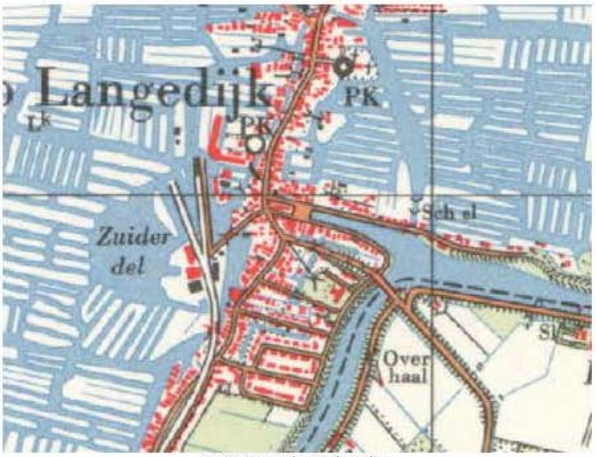
1850 Georderd polderlandschap - Zuider Del



1899 Historisch lint Langedijk

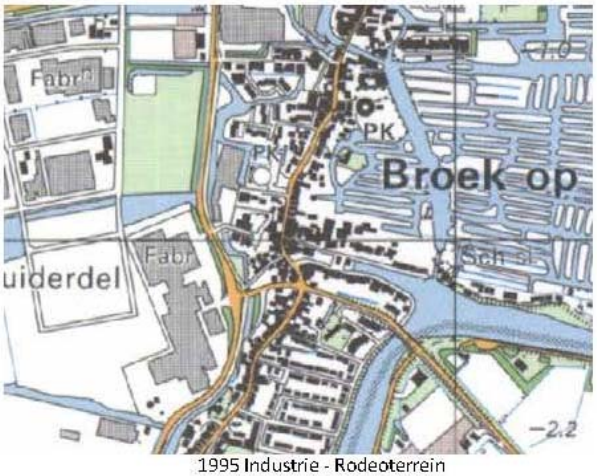


1950 Treinstation



1969 Tuinderseilanden

1980 Zuurkoollfabriek

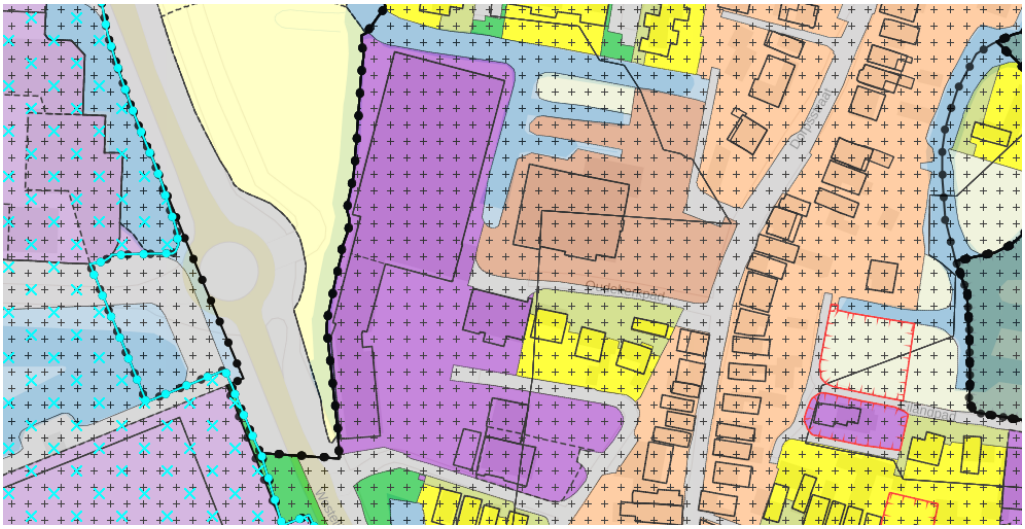


1995 Industrie - Rodeoterrein

Overwegingen

Bestemmingsplan
In het bestemmingsplan Broek op Langedijk, juni 2013 gemeente Langedijk, zijn de percelen van het voormalige Rodeoterrein bestemd tot Bedrijf.

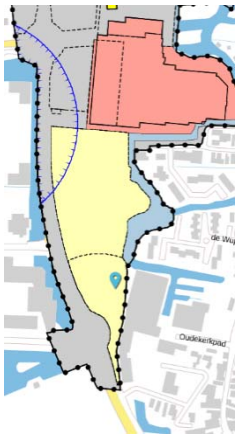
Bebouwing is alleen toegestaan binnen de op de plankaart aangeduide bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte van binnen het bouwvlak gelegen gebouwen mag niet meer dan respectievelijk 6m en 4m bedragen (bij het bouwvlak van de grootschalige loodsen). Het plangebied heeft een 'Waarde – Archeologie 5'. Naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.



Uitsnede bestemmingsplan Broek op Langedijk

Centrumplan Broekerveiling, december 2012. 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: o.a. wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Het betreft het nieuwe woongebied ten westen van het Rodeoterrein, beter bekend als Broekrijk.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geld o.a. dat de afstand tussen de as van de Westelijke Randweg en de naar de weg gekeerde gevel van hoofdgebouwen dient ten minste de aangegeven afstand als bepaald in het verleende Besluit hogere waarden te bedragen. De goot- en bouwhoogte van binnen het bouwvlak gelegen gebouwen mag niet meer dan respectievelijk 6m en 10,3m bedragen. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" mag niet meer dan 1 appartementengebouw worden gebouwd, dat plat mag worden afgedekt en waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10,3 m mag bedragen.



Uitsnede bestemmingsplan Centrumplan Broekerveiling

Gebiedsvisie Broek op Langedijk (2011)

Identiteit is belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit in het dorp. Identiteit verwijst naar de individualiteit en herkenbare eigenheid van het gebied als afzonderlijke eenheid ('het eigen gezicht '). Binnen de Gebiedsvisie Broek op Langedijk vormt het Rodeoterrein een onderzoeksgebied.

Uitsnede bestemmingsplan Visiekaart

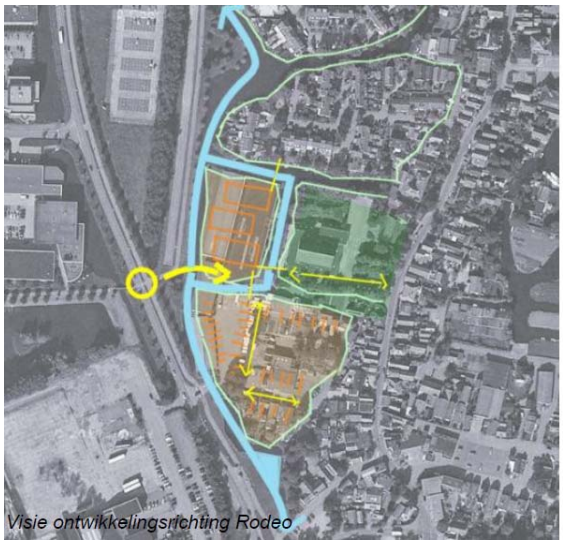
2. RODEO-TERREIN

Kans
- Vergroten herkenbaarheid en herstel eilandenstructuur
- Herontwikkeling tot aantrekkelijk woongebied

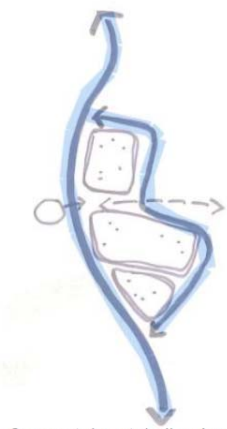
Samenhang
- Aansluiting zoeken bij het oorspronkelijke DNA van de plek: tuinderseilanden
- Samenhang per eiland
- Verweving via routes met omliggende buurten en dijk

Bebouwing
- Inzet op een bij de eilanden passende bebouwing
- Bebouwingspatronen op deze eilanden die zijn geïnspireerd op de kleine schaal van de lintbebouwing en/of grotere schaal van de pre-industriële bedrijvigheid
- Bouwen voor zorg en jongeren
- Woningen hebben een relatie met het water

Openbare ruimte
- Relatie zoeken met dwarspaden richting Dorpsstraat, interessante oost-west verbindingen
- Aanwezige waterstructuren behouden en versterken als onderdeel vaarroutenetwerk
- Verbeteren toegankelijkheid dorp via nieuwe rotonde Westelijke Randweg en herkenbare brug

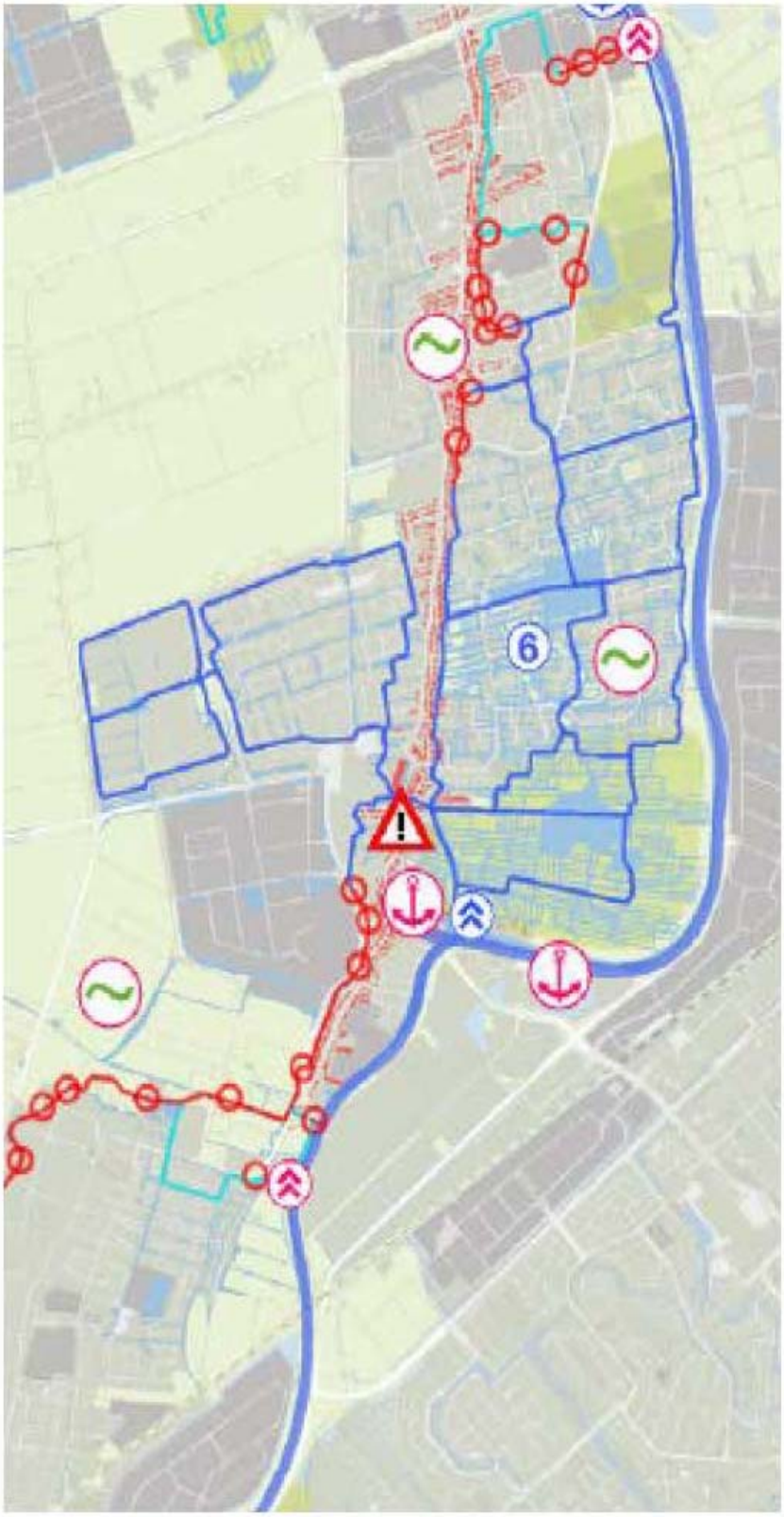


Visie ontwikkelingsrichting Rodeo



Concept: herstel eilandenstructuur

Langedijk ontwikkelt met water



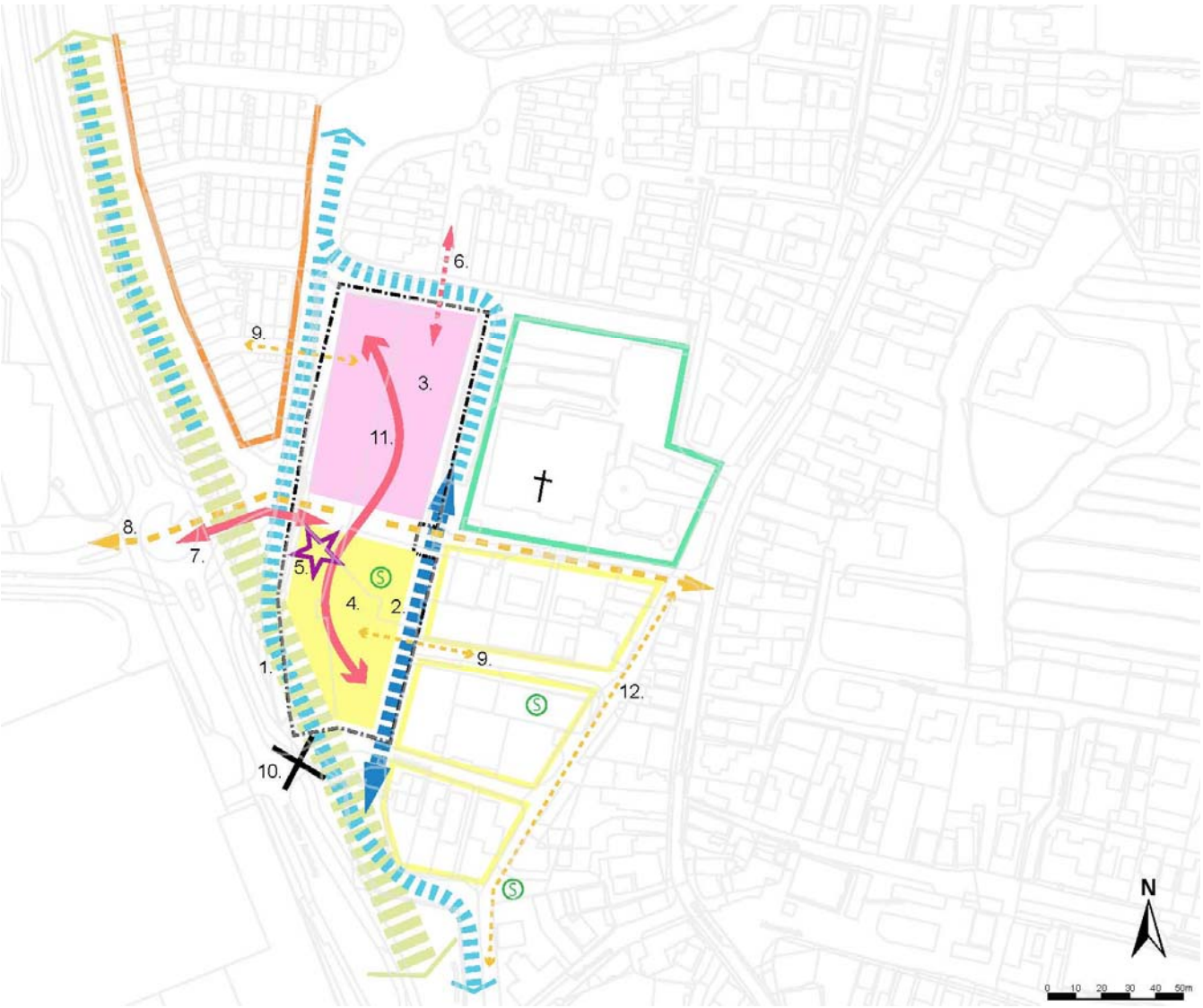
Bestaand

- hoofdvaarweg
- bestaande vaarroute
- maximum vaarsnelheid
- bestaande sluis
- haven

Ambities

- aanpakken knelpunten in vaarroute
- vaarroute na uitbreiding
- veiligheid verhogen bij knooppunt vaarwegen
- sluis of overhaal
- verbeteren ruimtelijke kwaliteit en verbreden recreatieve functie
- ontwikkelen in balans met leefbaarheid en behoud eilandenstructuur

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten



LEGENDA:

Kans

- Vergroten herkenbaarheid en herstel eilandenstructuur
- Herontwikkeling tot een aantrekkelijk woongebied
- Samenhang per eiland
- Woningen hebben een relatie met het water
- Kans: realiseren onderdeel van vaarnetwerk op basis van Masterplan doorvaarbaarheid. Minimale doorvaarbreedte 8 meter, minimale doorvaarhoogte 1,55 meter

Infrastructuur

1. Brede groen/blauwe zone langs Westelijke Randweg
2. Doorgaande vaarroute, interne kwaliteit voor de buurt, maar ook vaarroute als onderdeel van het bredere vaarnetwerk
3. Goot- en bouwhoogte gebouwen bedragen niet meer dan 6m en 11m (max. 2 lagen met kap), in aansluiting op aangrenzende grondgebonden woningen
4. Hoger bouwen mogelijk, max. 3 lagen - bouwhoogte niet meer dan 10m (iets hoger mogelijk bij ½ verdiept parkeren onder het gebouw), zoek aansluiting op ritme woningen Oudekerkpad

5. Bebouwingsaccent aan entrée/rotonde tot max. 4 lagen – bouwhoogte niet meer dan 12m (iets hoger mogelijk bij ½ verdiept parkeren onder het gebouw)
6. Calamiteiten verbinding
7. Aansluiting naar Westelijke Randweg
8. Fietsverbinding (Oudekerkpad)
9. Langzaam verkeersverbinding
10. Aansluiting vervalt, zie 1
11. Interne ontsluiting (aan de randen of in het midden)
12. Kans: informele wandelroute opknappen speelplek

Algemeen

- Rekening houden met geluidshinder/bebouwingsafstand Westelijke Randweg
- Goede parkeeroplossing
- Speelplekken/groen, locatie n.t.b.
- Architectuur die aansluit op Langedijk NB. zuidelijk complex 4/5 eventueel moderne/eigenzinniger architectuur
- Gemaal HHNK heeft een beperkte capaciteit

Milieu

1 Milieuzonering bedrijven – woningen (en gevoelige bestemmingen)

1a. Is het gebied 'Gemengd gebied", in de zin van Bedrijven en Milieuzonering?

1b. tabel met bedrijfsmatige activiteiten en afstanden tot woningen.

Bedrijf	adres	bestem-ming	gebruik	SBI bestem ming	mil cat bestem ming	milieu-zone bestem ming	SBI gebruik	milieu-cate-gorie	milieu-zone gebruik	milieu-zone bij 'ge-mengd gebied'	afstand
PKN	Dorpsstraat	Kerk	Kerk	9491			9491	2 (B)	30	10	
Autoschadebedrijf Van der Pas	Mandepad 7	Garage	Autospuit inrichting/ auto plaatwerkerij				45204C 45204A	3.1 3.2	50 geur 100 geluid	30 50	0
	Mandepad 15	Bedrijf	Leeg?		1 en 2 (B)		162	3.1	50	30	Indien <200m² 3.1B
	Oudekerk-pad 4A		Loods/ koelhuis groente en fruit				4631	3.1	50	30	3
Pepsico	Westelijke Randweg 5		Chips-fabriek				1031.1	4.2	300	200	100
Opslag	Westelijke Randweg		Opslag, goederenvervoer				494.0	3.2	100	50	32

2 Verkeerslawaai

- Toetsing aan voorkeursgrenswaarde wegverkeer *(48 dB aan de gevel)* van de Westelijke Randweg en de Uitvalsweg dient plaats te vinden.
- Meenemen in de toetsing het effect van de extra verkeersbewegingen op de Westelijke Randweg vanuit het plangebied.
- (Verkeers-) geluid t.o.v. bouwtechnische normen van het Bouwbesluit (binnenwaarde 35dB(A)).

3 Afval (huishoudelijk afval)

- Voor de afvalinzamelingen geldt dat er ondergrondse vuilcontainers moeten worden toegepast voor het restafval (grijs). 1 container per maximaal 35 woningen rekening houdend met normale loopafstanden.
- Woningen krijgen 2 rolcontainers voor groenafval en voor PMD. De opstelplaatsen daarvan moeten ook in het ontwerp worden opgenomen (zie ook PvE openbare ruimte).

4 Geur

- Geurcirkel en geluidscontouren worden als risico gezien.

5 Bodem

- Er dient bodemonderzoek plaats te vinden. Dit geeft antwoord op de vraag of de bodemkwaliteit van het gebied van de realisatie van de beoogde activiteit. Bestemming toestaat.
- Beoordeling bodemkwaliteit. Bodemdossiers bij RUD-NHN.
- Schone grond moet schoon blijven; vervuilde grond niet verder vervuilen
- Bodemonderzoek: de gemeente neemt alleen openbare ruimte over indien dat aantoonbaar schone grond is.

6 Flora en Fauna

- Nader onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van Flora en Fauna.

7 Klimaatadaptatie

- Watertoets: zoek compensatie voor wateropvang bij toenemend verhard oppervlak.
- Waters en oevers zo inrichten dat natuurlijke diversiteit behouden blijft of wordt ontwikkeld, aanleggen van ecologische oevers.
- Doorvaarbaarheid: uitgangspunt minimale doorvaarbreedte 8m, minimale doorvaarhoogte 1,55m.
    - Aandachtspunt inpassing doorvaarhoogte calamiteitenroute,
    - Aandachtspunt inpassing doorvaarbaarheid langs Westelijke Randweg.
- Vasthouden van gebiedseigen (schoon) water.
- Watersysteem van ‘schoon’ naar ‘vuil’ laten stromen.
- Vasthouden regenwater in woonomgeving, in bodem, dan wel oppervlaktewater.
- Voorkom opwarming door veel groen.
- PvE Openbare ruimte eisen m.b.t. extreme neerslag.

8 Duurzame ontwikkeling

- Realiseer aardgasloze woningen en Nul-op-de-meter-woningen
- Bij voorkeur op zuiden gerichte kavels voor optimale lichtinval en opvangen zonnewarmte in woningen.
- Zonne-afscherming aan buitenzijde
- Waterbesparende voorzieningen in woningen.

Verkeer en parkeren

- De Nota parkeernormen 2016 zijn leidend. Het plan dient te voldoen aan deze normen.
- Het is gewenst een langzaam verkeersverbinding te realiseren vanaf het Oudekerkpad van en naar het plangebied.
- Door het aansluiten van het plangebied op de Westeinde voor gemotoriseerd verkeer kan de aansluiting Mandepad- Westelijke Randweg komen te vervallen.
- Het is daarnaast wenselijk een calamiteitenverbinding te maken tussen de Wup en het Rodeoterrein.
- De wegen in dit plan worden erftoegangswegen binnen de bebouwde komen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Bij het ontwerpen van wegen speelt de veiligheid van de weggebruiker een belangrijke rol. Het ontwerp moet voldoen aan de richtlijnen en normen van het kennisplatform CROW. Deze zijn allemaal gebaseerd op het concept Duurzaam Veilig Verkeer (DVV).
- Het PvE openbare ruimte is van toepassing.
- Verder verwijzen wij qua verkeerskundige uitgangspunten naar het kaartbeeld onderaan de titel van het hoofdstuk ''Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten''.

Volkshuisvesting

Het voorlopig uitgangspunt is dat het toekomstige woningbouwprogramma voor minimaal 30% bestaat uit categorie 1 en/of 2 woningen. Zowel bij huur- als koopwoningen zullen aanvullende voorwaarden gelden zoals zelfbewoningsplicht. Het project is opgenomen in de provinciale woningbouwmonitor en hoeft verder niet regionaal afgestemd te worden omdat het een binnenstedelijke locatie betreft.

De te realiseren woningen dienen te voldoen aan Woonkeur. Dit is een gemeentelijke vereiste. Categorie 1 woningen kunnen, onder voorwaarden, daarvan uitgezonderd worden.

Advies

Transformatie van het rodeoterrein is mogelijk binnen de hiervoor beschreven kaders. Zorgvuldige transformatie van het terrein naar een eigentijdse en moderne invulling, met behoud en versterken van de karakteristiek en kwaliteit van de locatie en het huidige landschap.