

R a a d s v o o r s t e l

Raadsvergadering van : 23 maart 2021
Agendanummer : 10
Portefeuillehouder : A.G.W. Jongenelen
Opsteller : J. de Boer
B&W-besluit datum : 2 februari 2021
Onderwerp : Voormalig Rodeoterrein

Is preventief toezicht van de provincie op het voorstel van toepassing? Nee

Gevraagde beslissing(en)

De Ruimtelijke randvoorwaarden Rodeoterrein, Broek op Langedijk vast te stellen.

Inleiding

Op 21 oktober 2019 heeft ons college ingestemd met het principeverzoek van Vink Bouw voor de ontwikkeling van het voormalig Rodeoterrein in Broek op Langedijk. Vervolgens hebben wij op 21 juli 2020 ingestemd met de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Langedijk en Vink. De vervolgstap is dat uw raad de ruimtelijke kaders vaststelt, waarbinnen Vink tot een stedenbouwkundig plan komt volgens de lijnen van een door ons vastgesteld participatieplan.

De gemeentelijke projectgroep Rodeoterrein heeft bijgaande ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld en het participatieplan getoetst en voor akkoord bevonden.

Ruimtelijk

Het te ontwikkelen gebied bevindt zich tussen de wijk Broekrijk, de Wup, het Oudekerkpad en het Mandepad in Broek op Langedijk. Op dit moment bevinden zich daar opstallen t.b.v. opslag, evenals een autoschadebedrijf. De te ontwikkelen locatie is 10.790 m² groot. Er rust op dit moment een bedrijfsbestemming op de percelen die onder de te ontwikkelen locatie liggen.

De locatie leent zich in beginsel goed voor de invulling met woningbouw. Het vormt een hoofdentree van het dorp Broek op Langedijk. De recente woningbouw in Broekrijk zou hiermee doorgetrokken kunnen worden het plan in. Ook liggen er grote kansen ter verbetering van de doorvaarbaarheid. Het huidige gebied, met name het Mandepad, vormt nu een knelpunt in de route tussen Museum/Oosterdelgebied en Sint Pancras. Planvorming op deze locatie kan dit knelpunt oplossen. In het verleden is al rekening gehouden met een directe aansluiting van het voormalig Rodeoterrein op de rotonde aan het begin van De Punt. Verdere ontwikkeling van het voormalig Rodeoterrein maakt het mogelijk een brug te realiseren tussen het plangebied en deze rotonde. Ook liggen er kansen om De Wup aan twee kanten te ontsluiten (t.b.v. voet/fiets en calamiteiten), evenals het Oudekerkpad.

Kaders

In het voorliggende document zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van het voormalig Rodeoterrein opgenomen. Binnen deze ruimtelijke kaders zal een stedenbouwkundig plan, 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 uw gemeenteraad.

De randvoorwaarden vloeien voort uit gemeentelijk beleid, visie of ontwikkelingen. Belangrijke inhoudelijke uitgangspunten voor de locatie betreffen o.a.:

1. doorvaarbaarheid noord-zuid route;
2. hoofdontsluiting via Westelijke Randweg;
3. mix van grondgebonden woningen en appartementen, met Woonkeur;
4. fietsverbinding Oudekerkpad;
5. calamiteitenverbinding gewenst;
6. klimaatadaptie;
7. volkshuisvestelijk: 30% categorie 1 en/of 2 woningen.

Participatiekaders

Bureau De Wijde Blik heeft op ons verzoek en in opdracht van Vink een participatieaanpak opgesteld. Dit plan gaat uit van heldere, tijdige en eerlijke communicatie richting omwonenden en andere belanghebbenden en draagt bij aan een het creëren van draagvlak voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Belanghebbenden moeten zich immers gehoord voelen. Dit kan bijdragen aan het creëren van betrokkenheid, zodat omwonenden enthousiast zijn om deel te nemen aan het participatietraject en/of het wonen in de nieuwe wijk.

Belanghebbenden kunnen meedenken over een aantal participatiethema's, die zich met name richten op de inrichting/vergroening van de omgeving van de locatie. De thema's en het participatieniveau wil Vink samen met de gemeente bepalen.

- omgeving is tijdig en goed geïnformeerd en voelt zich gehoord en betrokken;
- het is duidelijk waarom adviezen/ aandachtspunten wel of niet kunnen worden verwerkt in de plannen.
- gemeenteraad kan op basis van het participatieverslag een zorgvuldig besluit nemen.

Het participatieniveau zal, afhankelijk van het thema, liggen op consulteren of coproduceren/samenwerken. Vink en de gemeente zullen in gesprek treden over de exacte uitwerking hiervan, waarbij ons college vervolgens het participatieproces actief blijft monitoren en faciliteren. U kunt middels bijgaande plan kennis nemen van de participatieaanpak.

Beoogd resultaat

Invulling van het voormalig Rodeoterrein o.a. met woningbouw en het realiseren van doorvaarbaarheid middels het opheffen van het knelpunt ter hoogte van het Mandepad te Broek op Langedijk.

Argumenten

- 1 *De ruimtelijke kaders bieden duidelijke handvatten en toetsingskaders.*
Binnen de ruimtelijke kaders zal een stedenbouwkundig plan, 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.

Kanttekeningen

- 1 *Uw gemeenteraad zou ook alleen kunnen beslissen over het nog op te stellen stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.*
Met bijgaande voorstel zal uw gemeenteraad in totaal drie keer worden gevraagd te beslissen over deze ruimtelijke ontwikkeling. Gelet op de omvang, complexiteit en schaal van deze inbreidingslocatie, is het van belang uw raad in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken in de planvorming en de ruimtelijke kaders waarbinnen de planvorming zal plaatsvinden, zo vroeg mogelijk vast te leggen. Ook wordt u geïnformeerd over het te doorlopen participatietraject, zodat u inzage heeft in de totstandkoming van het uiteindelijk door uw raad vast te stellen stedenbouwkundig plan.

Communicatie

Niet van toepassing.

Participatie (Interactief werken)

In de bijlage treft u het participatieplan aan dat bureau De Wijde Blik heeft opgesteld in opdracht van Vink. Het participatieniveau zal, afhankelijk van het thema, liggen op consulteren of coproduceren/samenwerken. Onder het kopje 'participatiekaders' vindt u meer informatie. Na uw besluitvorming zal uitvoering van dit plan starten en zullen wij in gesprek treden met Vink over de exacte uitwerking van de thema's en het bijbehorende participatieniveau. Ons college zal vervolgens het participatieproces actief blijven monitoren en faciliteren.

Financiën

Met Vink is reeds een exploitatieovereenkomst gesloten waardoor de gemeentelijke inzet t.b.v. de verdere planvorming is gedekt. Uitgangspunt is dat de exploitant verantwoordelijk is voor de kosten in haar exploitatiegebied t.b.v. de grond- en opstalexplotatie.

Preventief toezicht

Niet van toepassing.

Vervolgstappen

1. doorlopen participatietraject Q2 2021;
2. stedenbouwkundig plan, incl. besluitvorming gemeenteraad - Q2/Q3 2021;
3. opstellen inrichtingsplan openbare ruimte Q3/Q4 2021;
4. start bestemmingsplanprocedure, incl. besluitvorming gemeenteraad - Q4 2021-Q4 2022;
5. sloop opstallen, bouwrijp maken gebied - 2023;
6. bouw woningen - 2023, 2024;
7. woonrijp maken openbaar gebied - 2024, 2025.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Ruimtelijke randvoorwaarden Rodeoterrein Broek op Langedijk.

Bijlagen ter informatie

1. Participatieaanpak, proceswijzer Rodeoterrein Broek op Langedijk, bureau De Wijde Blik, januari 2021.

Burgemeester en wethouders van Langedijk

E. Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. Kompier
burgemeester

R a a d s b e s l u i t

Agendanummer : 10
Onderwerp : voormalig Rodeoterrein

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2021, nummer 18;

b e s l u i t:

de Ruimtelijke randvoorwaarden voormalig Rodeoterrein, Broek op Langedijk vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 maart 2021.

de raadsgriffier

de voorzitter

R. Vennik

L.A.M. Kompier