

Collegevoorstel



gemeente Langedijk

Datum : 25 januari 2021
 Agendanummer : 48
 Adviseur : J. (Jasper) de Boer
 Afdeling / team : BeleidRuimte/ Projectmanagement
 Vertrouwelijk : Nee
 Onderwerp : Vml. Rodeoterrein, Broek op Langedijk

Gevraagde beslissing(en)

- In te stemmen met de Ruimtelijke randvoorwaarden Rodeoterrein Broek op Langedijk, bureau Ursem en deze ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad middels bijgaande raadsvoorstel.
- In te stemmen met bijgaande participatieaanpak/ proceswijzer Rodeoterrein Broek op Langedijk van bureau De Wijde Blik januari 2021, en de gemeenteraad hierover te informeren middels toezending.

Afdoening

Paraaf manager					
Paraaf medeadviseur	BMO	VVH	OW	B&P	PUZA

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

	Conform voorstel	Conform aantekening gemeentesecretaris	Bespreken
Burgemeester			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Gemeentesecretaris			
Aantekening secretaris:			
Collegebesluit: 26.01.21 Aanhouden. 02.02.21 Conform.			

Burgemeester en wethouders van Langedijk,

E. (Erik) Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. (Leontien) Kompier
burgemeester

Inleiding

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

De projectgroep Rodeoterrein heeft bijgaande Ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld en het door bureau De Wijde Blik opgestelde 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 Rodeoterrein op de rotonde aan het begin van De Punt. Verdere ontwikkeling van het 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 dit document zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van het voormalige 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 de gemeente.

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

1. Realisatie van doorvaarbaarheid op noord-zuid route
2. Hoofdontsluiting van het gebied zal plaatsvinden op Westelijke Randweg
3. Mix van grondgebonden woningen en appartementen, voorzien van Woonkeur
4. Fietsverbinding met en via het Oudekerkpad richting de Dorpsstraat
5. Calamiteitenverbinding gewenst
6. Klimaatadaptatie toepassen, met name in toekomstig openbaar gebied
7. Volkshuisvestelijk: 30% categorie 1 en/of 2 woningen

Participatiekaders

Bureau de Wijde Blik heeft op uw 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 over het stedenbouwkundig plan.

Het participatieniveau zal, afhankelijk van het thema, liggen op consulteren of coproduceren/samenwerken.

Beoogd resultaat

Invulling van het vml. Rodeoeterrein 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

1.1 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.

1.2 De gemeenteraad beslist over ruimtelijke kaders

De gemeenteraad beslist over ruimtelijke kaders. Gelet op de omvang, complexiteit en schaal van deze inbreidingslocatie is het van belang de gemeenteraad in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken in de planvorming. Binnen de door de gemeenteraad vast te stellen kaders, zal o.a. een stedenbouwkundig plan worden opgesteld binnen de lijnen van het participatieplan. Dit stedenbouwkundig plan zal eveneens ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

2.1 Het participatieplan geeft inzicht in het te doorlopen participatietraject met de omgeving

Het proces is volledig uitgeschreven, evenals wie betrokken wordt en welke communicatiemiddelen worden ingezet.

Kanttekeningen

1. De gemeenteraad zou ook alleen kunnen beslissen over het nog op te stellen stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.

Met bijgaande voorstel zal de 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 de gemeenteraad 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 de raad geïnformeerd over het te doorlopen participatietraject zodat zij inzaghe heeft in de totstandkoming van het door de gemeenteraad vast te stellen stedenbouwkundig plan.

2.1 Uitgangspunten participatieplan niet volledig in overeenstemming met kernenbeleid

De gekozen participatievorm is helder en eenduidig, maar is nog onvoldoende in lijn die de uiteindelijk gewenste invulling voor samenwerking geeft, zoals neergelegd in het herindelingsadvies en kernenbeleid. Het voorgestelde participatietraject geeft daarin nog te weinig het beeld van samenwerken vanuit gelijkwaardigheid en het kiezen voor cocreatie. Echter, het te doorlopen traject zal zoveel mogelijk worden uitgevoerd in overeenstemming met het kernenbeleid en aan de voorkant zal dan ook duidelijk zijn welke kaders er reeds liggen voor de planvorming.

Communicatie

Naar aanleiding van uw besluit zal een persbericht worden opgesteld.

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
Collegevoorstel

coproduceren/samenwerken. Onder het kopje '*participatiekaders*' vindt u meer informatie. Na raadsbesluitvorming zal uitvoering van dit plan starten. De gekozen participatievorm is helder en eenduidig, maar is nog onvoldoende de lijn die de uiteindelijk gewenste invulling voor samenwerking geeft zoals neergelegd in het herindelingsadvies en kernenbeleid. Het voorgestelde participatietraject geeft daarin nog te weinig het beeld van samenwerken vanuit gelijkwaardigheid en het kiezen voor cocreatie.

Juridisch

N.v.t.

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 opstalexploitatie.

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, bureau Ursem
2. Participatieaanpak, proceswijzer Rodeoterrein Broek op Langedijk, bureau De Wijde Blik Januari 2021

Bijlagen ter informatie