

Beste Nils, Piet en Jean,

Vanmiddag heb ik Piet Kramer en Jean de Nijs gesproken over de planvorming voor de voormalig Mariaschoollocatie. Ik heb een toelichting gegeven op de beoogde ontwikkeling en het proces waarin we zitten. Piet en Jean hebben hierop gereageerd vanuit hun bestuursverantwoordelijkheid voor LSVV. In deze mail geef ik een korte weergave van het gesprek dat wat mij betreft in prima sfeer is verlopen. Aan Piet en Jean de vraag of dit een adequate weergave van ons gesprek is, of dat jullie nog aanvullingen hebben.

#### *Hoofdpijnen planvorming*

- Basisprogramma voor IKOC bestaat uit vervangende huisvesting voor basisschool Waterrijk (ongeveer 200 leerlingen), kinderopvang (KDV en BSO) en 50 zorgwoningen;
- Zowel college als raad van gemeente Langedijk hebben de ambitie om dit programma te verrijken met (vrije sector) woningen
- Zowel college als diverse partijen in de raad hebben aangegeven dat de ambitie op deze locatie stevig mag zijn en dat men hier qua bouwhoogte best zou willen afwijken van het uitgangspunt dat binnen de gemeente maximaal 4 bouwlagen wordt aangehouden (conform hetgeen is opgenomen in de structuurvisie)
- Gemeente is bezig met het doorvoerbaar maken van watergangen binnen de gemeente. De watergang die de locatie van de Tulpenstraat scheidt maakt geen onderdeel uit van het eerste concrete plan om hier uitvoering aan te geven, maar er is wel de wens om de doorvoerbaarheid van ook dit water in de toekomst mogelijk te maken
- De ontwikkeling dient te worden vormgegeven met respect voor de omgeving

#### *Proces*

- Het initiatief voor deze ontwikkeling is in december in de gemeenteraad toegelicht en voorgesteld is om een extra processtap in te lassen om de haalbaarheid van programma, zowel stedenbouwkundig als financieel verder te onderzoeken. Dit is door de raad vastgesteld;
- Op basis daarvan zijn we de mogelijkheden op de locatie aan de Tulpenstraat verder gaan onderzoeken vanuit drie pijlers: stedenbouwkundig, financieel en eigendom/financiering. Op basis van deze verkenningen zal meer concreet een richting kunnen worden gekozen en met de omgeving in gesprek worden gegaan;
- De stedenbouwkundige verkenning is nadrukkelijk nog geen ontwerp-opgave maar moet leiden tot kaderstelling voor programmatische en ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling. Een vervolgstap is dat deze kaders kunnen worden uitgewerkt in een (ontwerp) bestemmingsplan en gebouwoontwerp;

#### *Bevindingen verkenningen*

- Tijdens de stedenbouwkundige verkenning is door het ingehuurd stedenbouwkundig bureau voorgesteld om de watergang te verplaatsen naar de grens tussen het LSVV-complex en het te ontwikkelen terrein. Hier raken we direct aan het (grond)eigendom van LSVV: een omlegging van de watergang doorkruist namelijk terrein van LSVV. Dit deel van het terrein heeft sporttechnisch geen functie, bestaat uit een toegangspad naar de vml Mariaschoollocatie en bossages. Verplaatsing van de watergang heeft de volgende voordelen:
  - de ontsluiting van de ontwikkellocatie is gemakkelijker en veiliger te realiseren
  - er ontstaat een natuurlijke barrière tussen het LSVV-complex en de ontwikkellocatie
  - er kan voldoende afstand tussen voetbalvelden en wooneenheden worden gewaarborgd
  - de watergang langs de Tulpenstraat wordt direct doorvoerbaar, zonder dat bruggen hoeven te worden aangelegd
- Onderdeel van de stedenbouwkundige verkenning is ook welke bouwhoogte vanuit stedenbouwkundig optiek op deze plek acceptabel zou kunnen zijn. De voorlopige

conclusie van het stedenbouwkundig bureau is dat dit 5 bouwlagen is bij een getrappt bouwvolume (dus niet alle bouwdelen op dezelfde hoogte)

- Op basis van deze stedenbouwkundige analyse is ook de voorlopige conclusie dat aan het basisprogramma voor het IKOC ongeveer 14 vrijesectorwoningen kan worden toegevoegd, met de consequentie dat dan een gebouwde parkeervoorziening onvermijdelijk wordt om voldoende kwaliteit in de buitenruimte te waarborgen

#### Reactie LSVV

- LSVV wil, vooruitlopend op een reactie op deze stand van zaken, graag eerst aangeven dat de voetbalvereniging een tiental jaren geleden – in relatie tot andere ontwikkelingen – de toezegging hebben gekregen dat op de vml Mariaschoollocatie mogelijk een vierde veld gerealiseerd kan worden. Dit zou dan een veld worden met minimale afmetingen, zodat deze alleen geschikt zou zijn voor bijvoorbeeld trainingen en wedstrijden voor jeugdelftallen. Op deze toezegging is de gemeente nooit meer teruggekomen;
- In lijn daarmee had LSVV graag ook met de verantwoordelijk wethouder aanwezig dit gesprek willen voeren;
- LSVV staat in principe welwillend tegenover de verplaatsing van de watergang, waar met uitruil van grond (aan de zijde van de Achterburggracht zal immers een stuk vml Mariaschool terrein aan de zijde van LSVV-complex loskomen);
- LSVV staat ook welwillend tegenover de ambitie om hier onderwijs, opvang en zorgwoningen te realiseren;
- [LSVV maakt wel zich zorgen over geluidsoverlast, lichtoverlast en overgeschoten voetballen](#)
- LSVV maakt op voorhand bezwaar tegen de bouwhoogte vanuit de volgende argumenten:
  - men vindt een dergelijk bouwvolume niet passend in deze omgeving [en krijgt het gevoel volledig te worden ingebouwd.](#)
  - het gaat in tegen uitgangspunten in de eigen structuurvisie van de gemeente en uitgangspunten die ook op andere ontwikkellocaties worden gehanteerd binnen de gemeente: kleinschaligheid en maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen: [In de structuurvisie \(2012 -2030\) gaat de gemeente uit van het behoud van het dorpse karakter. Het ontwikkelingsbeleid verschuift hierbij van buitenstedelijk naar binnenstedelijk en van grootschalig naar kleinschalig. Het accent voor de ruimtelijke kwaliteit verschuift daarbij van kwantiteit naar kwaliteit. Wanneer wordt gekeken naar de recente \(private\) bouwontwikkelingen, dan wordt er binnen Langedijk vastgehouden aan deze visie met maximaal 4 bouwlagen; De Overbrugging, voormalige locatie De Koog / Aldi, Veilingterrein, Voormalige MAVO-veld, De Binnemikke, Broekerveiling, Westerdel, Westerverne, etc.](#)

Overigens refereert LSVV daarbij aan een krantenartikel waarin gesproken wordt over 6 bouwlagen, maar in feite wijzen zij elke afwijking van de structuurvisie af. We hebben even discussie gevoerd over of je als LSVV op basis van termen als mooi of lelijk op voorhand zo hard een standpunt in kan nemen over een maximale bouwhoogte (daar hebben wij immers een stedenbouwkundig bureau voor ingehuurd) maar daar respecteren we elkaars mening dan maar in zonder het erover eens te worden

- Op dit moment staat LSVV op het standpunt dat zij overleg over en medewerking aan verplaatsing van de watergang koppelen aan de grens die zij stellen aan het aantal bouwlagen (max 4)
- LSVV verwacht overigens niet alleen te staan in bezwaar tegen een hoger bouwvolume en dat ook vanuit bewoners in de omgeving dergelijke bezwaren zijn te verwachten

## Vervolg

Ik heb aangegeven dat op basis van de stedenbouwkundige verkenning ook de financiële gevolgen worden doorgerekend en dat we verkennen hoe het eigendom en financiering van het programma kan worden vormgegeven. Vanuit die drie pijlers wordt de ambitie op deze locatie op waarde geschat en aangescherpt. Dat kan ook tot de conclusie leiden dat het bouwprogramma zich alsnog zou moeten beperken tot het basisprogramma voor het IKOC en een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen. Ook de zorgen van LSVV en andere omwonenden zullen bij die overwegingen worden betrokken. De uitkomsten van deze verkenningsfase en de politieke (in eerste instantie college en vervolgens raad) afwegingen daarbij zijn derhalve bepalend voor vervolgoverleg met LSVV.

Wij verwachten de studie voor de zomer af te ronden en in elk geval met het college te hebben gedeeld. Afsproken is dat ik Piet en Jean op de hoogte houd van relevante ontwikkelingen en voortgang.

Gelet op de fase waarin we zitten, waarbij we scenario's nog aan het verkennen zijn, wil ik jullie vragen om enigszins terughoudend te zijn met het delen van de informatie.

*\* noot: de 'track changes' zijn aanvullingen vanuit LSVV op het verslag*