

Zaaknummer:	0000752554
Onderwerp:	Vastelling bestemmingsplan Rodeoterrein Broek op Langedijk
Datum raadsvergadering:	9 juli 2024
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Met het bestemmingsplan Rodeoterrein Broek op Langedijk wordt de bouw van 52 woningen mogelijk gemaakt. Er ontstaat een woongebied bestaande uit woningen met een mix van koop- en huurwoningen, waaronder 16 sociale huurwoningen. Het Stedenbouwkundig Plan wordt als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Rodeoterrein Broek op Langedijk' vervat in het GML bestand NL.IMRO.1980. BPBOL2012part002-va01 gewijzigd vast te stellen inclusief vast te stellen Stedenbouwkundig Plan Rodeoterrein Broek op Langedijk d.d. 7 juli 2023, Mulleners en Mulleners (bijlage 1 en 2).
2. Geen milieu-effectrapportage (m.e.r.) procedure te doorlopen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Aan Vink Bouw B.V. een tegemoetkoming te verstrekken van €86.000 in de kosten voor de toegangsbrug als compensatie voor de gestegen kosten en voor de strengere eisen op het gebied van functionaliteit, doorvaarbaarheid en uitstraling en deze financiële bijdrage ten laste te brengen van de algemene reserve.

Inleiding

Het Rodeoterrein is gelegen in de kern van Broek op Langedijk. Het plangebied is gelegen tussen de Wup, het Oudekerkpad, het Mandepad, Westelijke Randweg en de wijk Broekrijk. Het terrein is in gebruik als bedrijfslocatie. Op het terrein staan nu opstallen, overgebleven van de voormalige fietsfabriek Rodeo. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn een opslaglocatie en het autoschadebedrijf Van der Pas. De aanwezige bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de bestaande bebouwing wordt gesloopt.

De voormalige bedrijfslocatie wordt herontwikkeld tot een aantrekkelijk woongebied. Het voornemen is om dit gebied te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie met een gedifferentieerd programma voor starters, gezinnen en senioren, inspelend op de actuele behoefte in Broek op Langedijk.

Stedenbouwkundig Plan

De gemeenteraad van Dijk en Waard op heeft 7 juni 2022 het Stedenbouwkundig Plan voor het Rodeoterrein vastgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling vastgelegd. De verdere uitwerking om te komen tot een bestemmingsplan heeft vertraging opgelopen. Door de veranderende marktomstandigheden

bleek dat de realisatie van het project aan de hand van het vastgesteld Stedenbouwkundig Plan economisch niet meer verantwoord was. De opgelopen bouwkosten voor woningen, dalende huizenprijzen en een flink gestegen hypotheekrente maken een aantal onderdelen uit het eerder vastgestelde Stedenbouwkundig Plan een financieel onhaalbaar plan.

De afgelopen periode is het Stedenbouwkundig Plan dan ook op deze onderdelen herzien. De gemeenteraad heeft op 26 september 2023 het collegebericht 'Ontwerpbestemmingsplan inclusief aangepast Stedenbouwkundig Plan Rodeoterrein Broek op Langedijk ontvangen.'

Bestemmingsplan

Om de woningbouwontwikkeling op het Rodeoterrein mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan Broek op Langedijk herzien met het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan vormt het juridisch uitwerkingskader met regels waarbinnen woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende de terinzagelegging geen zienswijzen ontvangen.

Toegangsbrug

De afgelopen jaren zijn de prijzen voor materiaal en arbeid aanzienlijk toegenomen. Dit werkt onder meer door in de toegangsbrug naar het Rodeoterrein, ten laste van het project. Indien de huidige trend in stijging zich doorzet, dan betekent dit een verhoging van 30% van de kosten bij realisatie in 2025 (bron: www.bdb.nl). Door voortschrijdend inzicht zijn bovendien de ambities op het gebied van functionaliteit, doorvaarbaarheid en uitstraling vanuit de gemeente toegenomen. Dit maakt dat de te realiseren brug aanzienlijk duurder uitvalt dan bij aanvang van het project begroot. Het nieuwe bouwbesluit, een bredere brug in verband met meer fietsverkeer door de langzaam verkeersroute die via het Oudekerkpad op de Dorpsstraat uitkomt en een bredere doorvaarbaarheid zorgen voor een duurdere brug.

Besluit hogere waarden

Vanwege de verkeersbewegingen op de Westelijke Randweg is het noodzakelijk om een hogere toelaatbare geluidswaarde voor diverse woningen vast te stellen. De geluidsoverschrijding bedraagt maximaal 11 dB en geldt slechts voor een beperkt aantal woningen. Dit valt binnen de kaders van de Wet geluidhinder. Daarmee voldoen de woningen aan de wettelijke randvoorwaarden en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het ontwerp-besluit hogere waarden heeft gedurende de terinzagelegging geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het planvoornemen maakt de bouw van 52 woningen planologisch mogelijk voor starters, gezinnen en senioren in een groene en goed bereikbare woonomgeving.

Met het voorgestelde besluit inhoudend een tegemoetkoming, wordt een functionele en veilige brug voor voetgangers, fietsers en autoverkeer gerealiseerd met een passende uitstraling op een zichtlocatie. Daarmee wordt de volgende stap gezet in het doorvaarbaar maken van het gebied.

Kader

- Het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteit Rodeo Broek op Langedijk, vastgesteld door de gemeenteraad Dijk en Waard op 7 juni 2022

- Het bestemmingsplan Broek op Langedijk, gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk op 25 juni 2013
- Nota Parkeernormen 2022, vastgesteld door de gemeenteraad Dijk en Waard op 22 december 2022.
- De Woonvisie Langedijk 2014-2030, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk op 2 juni 2014
- Beleidsprogramma klimaatadaptatie 2021-2026 en basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw
- Coalitieakkoord 2023 – 2026, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dijk en Waard op 19 december 2022.

Argumenten per beslispunt

1. Het bestemmingsplan 'Rodeoterrein Broek op Langedijk' vervat in het GML bestand NL.IMRO.1980. BPBOL2012part002-va01 gewijzigd vast te stellen inclusief Stedenbouwkundig Plan Rodeoterrein Broek op Langedijk d.d. 7 juli 2023.
 - a. De raad dient als bevoegd gezag een bestemmingsplan na de ontwerpfase vast te stellen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Dit stelt de gemeente in staat om de beoogde bestemmingswijzigingen door te voeren en voltooien.
 - b. De uitgevoerde planologische onderzoeken, opgenomen in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten van de toelichting, motiveren de uitvoerbaarheid van het planvoornemen op de locatie Rodeoterrein.
 - c. Het bestemmingsplan sluit nauwgezet aan bij het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteit Rodeo Broek op Langedijk, vastgesteld door de gemeenteraad Dijk en Waard op 7 juni 2022 en de herziening (Stedenbouwkundig Plan Rodeoterrein Broek op Langedijk d.d. 7 juli 2023).
 - d. Het gewijzigd Stedenbouwkundig Plan dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het Stedenbouwkundig Plan dat op 7 juni 2022 door de raad is vastgesteld vormt de basis voor het bestemmingsplan, maar is op een aantal onderdelen aangepast vanwege gewijzigde economische omstandigheden. De gemeenteraad heeft op 26 september 2023 het collegebericht 'Ontwerpbestemmingsplan inclusief aangepast Stedenbouwkundig Plan Rodeoterrein Broek op Langedijk ontvangen.
2. Geen milieu-effectrapportage (m.e.r.) procedure te doorlopen
 - a. In de vastgestelde aanmeldnotitie is gemotiveerd dat er geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen
 - a. Als geldende regels worden gewijzigd, zijn hieraan financiële gevolgen verbonden. Het kan dan bijvoorbeeld gaan over mogelijke planschadekosten, maar ook om kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief. De financiële gevolgen van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. De overeenkomst is door beide partijen getekend op 23 juli 2020. De exploitatieovereenkomst biedt voldoende mogelijkheden om te kunnen handelen bij afwijkende aantallen woningen en om extra kosten voor ambtelijke inzet gedekt te krijgen. Hiermee zijn financiële gevolgen voor de gemeente afgedekt.

4. Aan Vink Bouw B.V. een tegemoetkoming te verstrekken van €86.000 in de kosten voor de toegangsbrug als compensatie voor de gestegen kosten en voor de strengere eisen op het gebied van functionaliteit, doorvaarbaarheid en uitstraling en deze financiële bijdrage ten laste te brengen van de algemene reserve.

a. Kostenstijging

In de afgelopen jaren zijn de kosten voor materiaal en arbeid enorm toegenomen, met gevolg voor de haalbaarheid van het project. Tijdens het aangaan van de anterieure overeenkomst in 2020 was er sprake van een functionele doorvaarbare duiker met een geschatte kostenpost van circa 200.000 euro. In die tijd heeft de gemeente Langedijk al een tegemoetkoming van circa 56.000 euro toegezegd. Door stijging van de kosten en de toegenomen kwaliteitseisen van de brug is het aannemelijk dat de tegemoetkoming van de gemeente wordt herzien en aangevuld.

b. Strengere uitgangspunten

Door de langzaam verkeersverbinding over het Rodeoterrein naar de Dorpsstraat is een bredere brug gewenst met een veilige ruimte voor fietsers en voetgangers. Ook de gewenste brede doorvaarbaarheid en het nieuwe bouwbesluit brengen meer kosten met zich mee voor deze brug.

c. Kwaliteitsimpuls

Een toegangsbrug op een zichtlocatie zowel vanaf het water als vanaf de Westelijke Randweg verdient een passende uitstraling.

Kanttelingen en risico's

Hoewel er gedurende de terinzageleggingsfase geen zienswijzen zijn ingediend, bestaat altijd het risico dat belanghebbenden tijdens de vaststellingsfase alsnog bezwaren hebben en beroep indienen tegen het plan. Deze bezwaren kunnen het proces vertragen of leiden tot aanpassingen in het plan.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven afgewogen om de voorliggende locatie anders in te vullen dan met woningbouw. Woningbouw voorziet in een grote behoefte en is passend op de locatie. Er wordt gebouwd in verschillende segmenten op de woningmarkt, waaronder 30% sociale huur.

De gemeenteraad kan ervoor kiezen om geen tegemoetkoming te doen in de gestegen kosten van de toegangsbrug. Het gevolg is dat de ontwikkelaar naar alle waarschijnlijkheid gaat refereren naar eerdere afspraken als het gaat om de brug. Dit betekent een minder functionele en veilige brug zonder de gewenste uitstraling.

Samenwerking en participatie

Het participatietraject is voorafgaand aan de indiening van de aanvraag getoetst en goedgekeurd door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk. In deze fase van het bestemmingsplanproces zijn er geen nieuwe overleggen of participatiebijeentkomsten georganiseerd.

Financiën

Alle kosten waaronder het opstellen van het bestemmingsplan én alle uitvoeringskosten van het project komen geheel voor rekening van initiatiefnemer door middel van een getekende (en geactualiseerde) anterieure overeenkomst.

Dit voorstel betreft eveneens een eenmalige financiële tegemoetkoming van € 86.000 als compensatie voor de gestegen bouwkosten en de toegenomen kwaliteitseisen van de brug. Deze bijdrage wordt ten laste gebracht van de algemene reserve.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het digitale gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl. Ook is het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie?regelsandere=regels>. Daarnaast is op de locaties Parelhof en De Binding een papieren exemplaar van het bestemmingsplan beschikbaar.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan treedt het op de dag na het aflopen van de beroepstermijnplan in werking, waarmee bestemmingsplan Rodeoterrein Broek op Langedijk conform de gestelde voorwaarden wordt geïmplementeerd. Dit proces waarborgt een transparante besluitvorming.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Bijlage 1 Herziene Stedenbouwkundig Plan Rodeoterrein Broek op Langedijk d.d. 7 juli 2023.
2. Bijlage 2 Toelichting BP Rodeoterrein Broek op Langedijk.
3. Bijlage 3 Rodeoterrein Broek op Langedijk_bijlage 13 Aanmeldnotitie m.e.r.
4. Bijlage 4 Rodeoterrein Broek op Langedijk_bijlage 3 Akoestisch onderzoek.
5. Bijlage 5 Rodeoterrein Broek op Langedijk_bijlage 4 Geuronderzoek.
6. Bijlage 6 Rodeoterrein Broek op Langedijk_bijlage 5 Quicksan ecologie.
7. Bijlage 7 Rodeoterrein Broek op Langedijk_bijlage 6 Nader vleermuisonderzoek.
8. Bijlage 8 Rodeoterrein Broek op Langedijk_bijlage 7 Ontheffing Wnb vleermuizen.
9. Bijlage 9 Rodeoterrein Broek op Langedijk_bijlage 8 Stikstofberekening.
10. Bijlage 10 Rodeoterrein Broek op Langedijk_bijlage 9 Bodemonderzoek Mandepad 7-9.
11. Bijlage 11 Rodeoterrein Broek op Langedijk_bijlage 10 Bodemonderzoek Mandepad 15.
12. Bijlage 12 Rodeoterrein Broek op Langedijk_bijlage 11 Bodemonderzoek Mandepad 10.
13. Bijlage 13 Rodeoterrein Broek op Langedijk_bijlage 12 Aanvullend onderzoek Mandepad10.
14. Bijlage 14 Rodeoterrein Broek op Langedijk_bijlage 2 Archeologisch onderzoek.
15. Bijlage 15 Rodeoterrein Broek op Langedijk_bijlage 14 Reactienota.
16. Bijlage 16 Regels Rodeoterrein Broek op Langedijk
17. Bijlage 17 Regels Bijlage 1 SvB - Aan huis verb. bedr. Rodeoterrein Broek op Langedijk
18. Bijlage 18 Verbeelding Rodeoterrein Broek op Langedijk

Bijlagen ter informatie

1. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de locatie Rodeoterrein Broek op Langedijk (bijlage 3).
2. Het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder d.d. 21 september 2023 (bijlage 19).