

Verslag

Slotbijeenkomst Participatietraject ontwerp woningbouw Rodeoterrein – 08 juni 2021

Introductie

Frances Rasker van De Wijde Blik opent de avond en heet iedereen welkom. Op basis van de afgelopen twee bijeenkomsten heeft architect Ton Mulleners een nieuwe schets gemaakt die tijdens de bijeenkomst wordt gepresenteerd. Vanwege ziekte is Ton Mulleners afwezig en is zijn zoon Bas Mulleners aanwezig.

Er waren 32 deelnemers aanwezig. Vanuit het projectteam zijn aanwezig:

- Thijs van der Heijden (ontwikkelaar Vink Bouw)
- Bas Mulleners (architect van Mulleners + Mulleners)
- Fionnualla Dollé (Leygraaf Makelaars)
- Gemeente Langedijk:
 - o Jasper de Boer (projectleider)
 - o Harry Mars (communicatieadviseur)
 - o Gonny Ursem (stedenbouwkundige)
- De Wijde Blik Communicatie:
 - o Frances Rasker (projectleider en gespreksleider)
 - o Shakiela Bouwer (adviseur)

De slides van de avond zijn te vinden in [de presentatie van de bijeenkomst](#).

Enquête Woningzoekers

De enquête is ingevuld door 83 woningzoekenden uit de regio van Broek op Langedijk. Uit de enquête komt naar voren dat er een behoefte is aan een mix van type woningen (o.a. starters-, senioren- en eengezinswoningen). Ook is er behoefte aan betaalbare koop- en huurwoningen. De nieuwbouw moet een dorps karakter krijgen en/of een mix van stijlen. Een groot deel geeft aan interesse te hebben in deelmobiliteit of mogelijk interesse te hebben maar het concept nog niet goed genoeg te kennen. Verder is er behoefte aan allerlei typen groeninvulling: bomen, grasvelden, bloembakken, groene heggen, natuurspeeltuin, buurttuin/moestuin en groene daken.

Wat hebben we gehoord?

De belangrijkste opgehaalde punten uit de vorige bijeenkomsten zijn:

Verkeer en ontsluiting

Een rechtstreekse route naar de parkeerplaatsen is wenselijk zodat autoverkeer in de wijk zelf beperkt blijft. Over de calamiteitenverbinding bij de Wup is de gemeente in gesprek met een afvaardiging van de Wup. Jasper de Boer van de gemeente Langedijk licht toe dat er een schetsontwerp wordt gemaakt van de inpassing van de brug. In de tweede helft van juni staat er een overleg gepland met de vertegenwoordigers van de bewoners van de

Memo

Wup. Daarna zal de gemeente beslissen of de brug moet worden gerealiseerd.

Bebouwing en architectuur

De bebouwing aan het Mandepad staat het dichtst op de bestaande bebouwing. De wens van de omwonenden is om de bebouwing zo goed mogelijk aan te laten sluiten aan de bestaande bouw, qua hoogte en architectuur.

Groen en openbare ruimte

Omwonenden zien graag veel groen terug in de wijk. Ideeën als een pluktuin, een vissteiger, een (natuur)speeltuin voor oudere kinderen en fijne zitbankjes zijn vaak genoemd.

Nieuwe schets – Bas Mulleners

Bas Mulleners presenteert de nieuwe schets. Er zijn twee varianten gemaakt. In variant 1 is er een ontwerp gemaakt zonder de calamiteitenverbinding bij De Wup. In deze variant staan er aan de noordkant meerdere twee onder één kappers. In variant 2 is de verbinding wel meegenomen. In deze variant staan er rijwoningen ingetekend aan de noordkant.

In beide schetsen is de weg omgelegd via de noordkant van het Mandepad en verdwijnt de weg door het park. Dit maakt het park veiliger en aangener en komt er nog meer groen terug in het plan. Door het parkje loopt een kronkelpad.

Referentiebeelden

Bas licht een aantal referentiebeelden toe van de mogelijke architectuur, de invulling van de openbare ruimte, het vergroenen van het parkeerterrein. Een aantal beelden is ook tijdens de tweede bijeenkomst besproken. Qua architectuur wordt gedacht aan een mix van zowel dorps als licht industrieel. Zo wordt de ‘dorpse korrel’ gecombineerd met een wat stevigere bebouwing en bijvoorbeeld loopbruggen of galerijen.

Mentimeter

Via de Mentimeter is een aantal vragen over het ontwerp gesteld aan de bewoners. De resultaten zijn te zien in de presentatie van de avond.

Vragen

Alle vragen en opmerking tijdens de bijeenkomst zijn per thema gesorteerd:

Fietspad Oudekerkpad

Wat betekent de rode pijl in de nieuwe schets?

Thijs legt uit dat de gemeente als randvoorwaarde heeft gesteld dat er een fietsverbinding moet worden gerealiseerd tussen de rotonde

Memo

(de Punt) en het Oudekerkpad. In het ontwerp houden wij rekening met de mogelijke komst van de fietsverbinding.

Wat is er tot nu toe gedaan met de bezwaren die kenbaar zijn gemaakt tegen het fietspad bij het Oudekerkpad? Dit pad zorgt namelijk voor erg veel onveiligheid.

Dit plan zal op meer detailniveau worden uitgewerkt in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Ook de onveilige situaties worden dan onderzocht, zodat er eventueel aanpassingen aan het Oudekerkpad kunnen worden gemaakt om het veiliger te maken.

Kan er voor het bestemmings/inrichtingsplan al uitsluitel zijn over die fietsverbinding?

Jasper geeft aan dat de beslissing over de verbinding al tijdens het stedenbouwkundig plan kan worden genomen. Echter, er staat nog een schuur op de route van het fietspad dat nog verworven moet worden.

Opmerking: Op dit moment is het Oudekerkpad erg smal. Een grote auto en een fiets kunnen nauwelijks naast elkaar rijden. Hoe wil je hier een fietspad maken? Er staat ook een bedrijf waar in- en uit wordt gereden.

Opmerking: Een ondernemer op het Oudekerkpad is tegen de fietsverbinding, hij werkt hier met grote voertuigen en machines. Dit maakt het gevaarlijk voor mensen die hier passeren. Daarbij kunnen de werknemers van zijn bedrijf hun auto niet meer parkeren als dit fietspad er komt.

Meerdere bewoners beamen dit. De verkeerssituatie wordt erg onveilig als hier een fietspad komt.

Opmerking: Ik ben benieuwd of de mensen die in de Mentimeter hebben aangegeven voorstander te zijn van de fietsroute op de hoogte zijn van de situatie aan het Oudekerkpad.

Kan de fietsverbinding niet via de stationsstraat worden gerealiseerd?

Jasper geeft aan dat dit onderzocht is. Het fietspad loopt dan via het perceel van het voormalige café Welgelegen. Helaas is de planvorming van dit perceel al dermate gevorderd, dat het niet meer mogelijk is om hier een doorsteek voor een fietspad te maken.

Verdwijnt het fietspad van de stationsweg? Ik zou een kortere verbinding naar het dorpsstraat wel fijn vinden.

Jasper geeft aan dat dit niet het geval is. In de vorige bijeenkomst kwam de vraag of het fietspad kan worden verlegd via café Welgelegen, maar dat is helaas niet het geval.

Memo

Opmerking: Een aantal bewoners geeft aan graag in gesprek te willen met de gemeente over het fietspad. De Fietsersbond zou ook graag bij dit gesprek aanwezig willen zijn.

Jasper geeft aan graag in gesprek te gaan met de bewoners. Er zal binnenkort een afspraak worden gemaakt.

Als de fietsverbinding bij het Oudekerkpad er niet komt, verbeter dan de huidige fietsverbinding vanaf de rotonde. De huidige verkeerssituatie is namelijk erg gevaarlijk. De bewoner heeft een tekening naar het projectteam gestuurd waarin zij de verschillende verkeersstromen in kaart heeft gebracht.

Jasper geeft aan dat dit schriftelijk kan worden doorgegeven aan de gemeente. Dit kan per mail naar info@gemeentelangedijk.nl

Inrichtingsplan – groen en parkeren

Wanneer worden de suggesties voor het groen vastgelegd?

Alle zaken m.b.t. de openbare ruimte (van riolering tot stoeptegel) wordt vastgelegd in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dit plan wordt in de loop van 2022 opgesteld en informatie over dit plan zal t.z.t op www.woningbouwrodeo.nl worden geplaatst.

Waar moeten de bewoners die aan het Oudekerkpad wonen en op het Mandepad parkeren, hun auto laten als de nieuwe wijk er staat? Het wordt erg krap.

Hier wordt rekening mee gehouden in het inrichtingsplan.

Kunnen wij als bewoners nog inspraak krijgen in het inrichtingsplan?

Thijs geeft aan dat het inrichtingsplan een technische uitwerking is waarin gekeken wordt wat er verkeerskundig wel en niet kan. Bij het opstellen van dit plan wordt gekeken hoe iedereen, huidige bewoners en de nieuwe bewoners, veilig kunnen parkeren en rijden. Het plan zal t.z.t. aan de direct aangrenzende omwonenden gepresenteerd worden. Eventuele aandachtspunten van omwonenden worden waar mogelijk verwerkt in het inrichtingsplan.

Verkeersveiligheid

Wordt er ook rekening mee gehouden dat mensen hard gaan rijden op het Mandepad. Worden er ook verdragingsdrempels gemaakt?

De auto is te gast in de nieuwe buurt en mag maximaal 30 km/u rijden. In de praktijk zal de snelheid lager liggen omdat het een smal en doodlopend straatje is. De wens om een drempel aan te leggen op het Mandepad wordt onderzocht bij het opstellen van het inrichtingsplan.

Memo

De
Wijde
Blik

Kan het geen woonerf worden?

Op een woonerf is de maximale snelheid 15 km/u. Tijdens het opstellen van het inrichtingsplan zal door een verkeerskundige worden gekeken of het noodzakelijk is om de snelheid hierop aan te passen, bijvoorbeeld middels de inrichting van een woonerf.

3D tool

Is er iets van een hoogtetekening, vooral van het hof? Bijvoorbeeld met de 3d tool die de vorige keer is genoemd door Ton.

Die tool is helaas nog niet beschikbaar. De “poten” van de U (hofwoningen aan het Mandepad) worden 1 laag met een kap en de basis wordt twee lagen met een kap. Het blokje links daarvan wordt 2 lagen met een kap. En daarnaast aan het water wordt 3 lagen met een kap.

Op wat voor termijn kunnen we het verslag en de 3D animatie tegemoet zien?

We verwachten het verslag en plaatjes uit de 3D binnen twee weken op de website te kunnen zetten.

Duurzaamheid

Komt er een gasloze wijk en kunnen de huidige bewoners daar aan meedoen? Wij kregen het antwoord dat dit moeilijk is i.v.m. warmtepompen. Wordt er voor die nieuwe huizen niet iets gecreëerd waar alle huizen op zijn aangesloten?

Als er met een nieuwbouw appartementencomplex wordt gewerkt, is het heel belangrijk dat de schil van het gebouw goed wordt geïsoleerd. Dit is vaak bij oudere woningen niet het geval, waardoor meedoen in deze ontwikkeling heel lastig wordt. Het appartementencomplex zal waarschijnlijk met een collectieve warmtepomp worden voorzien. De grondgebonden woningen krijgen waarschijnlijk allemaal een eigen luchtwarmtepomp. Het uitgangspunt is sowieso dat alle nieuwe woningen gasloos worden gebouwd.

Ik dacht dat er een voorziening kwam die op grotere schaal gebruikt kan worden.

Nee dat is niet het geval. Een warmtenet moet worden aangelegd en dat wordt niet gedaan bij kleinere ontwikkelingen.

Memo

Verbinding het Kleine Hoefke

Is de loopbrug bij het Kleine Hoefke van de baan?

Ja, hier komt geen brug. We houden een doodlopend straatje met een mooi groen aanzicht vanaf het Kleine Hoefke.

Geluidoverlast

Op welke manier houden jullie rekening met geluidoverlast voor de nieuwe hoogbouw? Er staat namelijk ook industrie tegenover de nieuwbouw.

Thijs legt uit dat er geluidstudies worden gemaakt. Verder fungeren sommige appartement juist als geluiddemping voor de achterliggende woningen en zullen er bouwkundige maatregelen genomen worden die ervoor zorgen dat de interne geluidsmetingen binnen de geldende normen van het bouwbesluit zullen blijven.

Opmerking ondernemer: Onderneming van Heerink geeft aan dat zij wel gebruik willen blijven maken van Ontsluiting Westelijke Randweg 7. De nieuwe bewoners zullen hier namelijk wel overlast van kunnen krijgen.

Thijs geeft aan dat nieuwe bewoners zich bewust moeten zijn van dit feit als ze hier een huis kopen/huren.

Vervolgproces en planning

Dit is de laatste buurtbijeenkomst over het ontwerp van het Rodeo-terrein. De getoonde schets wordt als basis gebruikt voor het stedenbouwkundig ontwerp. Naar verwachting wordt in september het ontwerp besproken in de gemeenteraad. Kort daarna start de bestemmingsplanprocedure. In de loop van 2022 volgt het besluit over het bestemmingsplan en wordt het inrichtingsplan openbare ruimte opgesteld en wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. In 2023 start de sloop en bouw van de woningen. Als alles volgens planning loopt worden de woningen eind 2024 opgeleverd.

Frances bedankt alle aanwezigen voor hun betrokkenheid tijdens het participatietraject over het ontwerp en geeft aan zij vragen en opmerkingen kunnen blijven mailen naar info@woningbouwrodeo.nl.