



Participatierapport

Woningbouw op voormalig Rodeoterrein, Broek
op Langedijk

September 2021

De ———
——— Wjde
Blik ———

1. Aanleiding

Het Rodeoterrein in Broek op Langedijk ligt tussen de Wup, het Oudekerkpad, het Mandepad en de wijk Broekrijk in. Het terrein wordt op dit moment gebruikt als opslaglocatie en er bevindt zich een autoschadebedrijf. Het college van Langedijk heeft op 21 juli 2020 ingestemd met het principeverzoek tot woningbouw op het voormalige Rodeoterrein in Broek op Langedijk. Op 24 maart 2021 heeft de gemeenteraad Langerijk de randvoorwaarden van de nieuwbouwontwikkeling vastgesteld voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.

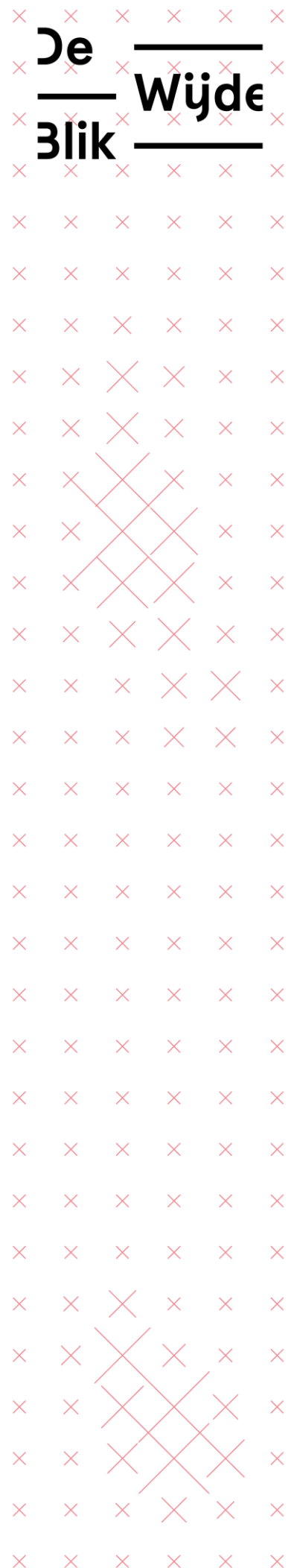
Projectontwikkelaar Vink Bouw, verantwoordelijk voor de herontwikkeling van het gebied, heeft communicatiebureau De Wijde Blik gevraagd, om ten behoeve van het stedenbouwkundig plan, de directe omgeving te betrekken bij het uitwerken van het schetsontwerp. De participatieaanpak/proceswijzer van het participatietraject is begin 2021 vastgesteld in de gemeenteraad Langedijk.



Beeld: huidige opslagloodsen op het terrein (links) en het exploitatie- en plangebied (rechts)

2. Participatietraject

Om tot een breed gedragen ontwerp te komen, vond er tussen april – juni 2021 een participatietraject plaats met omwonenden van het voormalig Rodeoterrein. Via verschillende communicatiemiddelen (zie hoofdstuk 3 Communicatiemiddelen) is de directe omgeving rondom het Rodeoterrein geïnformeerd over de ontwikkelingen en zijn er ideeën, wensen en aandachtspunten opgehaald.



Doel

Het doel van de participatie voor het Rodeoterrein was een inventarisatie van de aandachtspunten, wensen en ideeën van omwonenden en ondernemers en andere stakeholders in de omgeving van het terrein. Deze input is, waar haalbaar en mogelijk, gebruikt om het stedenbouwkundig ontwerp aan te vullen en aan te scherpen. Ook was dit het eerste moment om feedback te krijgen op de gemeentelijke randvoorwaarden van het project.

Doelgroep

Het participatietraject richtte zich op verschillende groepen in de omgeving van het Rodeoterrein:

Direct omwonenden

De direct omwonenden betreffen de bewoners van het Oudekerkpad, het Mandepad, de Wup, een deel van Broekrijk en een deel van de Dorpsstraat.

Ondernemers en lokale organisaties

De ondernemers in het plangebied, zoals de eigenaren van de schuren op het Oudekerkpad en Pepsico. En organisaties als de Fietzersbond, Trefpunt Kerk, Stichting Waterrijk Langedijk.

Woningzoekers

De woningzoekers in de regio van Broek op Langedijk zijn benaderd om de woonwensen van deze groep beter te begrijpen.

Participatieniveau

De participatie vond plaats op de niveaus *informereren* en *consulteren*, zoals vastgesteld in de participatieaanpak/proceswijzer. Deelnemers aan het participatieproces konden gevraagd en ongevraagd wensen en aandachtspunten inbrengen. Wensen en aandachtspunten die op een breder draagvlak konden rekenen probeert het projectteam te verwerken in de planvorming. Waar dat niet kan, of strijdigheid met gemeentelijk beleid, zorgt het projectteam voor een onderbouwing in het participatieverslag. Een uitwerking hiervan is te vinden in hoofdstuk 4.

3. Communicatiemiddelen

Stakeholdergesprekken

Samen met het projectteam van Vink Bouw en het team van de gemeente Langedijk zijn in de beginfase van het traject - voor de bijeenkomsten met de buurt - de stakeholders in de omgeving in kaart gebracht. Samen is bepaald welke stakeholders actief geïnformeerd en/of betrokken moesten worden.

Op basis van deze analyse zijn verschillende individuele gesprekken gevoerd met onder andere Pepsico, Trefpunt Kerk, Stichting Waterrijk

Langedijk, de Fietzersbond en de eigenaren van de schuren op het Oudekerkpad.

In een later stadium van het participatietraject heeft de gemeente een separaat overleg gevoerd met een afvaardiging van de Wup, én heeft er een overleg plaatsgevonden met ondernemers en bewoners van het Oudekerkpad.

Informatiewebsite, digitale mailinglist en emailadres

Vanwege de coronamaatregelen waren fysieke bijeenkomsten of activiteiten niet mogelijk.

Om de omgeving op de hoogte te houden is de informatiewebsite www.woningbouwrodeo.nl opgezet. De website biedt informatie over het project, de bijeenkomsten, verslagen en presentaties van bijeenkomsten, de planning en een inschrijfformulier voor de digitale mailinglijst.

In totaal zijn er 435 aanmeldingen voor de digitale mailinglijst waarvan circa 65 bewoners uit de directe omgeving van het Rodeoterrein. De overige inschrijvers zijn woningzoekers uit de regio. Na elke bijeenkomst is een digitale nieuwsbrief rondgestuurd met o.a. een link naar het verslag en presentatie van de vorige bijeenkomst.

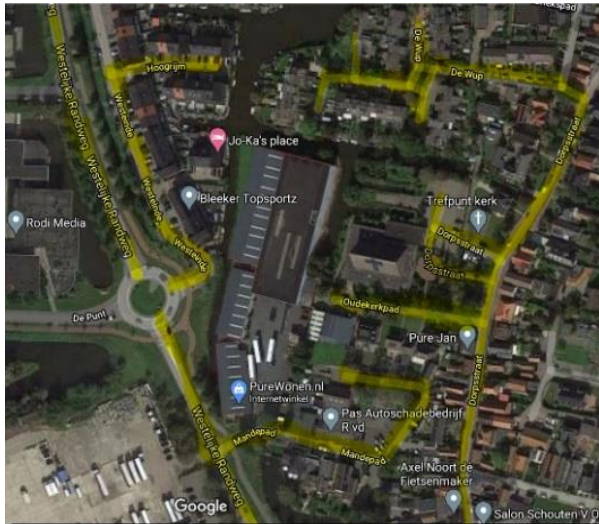
Via het e-mailadres: info@woningbouwrodeo.nl konden er vragen over het project gesteld worden.



Website www.woningbouwrodeo.nl

Informatiebrief in de bus

Om de omgeving te informeren over de herontwikkeling van het terrein en te wijzen op de informatiewebsite zijn er circa 140 brieven huis aan huis verspreid in de omgeving. Er is samen met het projectteam en adviseurs van de gemeente besloten om ons te richten op de direct omwonenden van het Rodeoterrein.



Verspreidingsgebied informatiebrief

Enquête

Via een persbericht zijn woningzoekers gevraagd deel te nemen aan een enquête over de woonwensen van woningzoekers in de regio. In totaal is de enquête 182 keer ingevuld.

Ontwerpbijeenkomsten

Gedurende drie bijeenkomsten konden bewoners hun wensen en aandachtspunten inbrengen. Hieronder is een korte beschrijving van elke bijeenkomst te vinden. Een volledig weergave van de bijeenkomsten is te lezen in de verslagen van de avond (zie bijlagen).

Alle bijeenkomsten vonden plaats online, via platform Zoom.

Deelnemers voor wie het gebruik van Zoom nieuw was konden een half uur voor de start van elke bijeenkomst alvast (proberen) in te loggen en/of telefonisch contact met ons opnemen.

Startbijeenkomst 28 april 2021 – 67 deelnemers

Tijdens de eerste bijeenkomst werden de gemeentelijke randvoorwaarden toegelicht door de stedenbouwkundige van de gemeente. Ook toonde de architect een eerste grove stedenbouwkundige schets van het gebied, opgesteld op basis van de gemeentelijke randvoorwaarden. De deelnemers kregen tijdens de avond de kans om hierop te reageren en vragen te stellen.



Eerste ruwe schets op basis van de gemeentelijke randvoorwaarden.

Tweede bijeenkomst 19 mei 2021- 65 deelnemers.

Op basis van de input uit de eerste bijeenkomst werd de nieuwe schets toegelicht waarbij de stedenbouwkundige opzet met bouwhoogtes centraal stond.

Tijdens de avond zijn de deelnemers uiteengegaan in (digitale) groepen om dieper over de volgende thema's te praten:

- Verkeer en ontsluiting
- Stedenbouwkundige opzet en architectuur
- Openbare ruimte en groenvoorziening

Schets

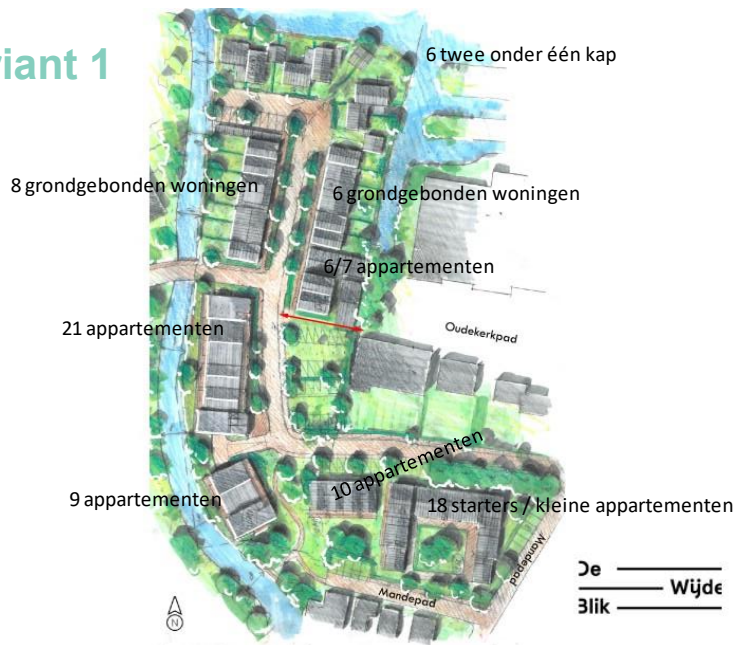


Schetsontwerp met hoogtes en kappen

Slotbijeenkomst 8 juni 2021 - 32 deelnemers.

Tijdens deze laatste bijeenkomst zijn twee varianten van het ontwerp gepresenteerd. Ook zijn er referentiebeelden getoond hoe de architectuur en de openbare ruimte eruit komen te zien. Tot slot was er tijdens de avond ruimte voor vragen en laatste aandachtspunten vanuit de omgeving.

Variant 1



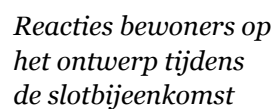
Schetsontwerp variant 1 (zonder calamiteitenverbinding naar de Wup)

Overleg fietsverbinding Oudekerkpad

Naar aanleiding van de slotbijeenkomst heeft er, op verzoek van de bewoners aan het Oudekerkpad, op 1 juli een overleg op locatie plaatsgevonden met een aantal bewoners op het Oudekerkpad, de gemeente, de Fietzersbond, Vink Bouw en De Wijde Blik. Tijdens dit overleg hebben de bewoners uitgelegd waarom zij een tegenstander zijn van een fietsverbinding vanaf de rotonde op de Westelijke Randweg over het Rodeoterrein, over het Oudekerkpad naar de Dorpstraat.

4. Resultaat

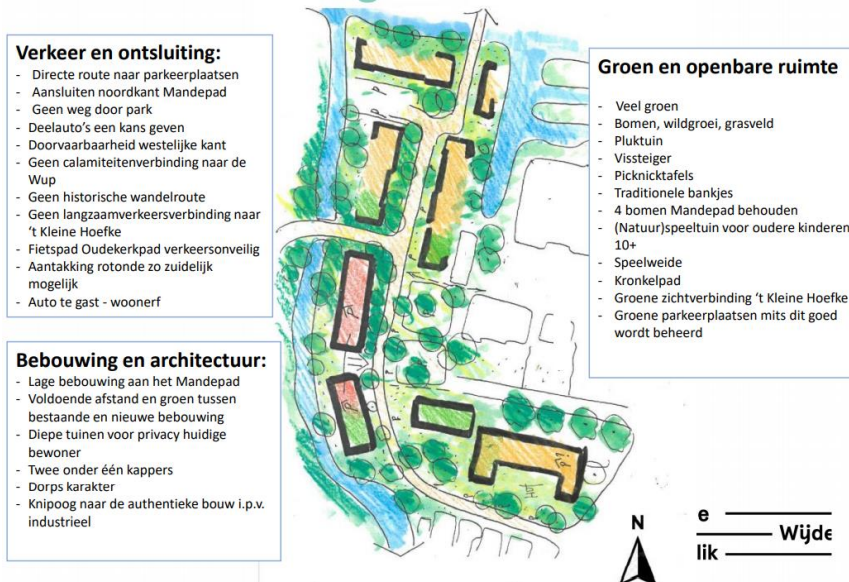
Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat de omwonenden in de omgeving positief zijn over de ontwikkelingen op het Rodeoterrein. Op dit moment is het een verouderd en verhard terrein en de herontwikkeling biedt veel kansen om het een aantrekkelijk woongebied te maken voor de gehele omgeving.



Opgehaalde informatie per thema

Hieronder is samengevat wat wij gehoord hebben en hoe er rekening mee is gehouden in het ontwerp.

Wat hebben we gehoord?



Opgehaalde input per thema op basis van de tweede schets

1. Verkeer en ontsluiting

De omwonenden maken zich zorgen om verschillende verkeerskundige punten.

Calamiteitenverbinding de Wup

Wat hebben we gehoord?

De bewoners van de Wup hebben zich uitgesproken tegen de komst van een calamiteitenverbinding naar de Wup. Tijdens de bijeenkomsten en middels een brief aan de raad is dit kenbaar gemaakt.

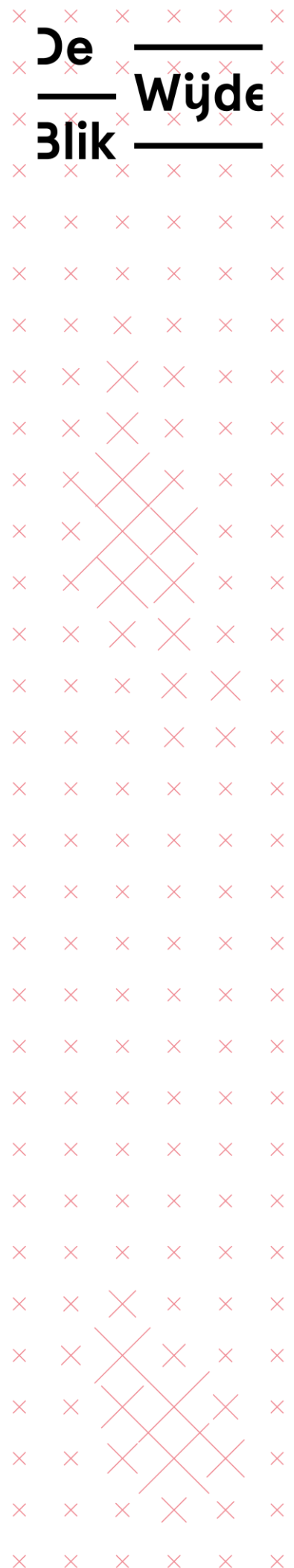
Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Het college van Langedijk heeft besloten om af te zien van de gewenste verbinding en dit als uitgangspunt te nemen in het aan de gemeenteraad voor te leggen stedenbouwkundig plan.

Fietsverbinding Oudekerkpad

Wat hebben we gehoord?

Bewoners van het Oudekerkpad hebben aangegeven twijfels te hebben of er een veilige fietsverbinding gerealiseerd kan worden over het Oudekerkpad. Het pad is erg smal waardoor autoverkeer en fietsers de straat delen. Ook rijden er (vracht)wagens en heftrucks over het pad wat



verkeersonveilige situaties oplevert. Tot slot is de kruising van de Dorpstraat met het Oudekerkpad reeds een gevaarlijke locatie.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Op 1 juli 2021 heeft er een overleg plaatsgevonden met de bewoners en ondernemers van het Oudekerkpad over de mogelijke komst van de fietsverbinding. De gemeente neemt de gehoorde argumenten tegen de komst van de fietsverbinding mee en bespreekt dit met de verkeerskundigen bij de gemeenten en ontwikkelaar Vink Bouw.

Verkeersveiligheid

Wat hebben we gehoord?

Omwonenden maken zich zorgen over de toekomstige verkeersstroom, met de name het toenemende autoverkeer vanaf de Westelijke Randweg. Vanaf deze rotonde zal het autoverkeer het Rodeoterrein oprijden. Er zijn zorgen dat het voor fietsers gevaarlijk(er) kan worden op de rotonde. Ook zijn omwonenden bezorgd dat er te hard in het plangebied gereden zal worden, met name over het Mandepad.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Om de verkeersveiligheid te waarborgen zal bij het opstellen van het inrichtingsplan goed gekeken worden welke snelheidsbeperkende maatregelen genomen kunnen worden, bijvoorbeeld de aanleg van drempels. Ook is de verwachting dat automobilisten en scooteraars niet meer dan 15 km/u zullen rijden door het gebied omdat de route door het gebied kort en niet doorlopend is.

Daarnaast is er in het ontwerp voor gezorgd dat automobilisten direct in het parkeerhofje of in de ondergrondse parkeergarage kunnen parkeren, waardoor zij niet het hele gebied door hoeven te rijden.

De aansluiting op de bestaande rotonde en op de bestaande fietspaden zijn onderdeel van het plangebied. Oplossingen om de verkeersveiligheid te vergroten voor fietsers worden uitgewerkt in een inrichtingsplan openbare ruimte.

Route via noordkant Mandepad

Wat hebben we gehoord?

Naar aanleiding van het eerste schetsontwerp, waarin er een autoroute door het park was ingetekend, hebben verschillende bewoners gesuggereerd om de route via de noordzijde van het Mandepad te laten lopen. Op deze manier loopt de weg niet door het parkje; dit betekent meer groene openbare ruimte en een veiligere situatie voor spelende kinderen in het park.

De bewoners aan het Oudekerkpad met tuinen aan het Mandepad hebben aangegeven zich zorgen te maken om de vermindering van privacy en verkeersoverlast als de route aan de noordkant loopt.



Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

In het definitieve ontwerp is dit idee overgenomen en loopt de route aan de noordzijde van het Mandepad. Er is hier voor gekozen omdat deze optie het plan in zijn geheel verbeterd. Tijdens het opstellen van het inrichtingsplan wordt gekeken hoe er zo goed mogelijk rekening kan worden gehouden met de bewoners van het Oudekerkpad, bijvoorbeeld door de aanleg van snelheidsbeperkende drempels.

Doorvaarbaarheid en eilandenstructuur

Wat hebben we gehoord?

Een aantal omwonenden heeft de wens geuit om, naast het realiseren van de doorvaarbaarheid aan de westkant, de oorspronkelijke eilandenstructuur terug te brengen in het gebied met historische bruggen.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Er is door de architect gekeken hoe er meer sloten/vaarwegen gerealiseerd kunnen worden in het gebied om eilanden te creëren. Helaas gaat het realiseren van een eilandenstructuur ten koste van grond voor woningbouw, groene openbare ruimte en ruimte voor parkeerplekken. De wens kon daarom niet gehonoreerd worden.

Historische wandelroute en langzaam verkeersverbinding

Wat hebben we gehoord?

Meerdere bewoners geven aan dat zij geen historische wandelroute en de langzaam verkeersverbinding naar 't kleine Hoefke willen i.v.m. verkeersveiligheid en privacy.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

De gemeente heeft tijdens de slotbijeenkomst aangegeven dat de aanleg van een historische wandelroute en de langzaam verkeersverbinding naar 't kleine 't Hoefke een wens is vanuit de gemeente maar dat deze verbindingen er vooralsnog niet zullen komen.

2. Stedenbouwkundige opzet en architectuur

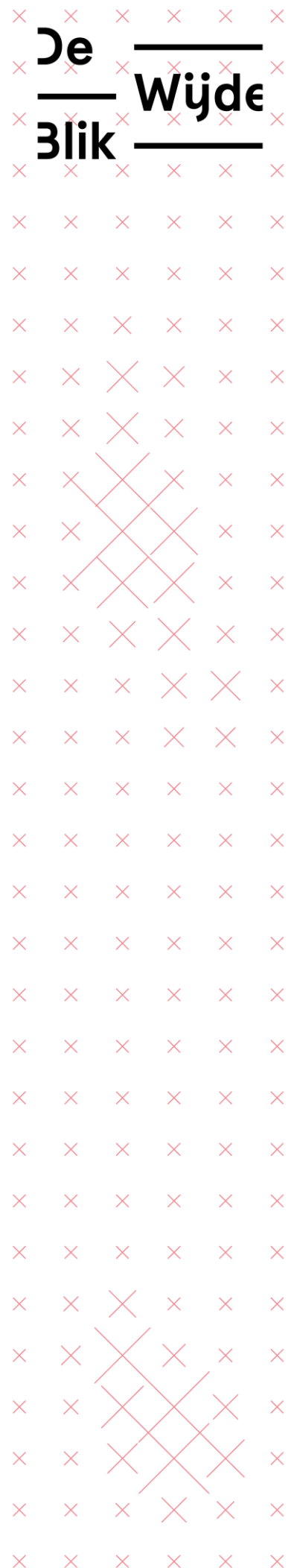
Type woningen

Wat hebben we gehoord?

Uit de bijeenkomsten en de enquête onder woningzoekers blijkt dat er behoefte is aan allerlei typen woningen. Zowel starterswoningen, eengezinswoningen, appartementen, seniorenwoningen, vrijstaande woningen tot twee onder één kappers. En zowel (sociale) huur- en koopwoningen.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Dit bevestigt de noodzaak voor een variatie aan typen woningen in de deze omgeving; voor verschillende doelgroepen en prijsklassen. Dit sluit



ook aan bij de gemeentelijke randvoorwaarde om betaalbare woningen te realiseren. Daarnaast is op basis van input uit het participatietraject ook gekozen om een aantal twee onder één kappers te realiseren.

Architectuur

Wat hebben we gehoord?

Veel omwonenden zijn het eens met de gemeentelijke randvoorwaarden om de nieuwbouw aan te laten sluiten bij het dorpse karakter.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Er wordt deels rekening gehouden met deze wens. De architectuur van de bebouwing wordt een mix van historische bouw en verschillende kappensoorten. De woningen aan de oostkant van het plangebied krijgen een dorpse uitstraling.

De appartementencomplexen aan de westkant bij de Westelijke Randweg krijgen industriële tonen ter nagedachtenis aan het voormalige industrieterrein.

Stedenbouwkundige opzet en hoogte bebouwing

Wat hebben we gehoord?

Voornamelijk de bewoners aan het Mandepad hebben aangegeven zich zorgen te maken over de hoogte van de bebouwing voor hun huis.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Er is gekozen om een hofje te maken op het Mandepad met max. 2 bouwlagen en een kap. Op deze manier sluit de bebouwing aan bij de bebouwing aan het Mandepad, de Dorpstraat en het Oudekerkpad. Het hofje krijgt een groene binnentuin waardoor de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen aan het Mandepad zo groot mogelijk is. Ook het blokje woningen naast de hofwoningen krijgt een groenstrook tussen de bestaande en nieuwe woningen.



Definitief schetsontwerp variant 1 (zonder calamiteitenverbinding naar de Wup)

3. Openbare ruimte en groenvoorziening

Groene openbare ruimte

Wat hebben we gehoord?

De omwonenden zien graag zo veel mogelijk groen terugkomen in het gebied en willen graag de bestaande bomen behouden.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

In het ontwerp komt een parkje aan het water. Daarnaast blijven de vier volwassen bomen aan het Mandepad behouden. Ook de parkeerplaatsen in het parkeerhofje krijgen waterdoorlaatbare tegels waar gras tussen kan groeien. Rond alle gebouwen komt allerlei groen, zoals op de definitieve schets te zien is.

Voorzieningen openbare ruimte

Wat hebben we gehoord?

Omwonenden en woningzoekers geven aan een pluktuin, een speeltuin voor oudere kinderen, kronkelpad door het park, speelweide en een vissteiger een leuk idee te vinden voor in het parkje.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Dit zijn allemaal ideeën die meegenomen worden tijdens het uitwerken van het inrichtingsplan. Bewoners worden t.z.t. geïnformeerd over de inrichting van het park.

Duurzaamheid

Wat hebben we gehoord?

Er zijn verschillende suggesties aangedragen om de nieuwbouw zo duurzaam mogelijk te maken.

Bijvoorbeeld het gebruik van geothermie en/of Warmte Koude Opslag (WKO), en de beste ligging van de zonnepanelen op daken om het meeste energie op te kunnen wekken.

Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

De woningen krijgen een Warmte Koude Opslag (WKO). Naar aanleiding van de zonnestudie zal bepaald worden wat de meest efficiënte stand voor de zonnepanelen is.

5. Vervolgproces

Het participatietraject heeft de belangrijkste aandachtspunten van de omwonenden in kaart gebracht en suggesties uit de omgeving hebben geleid tot een verbetering van het schetsontwerp. Ook heeft het participatietraject gezorgd voor een goede kennismaking van het projectteam in de buurt.

In Q4 van 2021 wordt het Stedenbouwkundig ontwerp afgerond en start de Bestemmingsplanprocedure. In de loop van 2022 wordt gestart met het opstellen van het inrichtingsplan openbare ruimte. Naar verwachting zal in Q3 van 2022 de Omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarna de eerste opstallen in Q3 2023 gesloopt kunnen worden.

Woningzoeker worden via Leygraaf Makelaars op de hoogte gehouden van de verhuur en verkoop van de woningen.

Omwonenden kunnen vragen en aandachtspunten blijven mailen naar info@woningbouwrodeo.nl.

6. Bijlagen

- Verslag Startbijeenkomst 28 april 2021
- Verslag Bijeenkomst #2 - 19 mei 2021
- Verslag Slotbijeenkomst - 8 juni 2021
- Verslag overleg fietsverbinding Oudekerkpad – 1 juli 2021

Verslag

Startbijeenkomst participatietraject Rodeoterrein – 28 april 2021

1. Introductie en welkomstwoord

Frances Rasker van De Wijde Blik opent de avond en heet iedereen welkom. Het doel van deze bijeenkomst is enerzijds om de randvoorwaarden vanuit de gemeente Langedijk toe te lichten en anderzijds om zoveel mogelijk ideeën en input van de omwonenden te verzamelen. Ze legt de agenda van deze bijeenkomst uit en stelt het projectteam voor. Vanuit het projectteam waren aanwezig:

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

De startbijeenkomst van het participatietraject voor de herontwikkeling van het Rodeoterrein vindt plaats in de online vergadertool Zoom. Er waren 67 deelnemers aanwezig vanuit verschillende delen van de buurt, zoals te zien in de uitslag van de online poll hieronder.

1. Ik ben een... (selecteer het antwoord dat het meest op u van toepassing is)



De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verslag

Frances geeft nu het woord aan Wethouder Ad Jongenelen.

De Wethouder heet iedereen welkom en legt uit dat de entree naar Broek op Langedijk gaat veranderen. Waar nu een industrieterrein staat, komt een mooie woonwijk. Zoals in de omgevingswet staat, betekenen dit soort gebiedsontwikkelingen dat er draagvlak nodig is vanuit de omgeving. Vink Bouw heeft daarom communicatiebureau De Wijde Blik ingeschakeld. Uit het aantal deelnemers dat vanavond aanwezig is concludeert Wethouder Jongenelen dat er grote betrokkenheid is vanuit de buurt. De Wethouder benoemt vervolgens dat de architect voor dit project dezelfde is als voor de nabijgelegen wijk Broekrijk. Uniformiteit van het uit- en aanzicht, maar ook de bouwstijl zullen hieruit voortkomen. Wethouder Jongenelen hoopt op een spoedige samenwerking.

2. Toelichting participatieproces

Frances licht participatietraject toe. Vink Bouw en De Wijde Blik consulteren samen de buurt t.b.v. het stedenbouwkundig ontwerp. Daarnaast wordt aan de omwonenden gevraagd om actief mee te denken over de volgende thema's:

1. Doelgroepen
2. Architectuur
3. Invulling van het groen
4. Inrichting van de openbare ruimte
5. Duurzaamheid

Voorafgaand aan deze startbijeenkomst zijn er gesprekken in de buurt geweest met o.a. ondernemers en stichtingen. Verder is de website woningbouwrodeo.nl gebouwd en is er een informatiebrief verstuurd naar de direct omwonenden van het Rodeoterrein (140 brieven). Op 19 mei en 8 juni zullen de andere twee bijeenkomsten plaatsvinden waarin er met de architect aan een schetsontwerp wordt gewerkt. Als laatste benoemd Frances de planning en waar we ons nu bevinden. Gonny Ursem van de gemeente Langedijk krijgt nu het woord.

3. Toelichting randvoorwaarden – Gonny Ursem (stedenbouwkundige, gemeente Langedijk)

Gonny legt de randvoorwaarden uit die de gemeente Langedijk heeft opgesteld. Hierbij horen een aantal kaders die zij later in haar presentatie behandelt. Ze begint met het aanduiden van het exploitatiegebied en het plangebied. In de [presentatie](#) is een afbeelding van het Rodeoterrein te zien met daaromheen omlijning om de twee gebieden te specificeren. Het gebied is op dit moment bestemd als bedrijventerrein. Dit zal in het bestemmingsplan veranderen in een woongebied. De herontwikkeling van dit terrein

De
Wijde
Blik

Verslag

biedt een aantal kansen. Zo kan er doorvaarbaarheid worden gecreëerd met daarmee een nieuw onderdeel van het vaarnetwerk van Langedijk. Ook komt er nu bij de entree naar het dorp een aantrekkelijk woongebied in plaats van een verhard terrein.

Ruimtelijke kaders

Een onderdeel van de gemeentelijke randvoorwaarden zijn de ruimtelijke kaders. Gonny licht deze toe a.d.h.v. het kaartje dat te vinden is in haar presentatie. Zij benoemt onder andere de doorgaande vaarroute die op twee manieren kan worden doorgetrokken. Dit kan aan de westzijde van het Rodeoterrein, langs de Westelijk Randweg. Of aan de oostzijde van het Rodeoterrein, links van het Oudekerkpad, langs de kerk. Gonny benoemt ook de calamiteitenroute die mogelijk bij de Wup wordt aangelegd, hier komt zij later in haar presentatie op terug.

Vanuit het oogpunt verkeer zijn er ook een aantal kaders opgesteld. Er zal bijvoorbeeld een toetsing plaatsvinden over de voorkeursgrenswaarde van het wegverkeerslawaaï. Gonny licht toe dat het een grote wens is vanuit de brandweer/veiligheidsregio om een calamiteitenverbinding vanaf het Rodeoterrein naar de Wup te maken. De verbinding zorgt voor een snellere en betere verbinding met woonwijk De Wup. De brug is dus niet zozeer bedoeld voor calamiteiten op het Rodeoterrein. Gonny benadrukt dat deze verbinding verder alleen geschikt is voor langzaam verkeer en dat er een paaltje op de brug kan komen om autoverkeer tegen te houden.

Kaders duurzaam

Gonny benoemt vervolgens de kaders omtrent duurzaamheid. Klimaatadaptie d.m.v. goede wateropvang en rekening houdend met extreme neerval speelt een belangrijke rol. Er dient een watertoets te worden uitgevoerd. Daarbij is het van belang dat de oevers zo natuurlijk mogelijk worden ingericht.

Kaders volkshuisvesting

Binnen de kaders volkshuisvesting is een divers programma van huur- en koopwoningen belangrijk. Er worden betaalbare woningen gerealiseerd waarbij een zelfbewoningsplicht geldt.

Impressie van het gebied

Gonny sluit haar presentatie af met een aantal impressies van het gebied. De impressies helpen om een beter beeld te krijgen waar de herontwikkeling precies plaats vindt.

Projectontwikkelaar Vink Bouw– Thijs van der Heijden

Thijs van der Heijden is de ontwikkelaar van dit project. Thijs gaat kort in op wat er voor Vink Bouw belangrijk is. Hij legt uit dat met de randvoorwaarden in het achterhoofd, hij streeft naar het bouwen van

De
Wijde
Blik

Verslag

mooie woningen. Waaronder voor starters die nu nog niet bediend worden in Broek op Langedijk.

4. Calamiteitenverbinding naar de Wup

Naar aanleiding van de randvoorwaarden van de gemeente over het aanleggen van een calamiteitenverbinding naar De Wup krijgt bewoner Wim Nugteren het woord namens de bewoners van De Wup:

De bewoners van De Wup zijn niet blij met het idee van een calamiteitenverbinding. De veiligheidsregio heeft moeite om vanuit de Dorpsstraat De Wup op te manoeuvreren. Daarom zou er een calamiteitenverbinding nodig zijn. De bewoners weerleggen dit en geven aan dat vuilnis- en vrachtwagens dit wel lukt. Deze verbinding zou de volgende gevolgen hebben voor de buurt:

1. De omgeving wordt onveilig. Met name voor kinderen om te spelen.
2. Hierop aansluitend, het predicaat woonerf vervalt waardoor kinderen minder wettelijke bescherming hebben bij ongevallen.
3. Ook met een paaltje op de brug hebben bromfietsen nog steeds toegang tot deze verbinding. Veel bromfietsen heeft onveiligheid tot gevolg.
4. De calamiteitenverbinding biedt een vluchtweg voor criminelen. In het verleden zijn hier al drie keer inbrekers opgepakt omdat ze hier zijn ingesloten. Met een brug vervalt die mogelijkheid.”

Tot slot vragen bewoners zich af of het technisch haalbaar is om een brug aan te leggen op deze locatie.

De volledige brief is te vinden op de [website](#).

Reactie Jasper de Boer (Gemeente Langedijk): Ook namens de wethouder, we gaan graag het gesprek aan. De gemeente heeft inderdaad kaders vastgesteld. Het is een uitdrukkelijke wens om de calamiteitenroute te realiseren, het is geen eis. Wij willen ook in het participatietraject een indruk krijgen hoe hier op gereageerd wordt. Dit wordt ook allemaal meegenomen in het definitieve besluit. Verder zijn niet alle kaders in beton gegoten. De doorvaarbaarheid en voldoende parkeereisen zijn echter voorbeelden van harde punten, over andere punten, zoals de calamiteitenbrug, gaat de gemeente graag het gesprek aan.

5. Toelichting schets – Ton Mulleners (Architect van Mulleners + Mulleners)

Ton Mulleners stelt zichzelf voor. Hij benadrukt dat de schets die wordt getoond, slechts een eerste indruk van vormgeving is op basis van de

De
Wijde
Blik

Verslag

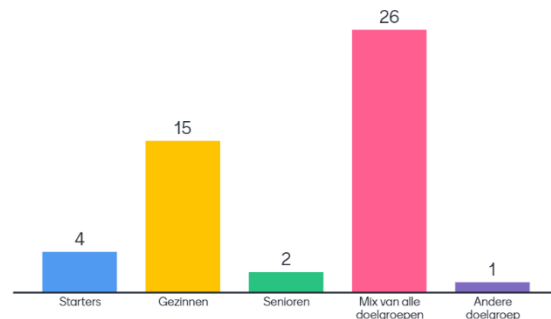
gemeentelijke randvoorwaarden. In de presentatie is vooral de nadruk op groenvoorziening gelegd. Hierdoor wordt duidelijk hoeveel er mogelijk is op het terrein. Daarnaast legt Ton uit dat het de bedoeling is dat de woningen overal aansluiten op de omgeving. Woningen aan het Mandepad bijvoorbeeld, (op de tekening aan de linkerkant) zullen daarom wat lager zijn. Verder zou het mooi zijn als de doorgaande weg ook veel groen bevat en dat er veel ondergronds wordt geparkeerd of in parkeerhofjes bijvoorbeeld.

6. Ophalen input uit de buurt

Frances neemt het woord en legt uit dat er met behulp van de onlinepeilingtool Mentimeter wordt gekeken wat de deelnemers, ofwel omwonenden, van de ontwikkelingen vinden. Frances betreft Ton hierbij om met hem te bespreken op welke manieren deze suggesties in het plan kunnen worden verwerkt.

Vraag 1:

Voor welke doelgroep moeten er voornamelijk woningen gebouwd worden?



Uit de resultaten blijkt dat de meeste deelnemers kiezen voor een mix van alle doelgroepen. En wat minder voor starters of senioren specifiek.

Ton: Ik ben altijd voor een mix van woningen. Appartementen zijn natuurlijk niet alleen geschikt voor senioren.

Verslag

Vraag 2:

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Wat ziet u graag terug in de openbare ruimte?



Uit de resultaten blijkt dat veel groen en speeltoestellen voor kinderen het meest gewild zijn.

Ton: Al deze aspecten spreken mij aan. Interessant dat parkeerplaatsen erbij staan. Die wil ik divers terug brengen in de wijk. Dit wil ik combineren met groen en daarbij kan je speeltoestellen ook terugbrengen.

Vraag 3:

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Zijn er andere dingen die u graag terugziet in de openbare ruimte?



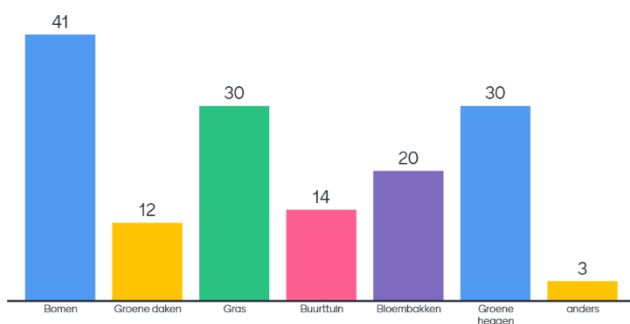
Verslag

Uit de resultaten komen groen, water, bomen en prullenbakken het meeste terug.

Vraag 4:

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Op welke manier moeten we het gebied vergroenen?

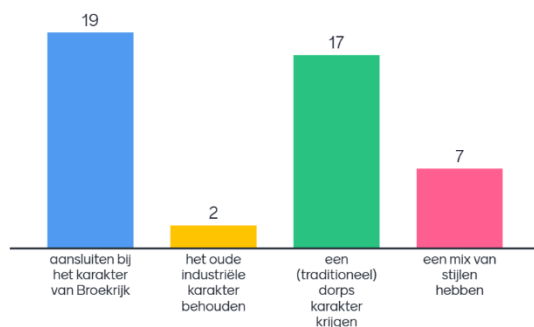


Uit de resultaten komen bomen, gras en groene heggen het meeste naar voren.

Ton: Uit de schets kwam al naar voren dat er veel bomen worden geïntegreerd in het plan. Dit kan ook worden gecombineerd met parkeerplaatsen om er een leuk geheel van te maken, zoals een parkeerbos.

Vraag 5:

De architectuur van de woningen mag...



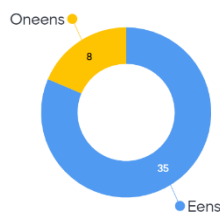
Verslag

Uit de resultaten blijkt dat de meeste deelnemers een voorkeur hebben voor een aansluiting met het karakter van Broekrijk. Er zijn ook veel stemmen uitgebracht voor een (traditioneel) dorps karakter.

Ton: Broekrijk gaat natuurlijk lukken. Maar het dorpse profiel is een goed profiel. Het leuke hierbij is dat de pakhuizen hier ook in naar voren komen. Zo kom je af en toe ook een industrieel gebouw tegen met een flauw hellende kap. Uiteindelijk zal het dus een mix worden.

Vraag 5:

Ik zie de parkeerplaatsen het liefst zo veel mogelijk verspreid door de buurt



De meeste bewoners zien liefst de parkeerplaatsen verspreid door de buurt.

7. Vragen

Tijdens twee vragenrondes konden buurtbewoners vragen en opmerkingen stellen. Deze zijn hieronder per thema gesorteerd.

Proces

Komt de presentatie online?

De presentatie wordt op de [website](#) geplaatst.

Doorvaardbaarheid

Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen dat het niet te druk wordt op het water? Kan het eenrichtingsverkeer worden?

Wethouder Ad Jongenelen: Er is binnen de gemeente afgesproken dat er bij de bouw van nieuwe wijken doorvaardbaarheid hoog in het vaandel staat. Dit moet voor iedereen prettig zijn. De bezorgdheid omtrent deze doorvaardbaarheid is bekend. Er is sinds 2019 een handhaafbaar vaarbeleid. De gemeente wilt meer boa's inzetten en overtredingen zullen gelijk worden aangepakt. Tegen de tijd dat het Rodeoterrein opnieuw is ontwikkeld, zullen de nieuwe maatregelen

Verslag

zo geïntegreerd zijn in vaarbeleid, dat we zo min mogelijk overlast kunnen tegengaan.

Er is sprake van een optie voor doorvaarbaarheid achter de kerk langs, bij het Mandepad. Dat zou dus inhouden dat als je op het Rodeoterrein woont, je niet meer op het Mandepad kan komen, tenzij er een brug komt. Bewoners die aan het Oudekerkpad wonen parkeren aan de achterzijde, op het Mandepad. Hoe wordt dat dan opgelost?

Gonny Ursem: Als voor de optie doorvaarbaarheid aan de oostzijde wordt gekozen, is het natuurlijk de bedoeling dat de achterzijde van de huizen aan het Oudekerkpad bereikbaar blijven.

Doorvaarbaarheid, in deze schets is dit aan één kant uitgetekend. Kan je dat toelichten?

Dit is nog een ruwe schets. De doorvaarbaarheid kan aan beide kanten komen.

Waarom zijn de doorvaarbaarheid opties geen harde eisen? Doorvaarbaarheid leek een belangrijk punt.

Het is de bedoeling dat zeker één van de opties wordt gerealiseerd.

Hebben de burgers nog de mogelijkheid om hier een idee of mening over te geven?

Dat is één van de punten die we tijdens deze avond willen ophalen.

Opmerking bewoner: Wij wonen op Westeinde 43. Een doorgaande vaarroute achter ons huis (aan de westzijde van dit plan) is welkom zolang de sloot verbreed wordt, zoals volgens mij al is aangegeven.

Calamiteitenverbinding

Opmerking bewoner: mooi plan, alleen zorgen om de ontsluiting naar de Wup. De Wup is nu een hele veilige en rustige buurt. Dat zou veranderen als er een in-/uitgang bij komt.

Verkeer

Waarom worden er geen snelheden van een woonerf situatie gehanteerd, maar een 30 km/u zone?

Uitgangspunt is de wegen in dit plan worden erftoegangswegen binnen de bebouwde kom en met een maximumsnelheid van 30 km/uur. In de praktijk zal 30 km/uur mogelijk niet worden gehaald op dit korte stukje. Bij het ontwerpen van wegen speelt de veiligheid van de weggebruiker een belangrijke rol.

De
Wijde
Blik

Verslag

Aan de Westelijke Randweg wordt de maximale geluidsgrens al overschreden. Hoe gaat de gemeente hiermee om? Aangezien er meer mensen en dus ook verkeer bij komen.

Het is de bedoeling dat met behulp van deze avonden het Stedenbouwkundig plan wordt gemaakt. Vervolgens zal het Bestemmingsplan ook worden gewijzigd. Dit is nodig om een vergunning af te geven voor de bouw van de woningen of de brug. En in dat bestemmingsplan zitten een aantal onderzoeksverplichtingen om ruimtelijk te onderbouwen. Hier hoort ook een geluidsonderzoek bij. Ook wordt gekeken naar het aantal voertuigen en of de bestaande omliggende wegen zich lenen voor een toename van autoverkeer door het plan zelf..

Aan de voorkant van de Westeinde, is een geluidsverkeersbelasting van boven 48 db. Er is contact geweest met de gemeente en die geven aan dat er ooit een vergunning is gegeven en dat hier niks aan kan worden aangepast. Ik ben niet blij dat dit opnieuw wordt getoetst. Er komt straks een verkeersaansluiting bij de rotonde, de Punt en daarbij doorvaarbaarheid achter Sint Pancras bij de woningen aan het Westeinde. Dat betekent aan de ene kant een hogere geluidsbelasting dan 48db. En aan de achterkant geluid van de boten die langsvaren. Ik ben benieuwd hoe dit dan wordt gerealiseerd. Ik mis de rol van de gemeente in dit geheel, vooral voor de omliggende gebieden van het Rodeoterrein.

Ik hoor in de vraag veel bestaande problemen in Broekrijk en de omgeving. Qua geluid, zullen we ook voor het deel tussen de rotonde en het Rodeoterrein onderzoek doen. Voor het overlast op het water, moet ik even verwijzen naar het verhaal van de Wethouder. Wij hopen dat we met de nieuwe regelgeving strakker kunnen handhaven.

Hoe gaat het met toenemende drukte op de toegangswegen naar dit deel. Over de Broekhornerbrug en Broekhornerweg. Tijdens spijstijden is dat al file rijden, maar dat wordt alleen maar meer door alle nieuwbouw.

Hier geldt hetzelfde antwoord voor als voor de vraag over de geluidsgrens van de Westelijke Randweg, dit wordt nog onderzocht.

Is er een mogelijkheid om het Westeinde halverwege weer open te maken naar de Westelijke randweg toe. Tijdens de aanleg van Broekrijk was dit tijdelijk het geval en dat scheelt aanzienlijk in het verkeer naar de rotonde toe.

Het klopt dat tijdens de bouw van Broekrijk de ontsluiting van deze wijk tijdelijk halverwege het Westeinde op de westelijke randweg lag. Dit was bedoeld om het bouwverkeer zoveel mogelijk te scheiden van

De
Wijde
Blik

Verslag

het reguliere verkeer. Er liggen geen gemeentelijke plannen dit te realiseren voor een definitie situatie.

Het verzoek valt verder ook buiten de scope van het project en onderzoeksgebied

Fietsverbinding

Opmerking: Naar aanleiding van punt 8 uit de presentatie van Gonny over de fietsverbinding. Een soortgelijke verbinding is al aanwezig op de Stationsstraat. Daarnaast is het Oudekerkpad super smal en is de verbinding van het Oudekerkpad aan de dorpsstraat erg onoverzichtelijk voor verkeer. Hier vindt namelijk een versmalling plaats.

Parkeren

Is het voor de bewoners die nu aan de Dorpsstraat wonen en nu via het Mandepad achter hun woningen parkeren, de bedoeling dat die nu ook via de nieuwe verbinding rijden om te parkeren?

Dit gaat nu volgens mij via de Westelijke Randweg, dan het Mandepad op, naar de achterzijde van de woningen. In de toekomst gaan de bewoners via het Rodeoterrein.

Komen er ook parkeerplaatsen voor de huidige dorpsbewoners of alleen voor de nieuwe bewoners?

De Nota parkeernormen 2016 gemeente Langedijk zijn leidend. Het plan dient te voldoen aan deze normen. Aan de hand van het aantal woningen dat wordt gebouwd zal dit worden berekend. Er wordt dan vanuit gegaan dat deze parkeerplekken door de nieuwe bewoners en bezoekers worden gebruikt.

Worden de huidige woningen aan het Mandepad meegeteld met het aantal parkeerplaatsen, ook de woningen aan de Dorpsstraat, achterzijde Mandepad?

Worden de bewoners van de Dorpsstraat dan ook meegenomen in het aantal parkeerplaatsen wat nodig is voor de wijk?

Indien bestaande openbare parkeerplaatsen, danwel parkeerplaatsen op privé grond verdwijnen of onbereikbaar worden door het plan van Vink, worden deze gecompenseerd.

Hoogte woningen

N.a.v. de presentatie van Gonny. Op het kaartje, punt 4, staat meer hoogbouw en jij gaf aan dat dit met een knipoog naar de omgeving gebeurd. Hoe ziet de hoogbouw eruit bij het Mandepad?

De
Wijde
Blik

Verslag

Het wordt hoogbouw genoemd, maar het zijn 2 lagen met een kap. Deze kap zal een andere uitstraling hebben. We kijken zeker naar de omgeving bij het bepalen van de hoogtes zodat dit goed aansluit. Verder is het voor vanavond ook belangrijk om op te halen wat u belangrijk vindt. We hebben namelijk nog geen vaste indeling en weten nog niet zeker hoe het eruit komt te zien.

Vier bouwlagen klinkt best wel hoog. Als een soort flat. Hoe hoog is 4 laags?

Aan de hand van een 3D tool kunnen we dat goed laten zien hoe een gebouw van vier lagen er uit kan komen te zien en aansluit in de omgeving.

Historische wandelroute

In de plannen, uit de presentatie van Gonny, staat op nummer 12 een oude wandelroute vanuit het nieuwe Rodeogedeelte richting de Dorpsstraat. Dat betekent dat mijn huis [van een deelnemer] op een soort rotonde terecht komt. Aan de voorkant de Dorpsstraat, aan de zijkant het Oudekerkpad dat een fietsroute wordt en een achtertuin die ik met een aantal mensen huur van de gemeente, wordt opgeofferd voor een wandelroute.

Deze route is een historische route en wordt als een wens gezien. Dit staat zeker nog niet vast.

Ik weet niet beter dat hier vroeger een sloot lag, maar over een historisch wandelpad heb ik nog niet wat gehoord.

Dit oorspronkelijke water, vroeger een doorzicht zou je in een wandelroute kunnen herstellen.

Historische eilandenstructuur

Opmerking: We hebben vanavond nog niets vernomen omtrent de gewenste terugkomst van een eilandenstructuur.

Woningen Dorpsstraat

Wat gebeurt er met de gehuurde grond, tuin uitbreidingen van de woningen aan de dorpsstraat?

Geen plannen, danwel aanleiding voor om dit te wijzigen.

Toekomstige ontwikkelingen

Mevrouw Ursem sprak ook over toekomstige ontwikkeling net buiten het plangebied, wat bedoelde ze hiermee?

De
Wijde
Blik

Verslag

Betreft o.a. de aansluiting van het Rodeoterrein op de rotonde en de aansluiting en inrichting op het aangrenzende gebied.

Dorps karakter

Opmerking: Fijn als de woningen aan het Mandepad een dorps karakter krijgen.

Opmerking: Met de woorden vanuit de gemeente, graag een knipoog naar de authentieke bouw van Langedijk, i.p.v. industrieel

Openbare voorzieningen

Op de Wup zijn struiken waar al generaties lang kinderen hutten in kunnen bouwen. In veel nieuwe woonwijken zijn dit soort plekken niet terug te vinden. Het zou leuk zijn als dit in het rodeoterrein wel terugkomt.

bijvoorbeeld in de vorm van een 'groene speeltuin', met buiten speeltoestellen ook groen

Woningen/woningbouw

Opmerking: Ik hoop dat de huizen aan de westkant vrij diepe achtertuinen hebben om te zorgen dat we zo veel mogelijk van onze huidige privacy kunnen houden.

Is er nog een kans dat er 2 onder 1 kap worden neergezet? Hier is veel vraag naar, Kijk maar naar Westerdel. Daar hebben veel mensen zich op ingeschreven.

Als we van meerdere bewoners horen dat hier veel behoefte aan is kunnen we dit meenemen bij het ontwerp.

Opmerking: Daarnaast heb ik een voorstel om de tuinen in een kleine knik neer te zetten. We hebben nu veel privacy en zelf een knik in de tuin. Als de tuinen aan de overkant ook een knik hebben de juiste kant op, vermindert dat de inkijk in elkaars woonkamer.

Overige punten

Kunnen de wandelbruggen ook een oud Hollands karakter krijgen dat past bij Langedijk?

In het plan zijn geen wandelbruggen voorzien. De calamiteitenverbinding naar de Wup moet ook toegankelijk zijn voor autoverkeer.

Opmerking: Mooie schets!

Opmerking: 'Eerste indruk is zeker goed!'

De Wjde
Blik

Verslag

Slot

Frances sluit de avond af met een kort overzicht van het vervolgproces. De volgende bijeenkomst vindt op 19 mei om 19:30 uur plaats. Verder benadrukt ze dat ideeën en aandachtspunten naar info@woningbouwrodeo.nl kunnen worden gestuurd. Via de [projectwebsite](#) is er bovendien de mogelijkheid om in te schrijven voor de digitale mailingslijst.

De Wjde
Blik

Verslag

Bijeenkomst #2 Participatietraject Rodeoterrein – 19 mei 2021

Introductie

Frances Rasker van De Wijde Blik opent de avond en heet iedereen welkom. Ze neemt de agenda door voor de avond en blikt even terug op de vorige bijeenkomst. Op basis van de startbijeenkomst heeft Ton Mulleners een nieuwe schets gemaakt die tijdens de bijeenkomst wordt gepresenteerd. Tijdens deze bijeenkomst is nieuwe input opgehaald om die nieuwe schets van Ton te verfijnen.

Er waren 65 deelnemers aanwezig. Verder was vanuit het projectteam aanwezig:

- Thijs van der Heijden (ontwikkelaar Vink Bouw)
- Ton Mulleners (architect van Mulleners + Mulleners)
- Fionnualla Dollé (Leygraaf Makelaars)
- De gemeente Langedijk:
 - o Jasper de Boer (projectleider)
 - o Harry Mars (communicatieadviseur)
- De Wijde Blik Communicatie:
 - o Frances Rasker (projectleider en gespreksleider)
 - o Theo Dohle (adviseur en gespreksleider)
 - o Claudia Moerland (adviseur en gespreksleider)
 - o Shakiela Bouwer (adviseur en verslaglegging)

Input vorige bijeenkomst

Frances laat in haar presentatie zien wat er is opgehaald tijdens de vorige bijeenkomst. Deze input is samengevat in de thema's doorvaarbaarheid, verkeer en parkeren, groen en openbare ruimte en bebouwing/architectuur. Deze thema's zullen ook worden behandeld in de *break-out rooms* waarin de deelnemers later op de avond in worden verdeeld.

Een belangrijke zorg die tijdens de vorige bijeenkomst is gedeeld is de mogelijke komst van de calamiteitenverbinding naar de Wup. Dit is een randvoorwaarde van de gemeente. Inmiddels is er een eerste gesprek gevoerd met een afvaardiging van de bewoners van de Wup en de gemeente over de verbinding. Ook wordt er onderzocht hoe de brug in de bestaande situatie zal passen. Voor het ontwerp houdt de architect rekening met twee scenario's. Een ontwerp met een calamiteitenverbinding, en één zonder calamiteitenverbinding.

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verslag

Toelichting op de nieuwe schets – Ton Mulleners

Frances geeft vervolgens het woord aan Ton Mulleners die zijn nieuwe schets zal toelichten.

Ton geeft aan dat het doel vanaf het begin was om de woningen in de juiste schaal aan te laten sluiten op de omgeving. Daarom is de hoogte van sommige gebouwen aangepast. Zo zijn de rode gebouwen wat hoger, omdat deze aan een rotonde liggen. Het gele gebouw, onderaan de tekening en grenzend aan het Mandpad wordt niet meer dan 2 lagen met een kap. Daarbij zal hier veel groen komen, legt Ton uit. Dat is ook prettig voor de bestaande bouw.

Schets



In de presentatie is alleen een schets te zien met de doorvaarbaarheid aan de westkant. Ton legt uit dat hier voor is gekozen omdat dit de meest logische optie is. Aan de rechterkant of oostkant wordt het realiseren van de doorvaarbaarheid erg lastig in verband met de bestaande gebouwen.

Groep 1: Verkeer en ontsluiting (Frances Rasker, Fionuala Dollé en Jasper de Boer)

Frances Rasker van De Wijde Blik, Fionuala Dollé en Jasper de Boer begeleiden de groep verkeer en ontsluiting. De deelnemers hebben de gelegenheid om vragen te stellen en opmerkingen te geven over de huidige situatie omtrent dit onderwerp.

Opmerkingen en vragen

Calamiteitenverbinding naar de Wup

De bewoners maken zich nog steeds grote zorgen om deze verbinding. Onder andere over de verkeersveiligheid in de buurt van bijv. spelende kinderen. Daarnaast zijn er zorgen dat er door de Rodeo-terreinbewoners geparkeerd zal worden in de Wup. De zorgen staan ook vermeld in de brief van de heer van Nugteren die samen

Verslag

met de handtekeningenactie reeds gedeeld is met de gemeente. De brief is ook na te lezen op www.woningbouwrodeo.nl.

Reactie gemeente/projectteam: Het is een nadrukkelijke wens vanuit de hulpdiensten dat de verbinding er komt, maar de randvoorwaarde is niet in beton gegoten. De gesprekken tussen een afvaardiging van de bewoners en de gemeente lopen op dit moment. Ook wordt er onderzocht of en hoe een brug in de bestaande situatie past. Uiteindelijk is het de gemeente die over deze randvoorwaarden een beslissing moet maken.

Voor het ontwerp houdt de architect rekening met twee scenario's. Een ontwerp mét een calamiteitenverbinding, en één zonder calamiteitenverbinding.

De historische wandelroute

Op het kaartje met de gemeentelijke randvoorwaarden ligt de wandelroute ingetekend op onze (gehuurde) tuin (Dorpsstraat 37). Als de route er komt houden wij amper tuin over. We willen deze route daarom niet.

Reactie gemeente en projectteam: het is als wens geuit door de gemeente. Er liggen op dit moment nog geen concrete plannen om dit te realiseren. Het blijft dus bij een wens op dit moment. Ook in het schetsontwerp is de verbinding niet opgenomen.

Langzaam verkeer verbinding naar het Kleine Hoefke

In kaartje met de gemeentelijke randvoorwaarden staat een verbinding ingetekend (#9) vanaf het Rodeoterrein naar het Kleine Hoefke. Aan de kant van het Kleine Hoefke is het al heel smal en ontstaat er een gevaarlijke situatie voor fietsers en voetgangers met (uitparkerende) auto's.

Reactie gemeente: Dit hebben we van meerdere bewoners begrepen. Deze verbinding is een verkeerskundige wens om de wandelaar en de fietser zoveel mogelijk ruimte te geven in Broek op Langedijk. Ik heb de zorg gedeeld met de verkeerskundige van de gemeente en ik kom hier bij de volgende bijeenkomst op terug.

Ontsluiting door de wijk

- Waar komt de ingang van het parkeerterrein?
Reactie projectteam: De ingang komt aan de westkant. Je rijdt er direct naartoe als je het wijkje inrijdt.
- Zorg voor een directe route naar de parkeerhofjes zodat auto's niet onnodig door de wijk hoeven te rijden.
- Verkeer nabij Mandepad: wanneer er meer woningen worden gerealiseerd nabij het Mandepad is men bang dat hier veel motorische bewegingen ontstaan (auto's op en neer).
Reactie projectteam: Thijs geeft aan dat het aantal woningen op deze locatie nog niet bekend is, daarnaast is het de bedoeling dat de auto's parkeren op het

De
Wijde
Blik

Verslag

parkeerhof. Thijs verwacht hier weinig motorische bewegingen.

- Hoe zit het met de bereikbaarheid van de gebouwen aan de achterkant van de Dorpstraat, blijven wij altijd ontsloten? M.b.t. Dorpstraat 25, tot januari was hier een fysiotherapie praktijk gevestigd met +/- 50 bezoekers per dag. Mogelijk worden die op termijn vervangen met woningen. De bereikbaarheid moet geborgd blijven.

Reactie projectteam/gemeente: De bereikbaarheid van deze woningen en gebouwen blijft geborgd, ook voor het huidige bevoorradingsverkeer.

Parkeernorm:

- Met hoeveel parkeerplaatsen wordt er rekening gehouden in het plan, de norm ligt in onze beleving lager dan het werkelijk nodig is.

Reactie projectteam/gemeente: De gemeente hanteert een parkeernorm voor elk bouwprogramma, het exacte aantal parkeerplekken hangt af van het type woning. Zo heeft een eengezinswoning vaak 1,5-2,0 parkeerplekken als norm en een klein appartement een lagere norm. Bij twee onder één kapper gaat dit zelfs richting de 2.

- Kan ik mijn auto in de toekomstige situatie nog steeds op het Mandepad parkeren?

De parkeerplekken die u ziet ingetekend op de tekening zijn alleen voor de nieuwe bewoners. Bestaande bewoners hoeven niet te parkeren op de parkeerterreinen.

Deelauto's:

Deelmobiliteit is nog vrij onbekend onder omwonenden. Eén bewoner geeft aan dat dit een deel van het parkeerprobleem op kan lossen. Zeker als bewoners niet dagelijks gebruik maken van een auto kan een deelauto een goede oplossing zijn. Ook is het goed alternatief voor een tweede auto.

Bouw

Is het mogelijk om eerste de infrastructuur aan te passen voordat er gebouwd wordt?

Reactie gemeente en projectteam: Op dit soort plekken is het lastig om eerst de infrastructuur te bouwen omdat je niet wil dat het bouwverkeer de nieuwe infra kapotrijdt.

De bouwroute wordt pas in een later stadium vastgesteld, dit is ook afhankelijk van de uiteindelijk verkaveling. Het Mandepad zal ook tijdens de bouw bereikbaar blijven.

Parkeerbos

De bewoners reageren positief op de referentiebeelden van het parkeerbos. Het liefst zien zij een combinatie van alle drie de vormen van groen terug. Als aandachtspunt wordt wel gegeven dat het groen, zeker de waterdoorlaatbare tegels, goed onderhouden moeten

De
Wijde
Blik

Verslag

worden anders oogt het al gauw rommelig. Ook geeft een aantal bewoners aan hun auto niet onder een boom te willen parkeren i.v.m. plakkerige aanslag van de bomen op de auto's.

Doorvaardbaarheid

- Van meerdere bewoners horen we dat het een goed idee is om de doorvaardbaarheid aan de westelijke kant te realiseren en te verbreden naar 8 meter.
- Tot hoe ver loopt het water door?
Reactie gemeente: op de lange termijn moet de doorvaardbaarheid in de hele omgeving gerealiseerd worden, ook bij de Papenhorn richting Sint Pancras. Bij elke woningbouwontwikkeling die op de route ligt moet rekening worden gehouden met de doorvaardbaarheid zoals de ontwikkeling op het Rodeoterrein.
- Hoe breed moet de sloot worden?
Reactie projectteam: Dit moet minimaal 8 meter worden, behalve op de plekken van kunstwerken, zoals bruggen en duikers.
- Blijft de sloot aan de rechterkant in dezelfde staat?
Reactie projectteam: Als de doorvaardbaarheid aan de westzijde wordt doorgevoerd wel. Daar gaan we op dit moment van uit.
- Ik mis de historische eilandenstructuur in deze schets.
Reactie projectteam: Het doortrekken van de doorvaardbaarheid is heel logisch aan de westzijde. Je ervaart toch een beetje dat je op een eiland woont omdat je vanaf de linkerkant een brug over moet. Aan de rechterkant doorvaardbaarheid realiseren geeft teveel confrontaties met bestaande loodsen. Hier wordt vooral gefocust op groen.
Reactie deelnemer: Als je het pad in het midden laat afbuigen naar het oosten in plaats van een noord/zuid richting dan krijg je wel die schiereilanden structuur.
- Er komt een doorvaardbaarheid van 8 meter langs het Rodeoterrein. Maar even verderop bij het winkelcentrum is een vernauwing. Wordt daar nog aan gedacht?
Reactie gemeente: de doorvaardbaarheid bij het winkelcentrum wordt nog onderzocht, echter een verbreding ter plekke van de bocht bij de Dubbele Buurt is (technisch en financieel) zeer lastig uit te voeren.

Groen veld achter het Mandepad

Is het mogelijk om dit veld te gebruiken voor een bijvoorbeeld een pluktuin. Het wordt nu gebruikt als een hondenuitlaatveld.

Reactie gemeente: Het is grond van de gemeente. De gemeentelijke beheerafdeling wil dit perceel het liefst groen houden voor de waterberging.

Fiets- en wandelverbinding Oudekerkpad

De
Wijde
Blik

Verslag

Bewoner Oudekerpad: Ik vind het een leuk idee, maar maak mij zorgen om de verkeersveiligheid als het een doorgaande route wordt voor fietsers, in het bijzonder voor jonge kinderen. Naast mijn huis is een bedrijf met aanhangers en een heftruck. Ook de hoek van het Oudekerkpad en de Dorpstraat richting het zuiden is heel onoverzichtelijk en gevaarlijk door een versmalling in de weg. Een wandelroute en af en toe een fietsers is waarschijnlijk oké, maar een doorgaand fietspad lijkt mij niet veilig.

Fiets- en wandelverbinding Stationsstraat

Is het mogelijk om de fietsroute langs de Stationsstraat te leggen?

Reactie gemeente: Ik ga dit navragen en kom ik de volgende keer op terug.

Aansluiting rotonde Westelijke randweg met Rodeoterrein

Bewoner Broekrijk: Ik zie graag dat de brug vanaf de rotonde naar beneden krult, i.p.v. omhoog zoals nu ingetekend, zodat wij vanuit ons huis minder zicht hebben op de auto's die het terrein binnen rijden.

Veiligheid fietsers rotonde Westelijke randweg

Op dit moment gaat het al vaak mis of bijna mis op de rotonde tussen fietsers en autoverkeer. Vooral als je richting het Westeinde fietst. Zometeen komt er ook verkeer vanaf het Rodeoterrein bij.

Reactie projectteam: in het kader van het bestemmingsplan wordt de verkeerssituatie in de omgeving goed bekeken. We nemen dit als mee als aandachtspunt.

Broekrijk – beplanting

De beplanting is erg triest, heeft de gemeente plannen om daar iets mee te doen?

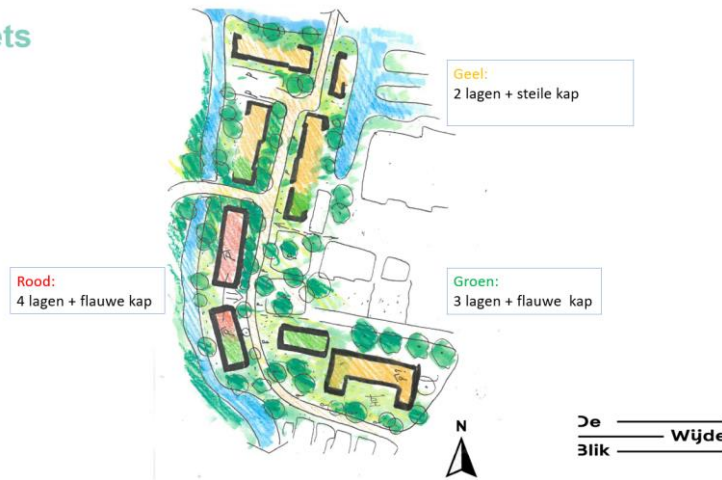
Reactie gemeente: dat valt niet binnen de scope van dit project, en het is mij niet bekend dat er binnen de gemeente plannen zijn om daar iets aan te doen.

Groep 2: Bebouwing en Architectuur (Theo Dohle & Ton Mulleners)

Theo Dohle van De Wijde Blik en Ton Mulleners begeleiden de groep Stedebouwkundige opzet en Architectuur. Ton laat zijn nieuwe schets nogmaals zien. In deze schets wordt uitgegaan van een doorvaarbaarheid aan de linkerkant evenals de wat hogere gebouwen. Daarbij laat Ton een aantal impressies zien waarop bestaande situaties in soortgelijke plangebieden zichtbaar zijn. De deelnemers zijn enthousiast over de schetsen. Theo en Ton beantwoorden samen de vragen van de deelnemers.

Verslag

Schets



Opmerkingen en vragen

Aanzicht – Mandepad

Hoe is de kant waar ik [bewoner van het Mandepad] straks tegenaan kijk? Ik zie op de schets van Ton vier boompjes op een rij staan.

Reactie van het projectteam: Hoe zou u het zelf willen zien?

De deelnemer geeft het volgende aan: Ik zou graag voordeuren willen zien, geen galerij. Dat je elkaar kan zien en elkaar gedag zegt om dat dorpse karakter te behouden.

Reactie projectteam: Er komen hier niet al te veel privétuintjes met groen. Het gebouw aangrenzend aan het Mandepad zullen grondgebonden woningen worden met een hof en kleine portieken, waardoor het er open uit ziet.

Zon en warmte

- Bij de 4 lagen met een kap zal daardoor veel schaduw komen bij de huizen aan de overkant. Ton geeft aan dat dit meevalt en dat dit met zonnestudies kan worden uitgezocht.

- Is teveel platte daken praktisch i.v.m. warmte?

Reactie projectteam: We beperken de platte daken zoveel mogelijk, maar het scheelt wel qua verdiepingen. Er zal dus af en toe wel een plat dak tussen zitten.

- Er wordt veel noord/zuid gebouwd. Is dat niet ongunstig in verband met zonne-energie?

Reactie projectteam: Dat is in dit geval juist handig. Er komen langs- en dwarskappen waardoor de zonnecellen juist oost/west gericht zijn en relatief meer zon pakken.

Verslag

De Wjde Blik

Hoogte en grootte van de gebouwen

- Gaat de bouwgrond in het horizontale gebouw in het noorden omhoog?
Reactie projectteam: Dit is alleen het geval bij de gebouwen waar parkeerplekken onder komen.
- Kan je iets zeggen over de grootte van de kavels en de tuinen?
Reactie projectteam: Qua tuinomvang zal dit overeenkomen met Broekrijk.
- Hoe hoog worden de 4 lagen met flauwe kap (in het rood op de schets)?
Reactie projectteam: Dit zal ongeveer 13 à 14 meter worden.

Groenvoorziening en parkeren

- Ik zie op de tekeningen nergens een voortuin, is dat de bedoeling?
Reactie van het projectteam: In dit project komen er wel voortuintjes. In de tekeningen (die slechts als impressie dienen) is er sprake van een Delftse stoep.
- Aan welk soort idee moet ik denken voor een hofje bij het appartementen complex in het meest zuidelijke gebouw?
Reactie projectteam: Er wordt gedacht aan omarming van gemeenschappelijk groen.
- Waar komen de parkeerplaatsen?
Reactie projectteam: Op de schets zie je verschillende p's staan. Daar worden een soort parkeerhofjes gemaakt. De p's met een ^ betekent dat dit onder het gebouw komt.

Ontwerp en architectuur

Een aantal opmerkingen van de deelnemers over het ontwerp waren:

- Het witte trapgeveltje op een van de impressies wordt als positief ervaren. Dit zou erg mooi aan het water zijn.
- Het witte gebouw links midden op de foto is minder populair. De rechterbovenste schets bevalt goed.
- Een mix van flauwe en steile kappen spreken de deelnemers aan.
- De voordeur in het groen spreekt mij aan. Een centrale parkeerplaats spreekt mij niet aan, maar ik zie dat dit hier onder het gebouw komt. De diversiteit aan kappen bevalt mij ook.

Daarnaast waren er nog een aantal vragen:

- Wat is het verschil tussen een flauwe kap en een steile kap?
Reactie projectteam: Een flauwe kap heeft een hoek van 30 graden en is zeer geschikt voor zonnepanelen. Een steile kap heeft een nog scherpere hoek.
- Welke kleurstelling worden de gebouwen?
Reactie projectteam: Ook daarin proberen we te kijken naar de omgeving. In het dorp zien we oudere kleuren en een beetje wit. Oudere kleuren zijn vergrijsde kleuren en oud rood.

Verslag

Prijzen

- Ik kan me niet voorstellen dat deze woningen tussen de 200.000 en 230.000 euro gaan kosten.
Reactie projectteam: Met de gemeente is afgesproken at 30% betaalbare koop of huur wordt. De prijzen van de vrijesector huur- en koopwoningen worden nader bepaald en zullen marktconform zijn.

Groep 3: Groen en openbare ruimte (Claudia Moerland & Thijs van der Heijden)

In de derde groep is het thema groen en openbare ruimte besproken. De deelnemers kregen de gelegenheid suggesties te doen voor de invulling van de ruimte tussen de gebouwen. Het was ook mogelijk om vragen te stellen. Thijs licht aan de hand van de schets toe dat in het noorden ruimte is ingetekend voor grondgebonden woningen, wellicht rijwoningen en/of twee-onder-een-kap woningen, waarvan de tuinen aan het water liggen. Het ingetekende groen (tuin) is in dit geval privéterrein. Thijs geeft aan een verplichting in de koopovereenkomst op te willen nemen, zodat het groen ook groen wordt en geen stenige invulling krijgt. Thijs wil met name praten over het openbare groen langs de ontsluitingen, rondom de parkeerhoven, het park op het Zuiden van +/- 300m² en de vier grote bomen langs het Mandepad.

Schets



Opmerkingen en vragen

Algemene aandachtspunten en ideeën

- Beplanting Rodeoterrein: bewoners van Broekrijk geven aan dat de beplanting nabij het Rodeoterrein erg minimaal is. Zij geven aan dat ze graag meer groen zien in de nieuwe wijk. Het voorbeeld van Broekhorn wordt als positief voorbeeld gegeven voor de invulling van groen en speelplekken.

Verslag

Reactie projectteam: Thijs geeft aan dat de ontwikkelaar op die plek meer heeft gekozen voor water dan voor groen. In de plannen voor het Rodeoterrein staat de invulling van het groen wel bovenaan de agenda.

- Behoud doodlopende sloot: De vaarroute aan de westzijde wordt tot 8 meter breed uitgegraven ten koste van de grond. Blijft de sloot aan de oostzijde wel zoals het is?

Reactie projectteam: Thijs geeft aan dat deze blijft zoals het is.

- Behoud sloot noordzijde: blijft de sloot aan de noordzijde zoals hij is? In een eerdere presentatie stonden hier blauwe en rode lijnen ingetekend tot aan de oever van de overzijde.

Reactie projectteam: Thijs geeft aan dat de sloot blijft zoals het is en dat alleen de sloot aan de westzijde verbreed zal worden door grond van het Rodeoterrein af te graven.

- Een schelpenpad langs het water vanaf de rotonde naar het zuiden.

Ideeën voor park

De gemeente ziet graag natuurvriendelijke oevers nabij het park, dit houdt in dat mensen niet gemakkelijk bij het water kunnen. Graag horen wij wat jullie ideeën zijn bij de invulling van deze openbare ruimte en hoe de connectie tussen water en groen te maken.

- Een plek om kleine bootjes / kano's te water laten, middels gras, halfverharding en houten palen.
- Een vissteiger
- Een combinatie van een vissteiger en een kano plek, is eenvoudig met een hek te scheiden
- Picknicktafels om mensen te ontmoeten
- Geen zit boomstronken of keien, deze horen in het bos
- Graag ouderwetse bankjes die passen bij het dorpse karakter van Broek op Langedijk
- Zand waar je kunt liggen (*reactie projectteam: zo groot is het terrein niet, daar zijn in de buurt betere plekken voor*)
- Een grasveld
- Bomen
- Liever geen struiken
- Kronkelpad
- Natuurspeeltuin voor oudere kinderen
- Speelweide
- Speeltoestellen
- Overweeg een hek rondom de speelplek
- Een skatebaan lijkt me onwijs leuk voor de wat oudere jongelui
- Natuurlijke afscheiding door middel van een haag
- De verharding moet een landelijkere uitstraling krijgen zodra deze richting het zuiden vormt en het parkje bereikt
- Auto's moeten hier te gast zijn.

De
Wijde
Blik

Verslag

Naar verwachting wordt de grond van de heer Schoon overgenomen, waar nu moestuintjes liggen, zodat daar woningbouw gerealiseerd kan worden. Wat vinden jullie van moes- en/of pluktuinen in de openbare ruimte? Zien jullie dit graag terug in het park en hoe moet het beheer geregeld worden? Thijs vult aan dat de ruimte beperkt is, dus wil graag weten wat er wel en niet moet komen.

- Een pluktuin lijkt me erg leuk, misschien kan dit omheind worden met een boerenhaag. Ik doel dan op een beukenhaagje o.i.d.. Een natuurlijke scheiding dat blad behoudt.
- Een moestuin is lastiger in beheer dan een pluktuin. En een pluktuin sluit beter aan bij de bestaande bebouwing.
- Een moestuin lijkt mij leuk om samen op te pakken met de buurt, waar kinderen een eigen project kunnen uitvoeren. Dit is ook aan de toekomstige bewoners.

Wensen groen

- Groen is mooi, maar struiken leveren vaak de discussie op wanneer en hoe vaak de gemeente langs komt om het te onderhouden. De voorkeur gaat uit naar bomen en grasperken. Dit geeft kinderen ook meer speelruimte dan alleen de straat.
- Behoud de vier bomen langs het Mandepad, dat geeft een mooi uitzicht. Graag deze niet omhakken. Hier hebben 21 soorten vogels gezeten tijdens de vogeltelling.
- Behoud treurwilg: bewoners van de Wup, ten oosten van de doodlopende sloot op de schets, zouden graag de treurwilg (of Gouden regen?) die achter de kerk en naast de schuur staat, willen behouden. Is dit mogelijk?
Reactie projectteam: Thijs geeft aan dat deze grond mogelijk bij het projectplan betrokken wordt, het is ons nog niet duidelijk welke invulling we aan deze grond gaan geven. Bomen van formaat willen we graag behouden.
Reactie deelnemer: treurwilgen groeien als onkruid, ik zie liever meer langzaam groeiende bomen in dit gebied. De treurwilg is eerder een krappaal voor poezen.
- Soorten bomen: we zien liever geen bomen bij de parkeerplaats die schadelijk zijn voor de auto's, zie bijvoorbeeld plak verzorgen. Valkkooglaan in Heerhugowaard is een voorbeeld waar het niet goed gaat. Daarnaast zien de deelnemers ook graag een mix tussen volwassen bomen en jonge bomen, zodat het ook gedurende het jaar het groen blijft. Bomen inzetten als fijnstofvangers.
- Groene rand parkeerterrein: kan er een groene rand gemaakt worden rondom het parkeren, linksboven in de schets, zodat het vanaf de overkant er ook nog een beetje groen uit ziet.
Reactie projectteam: Thijs geeft aan dat hij de groene oever wilt gaan doortrekken. Dit ontbreekt inderdaad op de schets.

De ———
Wijde ———
Blik ———

Verslag

De Wjde Blik

- Uitzicht op eilandjes: is het mogelijk om een steiger te maken op de plek rechtsboven in de schets, waar je uitzicht hebt op de twee eilandjes? Dit is namelijk mijn favoriete plek om de eendjes eten te geven.
Reactie projectteam: Thijs geeft aan het niet zeker te weten of de brug voor de calamiteitenroute naar de Wup er gaat komen. Deze hoek zou dus ook anders kunnen worden dan op de schets. Graag maken we hier een kalme, rustige, groene bebouwing aan het water willen hebben.
Reactie deelnemer: ik ben hier komen wonen vanwege de rust, ik zie hier liever geen steiger waar mensen op af komen. Thijs vult aan dat wanneer we het hebben over een steiger, deze zal komen in het zuiden van het plan bij het park. Deelnemer is gerustgesteld.
- Kan er een speeltuin komen voor de wat oudere kinderen, zoals een klimboom, een vlotje of een kabelbaan. Zonder al te veel gekke kleuren. Het Nieuwe Broekrijk is al ingericht op de wat kleinere kinderen.
Reactie projectteam: Thijs geeft aan dit graag terug te zien in het plan, waarschijnlijk op de plek van het parkje.
Reactie bewoner: een natuurspeeltuin zou mooi staan vlakbij het water.
Reactie bewoner: de bewoners van Broekrijk zouden blij zijn met een speeltuin in dit plan, omdat de speeltuin van Broekrijk meer in het noorden ligt.
- Speelplek verplaatsen: is het mogelijk om op de plek van het parkeerhof de speeltuin/plek te creëren, zodat er niet een weg door het gebied loopt. Dat lijkt mij veiliger en is dichterbij de kinderen uit Broekrijk en de Wup.
Reactie projectteam: Thijs geeft aan dat hij snapt wat er gezegd wordt, maar dit zou als gevolg hebben dat het parkeren dan de mooie plek aan het water krijgt. Dat is zonde. De deelnemer stemt in. Thijs vervolgt dat hij begrijpt dat een weg door een park en/of speelplek ook niet ideaal klinkt. Hij geeft aan te kijken naar alternatieve opties en deze afwegen.
- Weg door speelplek verplaatsen: is het mogelijk om de ingang van de wijk over het parkeerterrein te laten lopen, zodat er geen verkeer is door het park, maar langs het Mandepad, en de verkeersrichting andersom laten lopen.
Reactie projectteam: Thijs geeft aan te begrijpen wat er gezegd wordt, maar vraagt zich af of de bewoners van het Oudekerkpad hier ook mee eens zijn, omdat het de achterzijde van hun tuin is waar de verkeersbewegingen toenemen. Een andere deelnemer ziet het voorstel ook zitten.
- Kunnen er ook kleinere bruggetjes gemaakt worden (en dus extra slootjes) tussen de gebouwen, bijvoorbeeld die rood zijn getekend op de schets? Zodat het oude gevoel van Broek en Langedijk meer terugkomt?
Reactie projectteam: Thijs geeft aan dat de vaarroute minimaal 8 meter breed gemaakt moet worden, dit kan alleen afgehaald worden van de rechterzijde (het Rodeoterrein). Deze grond is duur en kostbaar, overal waar we sloten graven kunnen we geen huis bouwen of een auto parkeren. De optie zal bekeken worden, maar

Verslag

Thijs geeft aan dat de economische factor hier ook in moet worden meegenomen.

Slot

Na een uur komen de deelnemers weer terug naar de plenaire sessie. Elke groep heeft de kans gehad om per thema suggesties te doen en vragen te stellen. De gespreksleiders van elke groep geven een kort overzicht van de vragen en suggesties die zijn gedaan. Hierna bedankt Frances de deelnemers voor hun inzet en sluit de bijeenkomst af.

De volgende bijeenkomst vindt op 08 juni om 19:30 uur plaats. Ideeën en aandachtspunten kunnen naar info@woningbouwrodeo.nl worden gestuurd. Via de [projectwebsite](#) is er bovendien de mogelijkheid om in te schrijven voor de digitale mailingslijst.

De
Wijde
Blik

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

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

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 aangenamer 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

De
Wijde
Blik

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.

De
Wijde
Blik

Memo

Opmerking: Een aantal bewoners geeft aan graag in gesprek te willen met de gemeente over het fietspad. De Fietzersbond 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 stoeptegels) 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 vertrapsgreepels 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.

De
Wijde
Blik

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 Rodeoterrein. 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.

De
Wijde
Blik

Verslag

Datum 23-07-2021

Betreft Verslag overleg fietsverbinding Oudekerkpad 1 juli 2021

Verslag overleg fietspad Oudekerkpad

Aanwezig:

Jasper de Boer (Gemeente Langedijk)
Thijs van der Heijden (Vink Bouw)
Fionnuala Dollé (Leygraaf Makelaars)
Frances Rasker (De Wijde Blik)

Familie Rotgans (Oudekerkpad 2)
Lia en Gerrit Dijkstra (Oudekerkpad 3)
Jonathan en Deborah Venema (Oudekerkpad 4)
Cees Mulder (Eigenaar schuren Oudekerkpad 5)
Wim Dekker (Bouwkundige, kennis van Cees Mulder)

Annelies Kloosterboer (raadslid Lokaal Dijk & Waard)

Zorg- en aandachtspunten uit overleg

Op 1 juli jl. vond er een overleg plaats over de mogelijke komst van een fietsverbinding tussen de Dorpsstraat en het ontwikkelgebied van het vml. Rodeoterrein in Broek op Langedijk. Het overleg vond plaats op locatie; het Oudekerkpad.

Als onderdeel van de herontwikkeling van het Rodeoterrein heeft de gemeente de wens, in de vorm van een randvoorwaarde, geuit om een fietsverbinding vanaf de rotonde op de Westelijke Randweg naar de Dorpsstraat over het Oudekerkpad te creëren.

Uit het participatietraject met de direct omwonenden van het Rodeoterrein tussen april – juni 2021 bleek dat meerdere bewoners van het Oudekerkpad zich met name zorgen maken over de verkeersveiligheid van fietsers indien hier een verbinding wordt gerealiseerd.

Tijdens het overleg zijn verschillende zorg- en aandachtspunten naar voren gekomen. Deze betreffen:

1. Het Oudekerkpad is erg smal. Als er een auto op het pad rijdt, past er niet/nauwelijks een fietser naast. Dit levert gevaarlijke situaties op. Bewoners vinden het moeilijk voor te stellen hoe hier een veilige fietsverbinding kan worden gerealiseerd. Een bewoner geeft aan dat zij haar kinderen op dit moment niet alleen op het pad laat fietsen.
2. Voor de schuren op Oudekerkpad 5 wordt de hele dag door gereden met busjes/vrachtwagens en heftrucks t.b.v. het aardappelenbedrijf in de schuur. De eigenaar van de schuren

De
Wijde
Blik

• **Zocherstraat 42-1** •
• **1054 LZ Amsterdam** •
• **020 523 50 90** •

• **Louis Couperusplein 2** •
• **2514 HP Den Haag** •
• **070 762 04 06** •

• **info@dewijdeblik.com** •
• **www.dewijdeblik.com** •

Memo

geeft aan zijn schuren niet (meer) te willen/kunnen verkopen.

3. Er zijn minstens 50 verkeersbewegingen op het pad per dag. Tijdens een evenement in de kerk wordt er ook vaak op het Oudekerkpad geparkeerd.
4. De schuur op het Oudekerkpad tegen de huidige loodsen op het Rodeoterrein staat op de route van de fietsverbinding. Deze schuur moet eerst aangekocht worden om überhaupt een fysieke verbinding te realiseren.
5. De heg op de hoek van het Oudekerkpad en de Dorpstraat is te groot en zorgt ervoor onveilige verkeerssituaties. Als er een officiële fietsverbinding komt wordt dit erger. Er is al meerdere keren bij de gemeente en de eigenaar van de heg aangegeven dat de heg te groot is, maar tot nu toe zonder resultaat. Kan hier op korte termijn vanuit de gemeente naar gekeken worden?
6. Bewoners vragen zich ook af waarom er een route over het Oudekerkpad moet komen. Omrijden is slechts +/- 50 meter meer.
7. Bewoners zijn bang voor overlast van scooters over het fietspad en achter hun huis op het Mandepad.
8. Er wordt een alternatieve fietsroute voorgesteld: via één van de schiereilanden van de kerk, over het terrein van de kerk naar de Dorpstraat. De vraag is of de kerk hier voor openstaat gezien hun eigen ontwikkelplannen. De gemeente neemt kennis van dit alternatief. De route is vanuit Vink Bouw niet wenselijk. Het stedenbouwkundig plan zit in de afrondende fase, het participatietraject met de buurt is afgerond, de route is kostbaarder dan over het Oudekerkpad en de route naar het station vanaf de rotonde wordt op deze manier niet verkort.
9. Bewoners maken zich zorgen om de doorgaande route over het Mandepad aan de achterzijde van hun huis in het nieuwe ontwerp. Met name dat er (te) hard zal worden gereden over dit deel van het Mandepad. Vink Bouw neemt dit aandachtspunt mee in het inrichtingsplan en kijkt welke snelheidsbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen.

De Wjde Blik