

Verslag

Bijeenkomst stand van zaken woningbouw Rodeo, Broek op Langedijk – 12 juli 2023

Het voormalig Rodeoterrein in Broek op Langedijk wordt herontwikkeld tot woonwijk. Tussen april – juni 2021 is er een participatietraject met de buurt doorlopen. In de tussentijd is het plan op verschillende punten gewijzigd. Op 12 juli vond de bijeenkomst plaats om de omwonenden en geïnteresseerden op de hoogte te stellen van de stand van zaken en de aanpassingen van het plan toe te lichten. De bijeenkomst werd online gehouden via platform Zoom. Er waren circa 30 omwonenden en geïnteresseerden aanwezig.

Opening en welkom – Frances Rasker (De Wijde Blik)

Frances Rasker van communicatiebureau De Wijde Blik heet iedereen welkom, neemt de praktische zaken van de bijeenkomst door en stelt het team van de ontwikkelaar en de gemeente voor:

Vink Bouw: Thijs van der Heijden (ontwikkelaar)

Mulleners + Mulleners: Joost Assmann (architect)

Landstate: Fionnuala Dollé (projectbegeleider/ initiatiefnemer)

Gemeente Langedijk:

Richard de Boer (projectmanager)

Gonny Ursem (stedenbouwkundige)

Sandra Appelman (projectmedewerker)

Mariska de Jager (planjurist)

De Wijde Blik:

Frances Rasker (projectleider)

Sofie Leefmans (adviseur)

Terugblik participatietraject – Frances Rasker (De Wijde Blik)

In 2021 is er een participatietraject doorlopen met de buurt. Aan de hand van drie (online) ontwerp bijeenkomsten is het ontwerp vormgegeven. De belangrijkste aandachtspunten uit het traject waren:

- Bebouwing aansluiten bij dorpse karakter; hoogte, stijl, aantallen.
- Mix aan woningen; eengezinswoningen en appartementen, variërend in grootte.
- Zo min mogelijk verkeersbewegingen in de buurt; auto te gast, woonerf.
- Veel groen; bomen, beplanting, grasveld, pluktuin, 4 bomen Mandepad behouden.

De
Wijde
Blik

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verslag

Toelichting stand van zaken – Thijs van der Heijden (Vink Bouw)

Door de enorme stijging van de bouwkosten is het bouwproject niet meer financieel haalbaar geworden. Het plan is daarom eind 2022 opnieuw tegen het licht gehouden. Vooral de appartementen aan de Westelijke Randweg uit het eerdere plan bleken, in combinatie met het ondergrondse parkeren, te duur om te realiseren. Om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm zou er een ondergrondse parkeergarage gebouwd worden onder de appartementen. De kosten voor het bouwen van een parkeergarage zijn dusdanig hoog geworden dat het ontwerp niet meer financieel haalbaar is. Samen met de gemeente heeft Vink Bouw gekeken hoe er weer een financieel haalbaar plan gemaakt kon worden.

Er ligt nu een nieuw Stedenbouwkundig Plan, dat uitgewerkt gaat worden naar een bestemmingsplan. Het is een versimpeling van het oorspronkelijke plan.

Samengevat gaat het plan van 80 naar 52 woningen:

- Er komen 3 rijwoningen in plaats van de 6 kleine sociale appartementen;
- Er komen 3 blokjes van in totaal 12 pakhuiswoningen in plaats van de appartementen aan de Westelijke Randweg.
- Er komen 3 levensloopbestendige woningen in plaats van de 10 appartementen aan het Mandepad.

Toelichting nieuw ontwerp – Joost Assmann (Mulleners & Mulleners)

Aan de hand van kaarten en foto's worden de aanpassingen in het ontwerp toegelicht (zie presentatie). De pakhuiswoningen zijn gericht naar de Westelijke Randweg en hebben een tuin aan de ander zijde. Het noordelijke blokje van 4 woningen bieden ook de mogelijkheid om een praktijkruimte aan huis te creëren. Langs de pakhuizen aan de waterzijde komt een informeel wandelpad. De drie levensloopbestendige woningen hebben een woon- en slaapprogramma op de begane grond.

Architectuur

In het rode gebied op de kaart (zie presentatie) krijgt de bebouwing invloeden van industriële architectuur. Dit is te herkennen aan eenvoud in bebouwing, grotere ramen en smalle kozijnen. Deze bouwstijl is gekozen voor de pakhuizen. In het blauwe gebied op de kaart is gekozen voor een dorpse architectuur. Dat uit zich door te werken met een dorpse korrel variërend in bouwmassa, diversiteit in kaprichting en ruimte te bieden aan privé groen. Algemeen beeld in materiaalgebruik is baksteen architectuur, houten gevels zijn incidenteel mogelijk.

Parkeren

Er komt geen ondergrondse parkeergarage meer. De bewoners van de pakhuizen parkeren op de openbare parkeerplekken langs de weg of in het parkeerbos. De twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen hebben een parkeermogelijkheid op eigen terrein. In totaal worden er 82

De
Wijde
Blik

Verslag

De Wjde Blik

parkeerplaatsen gerealiseerd op 52 woningen.

Vraag: Hoeveel parkeerplaatsen rekenen jullie per huis?

Antwoord: De parkeernorm zit tussen de 1 en 1,9, afhankelijk van de grootte van het huis. Het aantal parkeerplekken voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente Dijk en Waard.

Vraag: Hoe zit het met de calamiteitenroute over het Oudekerkpad? We hebben twijfels over het doorgaand fietsverkeer over die route.

Antwoord: Het projectteam is nog in gesprek met twee bewoners om een schuur te verwerven, die nodig is om een nieuwe route mogelijk te maken.

Opmerking: Ik betwijfel of een parkeernorm van 1,6 wel genoeg gaat zijn in deze tijd.

Antwoord: We willen voldoen aan de parkeernorm van de gemeente. Parkeerplekken gaan namelijk ook ten koste van woningen, spelen, groen en water. We hebben het streven om er zo'n groen mogelijke buurt van te maken.

Tuinen en erfscheiding

Er is gekozen voor dorpse voortuinen, groene parkeerplaatsen, ontworpen erfafscheidingen en Delftse stoepen. Het is de bedoeling om de openbare ruimte zo veel mogelijk mee te ontwerpen.

Doorvaarbaarheid

Een belangrijk punt uit het participatietraject en randvoorwaarde vanuit de gemeente is het doorvaarbaar maken van het gebied.

In het ontwerp is er een natuurlijke overgang van het water naar de tuinen. Ook wordt er een zone gereserveerd waar mensen een stijger aan het water kunnen maken. Wel moet er genoeg ruimte blijven voor groen en water.

Vraag: Mag er een bootje aan de tuinen gelegd worden?

Antwoord: Er mag geen bootje aan de tuin gelegd worden. Dat heeft alles te maken met de doorvaarbaarheid van het water. De sloot is slechts 8 meter breed. De eengezinswoningen kunnen een steiger plaatsen in de natuurvriendelijke oever, maar daar mag geen boot (permanent) aan vast worden gelegd.

Vraag: Wordt het vaarbeleid wel vastgelegd? Is het wel mogelijk om een bootje aan te leggen als je de natuurvriendelijke oevers loslaat?

Antwoord: Het vaarbeleid ligt bij de gemeente. Wel kunnen we afspraken opnemen in de koopovereenkomst. We willen de mogelijkheid geven om aan te meren met een bootje, maar de doorvaarbaarheid moet blijven. De keuze is niet gevallen op een bredere waterroute, omdat dit betekent dat er minder (openbaar) groen is, wat een belangrijke randvoorwaarde van het plan is.

Verslag

De Wjde Blik

Impressie

Aan de hand van 3d impressies wordt het ontwerp toegelicht. De impressies zijn te vinden in de presentatie.

Vraag: *Hoe staat Welstand tegenover het plan? En past het wel binnen het ambitieniveau van de gemeente?*

Antwoord gemeente: Het plan is afgestemd met Welstand, die staan achter het plan.

Opmerking: *De breedte van de calamiteitenroute lijkt nu wel erg smal.*

Antwoord: De route voldoet aan de eisen die gesteld worden aan een calamiteitenroute. De route is breed genoeg voor een ambulance of brandweerwagen.

Proces en planning – Thijs van der Heijden (Vink Bouw)

Naar verwachting wordt eind september het Stedenbouwkundig Plan en het Bestemmingsplan vastgelegd. Daarna komt het ter inzage te liggen. Het bouwkundig ontwerp wordt daarna doorontwikkeld naar een Voorlopig Ontwerp en later het Definitief Ontwerp. Tegelijkertijd wordt het Inrichtingsplan opgesteld. Het doel is vervolgens om in april 2024 te starten met de verkoop. Volgens die planning, kan de sloop dan beginnen in juni 2024 en is de grond in september bouwrijp. Als alles volgens plan verloopt worden de woningen in 2025 opgeleverd.

Reactieronde

Vraag: *Worden er ook voorzieningen voor vogels geïntegreerd in de bouw? Bijvoorbeeld met dakpannen of stenen?*

De manieren zijn bij ons bekend en daar houden we zeker rekening mee.

Vraag: *Wat doen jullie aan verkeersveiligheid richting de Dorpsstraat?*
De gemeente is hier momenteel naar aan het kijken.

Vraag: *Hoe zorgen jullie ervoor dat er geen schade ontstaat voor de bestaande bouw?*

De bouwroute loopt via het Mandepad. Er wordt er een nulmeting gehouden om de stand van zaken van de huidige bebouwing nauwkeurig op te nemen. Ook worden er tussentijds metingen gehouden.

Vraag: *Is er ook rekening gehouden met extra drukte op de rotonde? Worden er maatregelen genomen?*

De extra woningen gaan zorgen voor meer verkeer, dat is niet te voorkomen. Er zijn onderzoeken gedaan door de verkeerskundige van de gemeente en de rotonde zou het verkeer aan moeten kunnen. Ten opzichte van het vorige ontwerp komen er nu minder woningen en dus ook minder verkeer op de rotonde dan oorspronkelijk gepland.

Vraag: *Zijn de sociale appartementen bestemd voor huur of koop?*

In de hofwoningen komen een aantal appartementen. De gesprekken met de woningcorporatie zijn door de aanpassing van het ontwerp tijdelijk on-

Verslag

hold gezet. Zodra het Stedenbouwkundig Plan wordt vastgesteld, gaan de gesprekken weer starten. Op basis daarvan kunnen we bepalen of er sociale huur of koop gaat komen.

Vraag: *De energievoorziening: wordt dat collectief of individueel?*

Individueel.

Vraag: *Worden de woningen gasloos?*

Ja, de huizen hebben warmtepompen en zonnepanelen.

Vraag: *Is er een mogelijkheid om dit door te trekken naar de woningen van Broekrijk? Aansluiten op de HVC?*

Er zijn gesprekken gevoerd met Pepsico hierover. Voor 52 nieuwe woningen is het helaas niet rendabel om te kiezen voor een warmteopslag. Daarom is er gekozen voor een individuele warmtepomp per woning. De eisen voor duurzaamheid worden per aantal jaar weer volledig aangescherpt.

Vraag: *Welke voorzieningen krijgt de speeltuin? In Broekrijk is nu een speeltuin die vooral is gericht op de jongste kinderen. Is het mogelijk om de speeltuin op wat oudere kinderen toe te spitsen?*

Naar aanleiding van het participatietraject gaat het team zich richten op de leeftijdsgroep van 8 tot 12 jaar.

Opmerking: *De bedoeling was dat er 80 woningen zouden komen, met name voor de jongeren/starters uit Langedijk. Waar moeten die gaan wonen? Onze kinderen kunnen hier geen appartementje huren of kopen.* De ontwikkelaars vinden het ook jammer dat de appartementen uit het plan zijn gehaald. Met de bouw van een ondergrondse parkeergarage zou het plan financieel niet rondkomen. De hofwoningen zijn mogelijk wel een optie voor de jeugd. Als er vanuit de omgeving veel behoefte blijkt te zijn aan sociale koop, dan kan het projectteam daar op inspelen.

Vraag: *Wat zal de prijs worden voor de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers?*

Antwoord: We kunnen hier nog geen antwoord op geven omdat de markt nog erg fluctueert.

Laatste reacties

‘Het aangepaste plan ziet er prachtig uit.’

‘Fijn dat het minder woningen gaan worden, voor onze omgeving.’

‘Wel een beetje somber qua uitstraling.’

‘Het is zonder meer een mooi plan geworden. Complimenten!’

‘Ik heb nu wel het idee dat ik als starter weer geen kans krijg!’

De
Wijde
Blik

Verslag

‘Ik vind het een mooi plan. Maar ik heb wel mijn vraagtekens wat betreft parkeerplaatsen en woningen aan het water zonder boot.’

Opmerking: *Ik hoop dat er woningen onder de 300.000 bij zitten. Of dat de gemeente op andere plekken wel in de goedkopere klasse wil bouwen.*

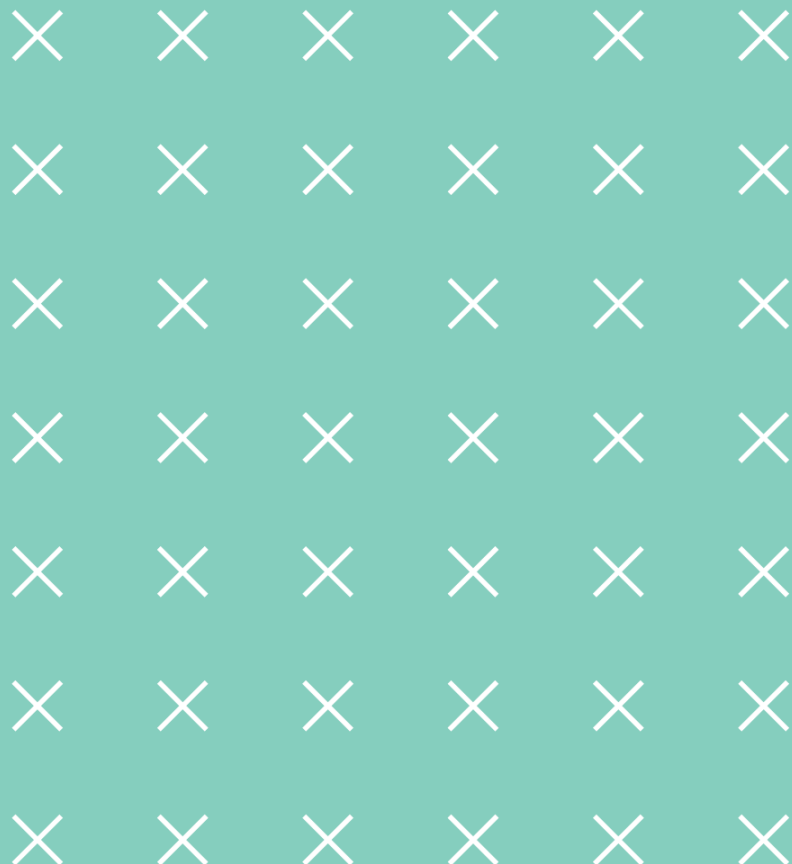
Opmerking: *Huurders hebben ook een plek nodig! Ik zou meer een mix willen zien.*

Opmerking: *Wellicht het plan nog een paar jaar uitgesteld worden, zodat de woningen goedkoper worden.*

Afronding

Alle aanwezigen worden bedankt voor hun belangstelling en bijdrage aan de bijeenkomst. Het verslag en de presentatie van de avond zijn terug zien op de [projectwebsite](#). Via het mailadres info@woningbouwrodeo.nl is het mogelijk om vragen te stellen of iets mee te geven aan het projectteam.

De
Wijde
Blik



Bijeenkomst Herontwikkeling Rodeoterrein

stand van zaken

12 juli 2023

Gebiedsmarketing
Omgevingscommunicatie
Participatie

De _____
_____ Wjde
Blik _____



Bijeenkomst in Zoom

Onderaan of bovenaan in beeld, of via knop 'More' staat de menubalk



Video: 'Stop Video' en 'Start Video'. De bijeenkomst wordt opgenomen.



Chat: Als je hierop klikt kan je een vraag stellen aan de host.



Microfoon: 'Mute' (geluid aan) of 'Unmute' (geluid uit)



Raise hand: Zo laat je de host weten dat je een vraag of opmerking hebt.

De _____
Wijde _____
Blik _____

Agenda

1. Even voorstellen
2. Terugblik Participatietraject 2021
3. Stand van zaken
4. Toelichting ontwerp
5. Planning
6. Vraag en antwoord

Even voorstellen

Vink Bouw: Thijs van der Heijden (ontwikkelaar)

Mulleners + Mulleners: Joost Assmann (architect)

Landstate: Fionnuala Dollé (projectbegeleider/ initiatiefnemer)

Gemeente Langedijk:

- Richard de Boer (projectmanager)
- Gonny Ursem (stedenbouwkundige)
- Sandra Appelman (projectmedewerker)
- Mariska de Jager (planjurist)

De Wijde Blik:

- Frances Rasker (projectleider)
- Sofie Leefmans (adviseur)

De _____
_____ **Wijde**
Blik _____

Terugblik participatietraject 2021

Terugblik

- 3 ontwerpbijsamenkomst tussen april – juni 2021
- Tussen de 32 – 67 aanwezigen per keer
- Belangrijkste aandachtspunten voor het ontwerp:
 - Bebouwing aansluiten bij dorpse karakter; hoogte, stijl, aantallen
 - Mix aan woningen; eengezinswoningen en appartementen, variërend in grootte.
 - Zo min mogelijk verkeersbewegingen in de buurt; auto te gast, woonerf
 - Veel groen; bomen, wildgroei, grasveld, pluktuin, 4 bomen Mandepad behouden

Stand van zaken

Stand van zaken

- Stand van zaken
- Belangrijkste aanpassingen
 - Aantallen; van 80 naar 52 woningen
 - 3 rijwoningen i.p.v. 6 kleine sociale appartementen tegenover inrit plangebied.
 - 12 pakhuiswoningen i.p.v. appartementen aan de Westelijke Randweg
 - 3 levensloopwoningen i.p.v 10 appartementen aan het Mandepad

Aanpassingen ontwerp

Oud ontwerp



Oud ontwerp: aangepast gebied



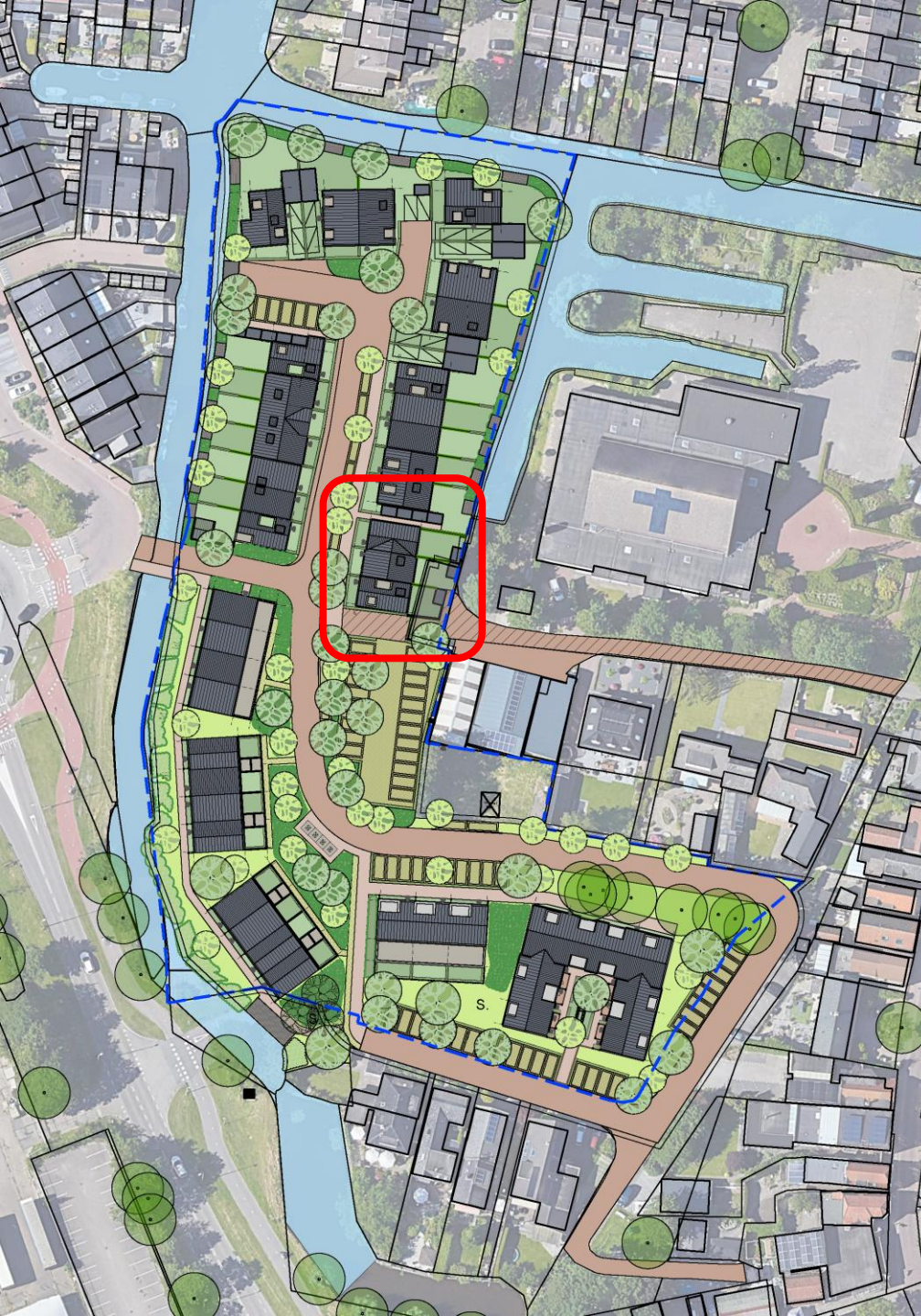
Aangepast ontwerp





Aanpassingen:

De _____
Wijde _____
Blik _____



Aanpassingen:

3 rijwoningen

De _____
Wijde _____
Blik _____



Aanpassingen:

3 rijwoningen

12 pakhuis woningen

De _____
Wijde _____
Blik _____



Aanpassingen:

3 rijwoningen

12 pakhuis woningen

3 levensloop woningen

De _____
Wijde _____
Blik _____



Aanpassingen:

3 rijwoningen

12 pakhuis woningen

3 levensloop woningen

Informeel wandelpad

De _____
Wijde _____
Blik _____

Type woningen



Programma:

2 - vrijstaande woningen

4 - twee onder een kap

15 - rijwoningen (dorps)

12 - rijwoningen (Pakhuis)

3 – levensloop woningen

16 – sociale appartementen

De _____
Wijde
Blik _____

Architectuur



Architectuur:

Blauw: dorps

Rood: industrieel

De _____
Wijde _____
Blik _____

Referentiebeelden: dorps



Hofwonen met gemeenschappelijke voorzieningen



Sobere houten schuren architectuur uit een stuk



Houten schuren en accenten



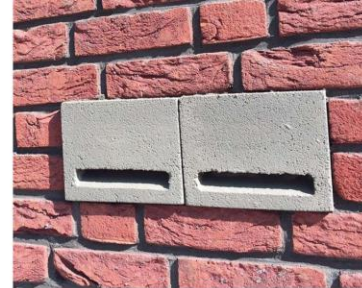
Grote gevelopeningen



Goot en kappel silhouetten



Kappel silhouetten en verspringende rooilijn



Integratie vleermuiskasten



Plasticiteit



Diversiteit in ensemble

De Wijde
Blik

Referentiebeelden: pakhuis



Glaagheid met duidelijke openingen



Symmetrische kader en ritme



Duidelijke volumes en ritmes



Plasticiteit



Diversiteit in eenheid in industrieel gevelfront



Broekerveiling



Samengestelde volumes 'aus einem guss'



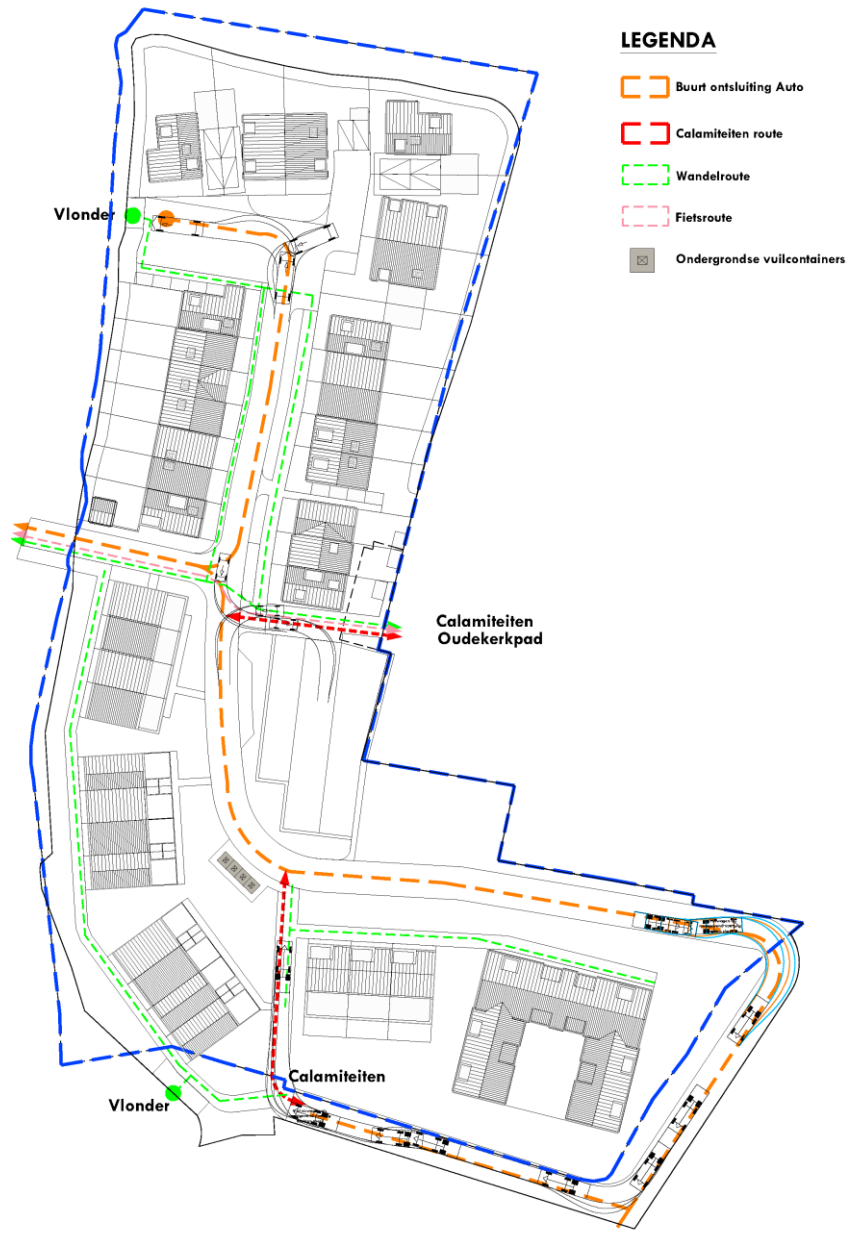
Historische bebouwing aan de WUP



Gelaagdheid en duidelijke openingen

De _____
Blik _____ Wjde

Verkeersroutes



Verkeersroutes:

Oranje: Auto

Rood: Calamiteiten

Groen: Wandelroutes

Roze: Fietsroute

De _____
Wijde _____
Blik _____

Openbaar parkeren



Openbaar parkeren:

- Parkeerbos
- Langsparkeren
- Parkeerhavens

De _____
Wijde _____
Blik _____

Inrichting openbare ruimte



Inrichting:

- Erfafscheiding

- Waterkant

- Openbaar

De _____
Wijde
Blik _____

Tuinen en erfafscheidingen



Dorpse voortuinen



Meeontworpen bijgebouwen, erkers en veranda's



Ontworpen erfafscheidingen



Delftse stoep



Braziliaans metselwerk in gemetselde erfafscheiding



Groene parkeerplaatsen



Meeontworpen erfafscheidingen in het groen



Woningen met meeontworpen pergola



Doorgebouwde hoekwoning

De
 Wijde
Blik

Waterkant



Openbare vlonder



Herkenningspunten en vergezichten



Doorvaarbaarheid



Wonen aan waterkant



Groenzone met speelvoorziening aan de waterkant



erfscheiding bouwt af in hoogte richting waterkant



Aanmeerplaatsen



Vissteigers

De Wjde
Blik

Bestrating en groen



Molgoot meenemen in bestrating



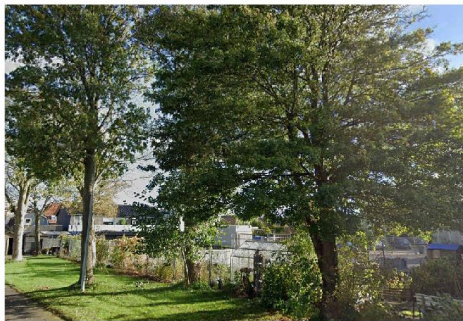
Beklinkerde bestrating



Lage trottairbanden



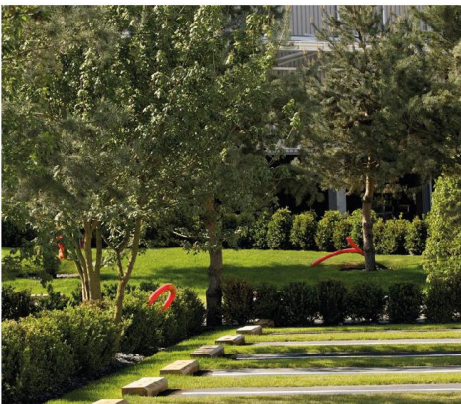
meegedachte trafobuisje



Waar mogelijk behoud van bomen en ander bestaand



Ruigroen door het plangebied heen



Groen parkeerbos



Groen waterdoorlatende verharding



Natuurlijk speeltoestel

De _____
Blik _____ Wjde

3D impressie: ingang Westelijke Randweg



3D impressie: ingang Westelijke Randweg



3D impressie: eengezinswoningen in het noordelijk deel



3D impressie: eengezinswoningen



3D impressie: Oudekerkpad en parkeerbos



3D impressie: rechts pakhuizen, links parkeerbos



3D impressie: vanaf het parkeerbos richting achterkant pakhuizen



3D impressie: hofwoningen en levensloopbestendige woningen



3D impressie: hofwoningen



3D impressie: achterkant levensloopbestendige woningen en speeltuin



3D impressie: pakhuizen en wandelpad



Vervolgproces en planning

Planning

2023

juli	Bijeenkomst over aanpassingen
sept	Start bestemmingsplanprocedure + Vaststellen stedenbouwkundig plan

2024

april	Start verkoop
juni	Start sloop
sept	Start bouw

2025

	Oplevering woningen
--	---------------------

Vervolgproces en Planning

Ontwerp bekijken?

Ga naar www.woningbouwrodeo.nl

Vragen?

Mail naar info@woningbouwrodeo.nl

Interesse in een woning?

Blijf op de hoogte via de nieuwsbrief van Leygraaf Makelaars:

leygraafmakelaars.nl/aanbod/rodeo

De
 Wijde
Blik