



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.

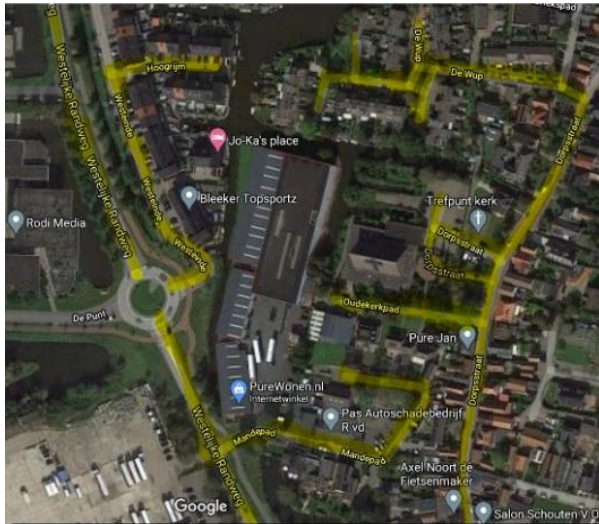
Via het e-mailadres: info@woningbouwrodeo.nl konden er vragen over het project gesteld worden.



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

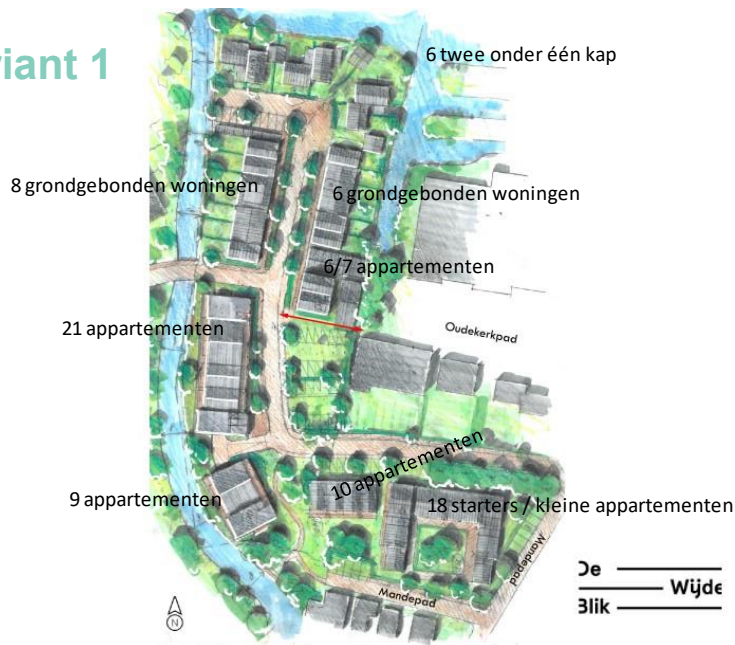


Schetsontwerp met hoogtes en kappen

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)

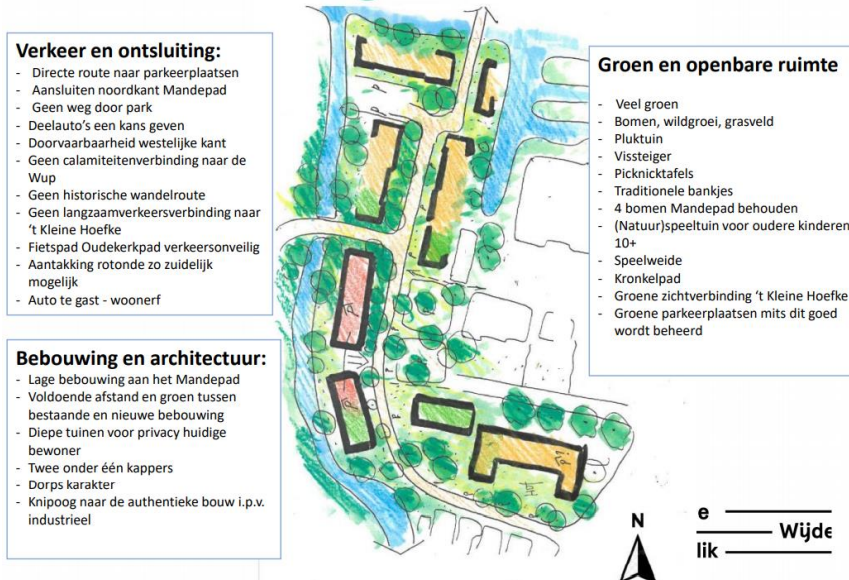
Overleg fietsverbinding Oudekerkpad

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.

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.

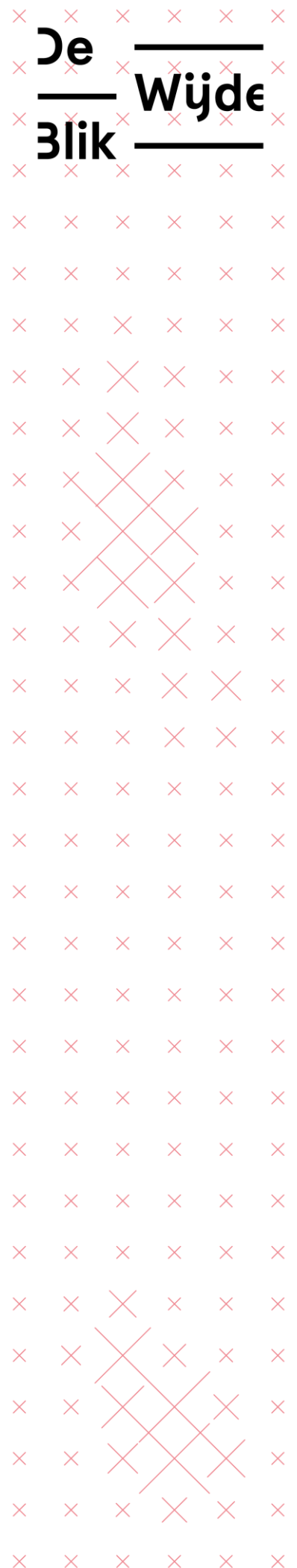
Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

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.

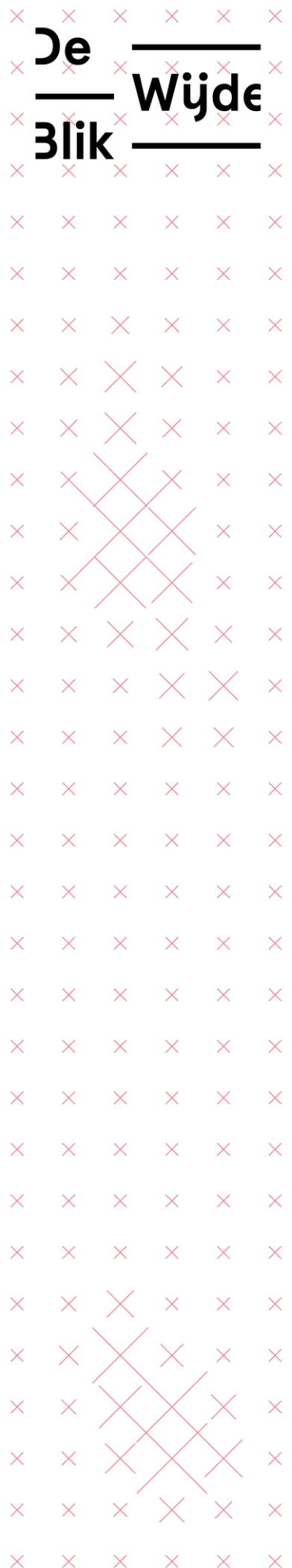
De aansluiting op de bestaande rotonde en op de bestaande fietspaden zijn onderdeel van het plangebied. Oplossingen om de verkeersveiligheid te vergroten voor fietsers worden uitgewerkt in een inrichtingsplan openbare ruimte.

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

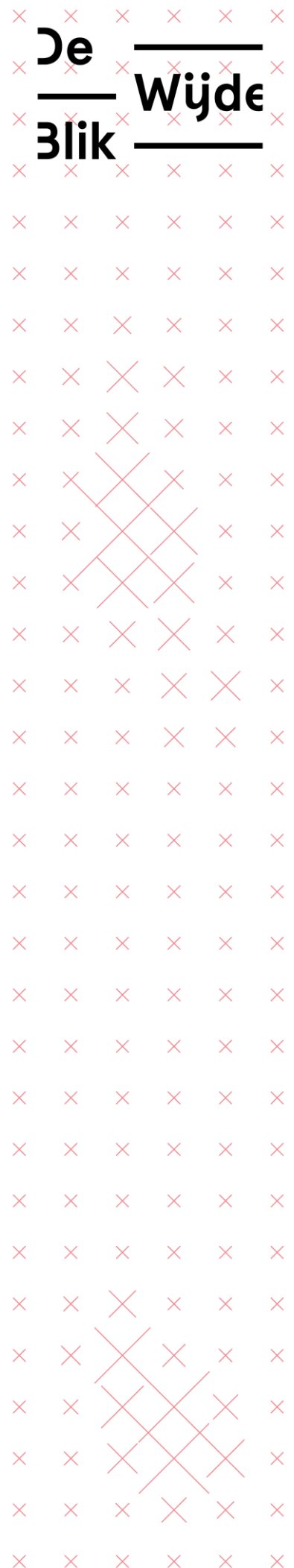
Type woningen

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