Geachte raad,

Goedenavond.
Mijn naam is 5.1.2e en ik heb geprobeerd om de mening en het gevoel van de buurtbewoners samen te vatten.

Laatst bekende status
Door een tip werden we gewezen op de voorgestelde memo.
Dit is ons rauw op het dak gevallen.
De laatste status die formeel bij ons als buurtbewoners bekend was, is dat het bestemmingsplan gewijzigd zou worden naar groen. In 2019 was dit het collegebesluit waarbij de bijna voltallige raad voor groen gestemd heeft.

Na jaren van overleg, beloftes en gecreëerde verwachtingen ligt er nu een compleet nieuw plan met 3 varianten waarbij al het voorgaande werk overboord gegooid is.
We zijn verbaasd dat deze 3 varianten voor de raad zijn gekomen omdat ze op veel punten niet voldoe. Daarnaast is er geen enkele participatie geweest.

Beeldkwaliteitsplan
Ik wil beginnen met het beeldkwaliteitsplan dat voor deze bestemming is geschreven.
In het stedenbouwkundig plan staat een veelzeggende schets waarin de grote lijnen van de buurt Zuidmaten - Oost naar voren komen. De Roelofsbrink is hierin de centrale en grootste brink van het gebied. Er wordt uitvoerig geschreven over de toe te passen brinken, en hoe deze eruit moeten zien. Woningbouw wordt met de voorgevels richting elkaar, geclusterd rondom een brink. Dus zoals de Roelofsbrink nu op dit moment is. Ik citeer uit het stedenbouwkundig plan: “De ruimtelijke hoofdopzet wordt bepaald door de opeenvolgende brinken”. “De Roelofsbrink is als entree van de wijk voor de fietsers en voetgangers vanaf de dorpskern ook gericht op de overgang met de omringende buurten. Op de brinken worden de openbare functies zoals groen en spelen ondergebracht.” Bij elk van de 3 de voorgestelde varianten, blijft niets over van een brink. Daarmee wordt het beeldkwaliteitsplan volledig genegeerd.

Bestemmingsplan
Ook voldoen de 3 varianten niet aan het bestemmingsplan.
Hierin staat een maximum van 86 woningen, waarvan er reeds 81 gebouwd zijn.
Naast die 81 woningen zijn nog 2 wooneenheden toebedeeld aan het begin van de Roelofsbrink, achter 5.1.2e
Ook zijn er nog 4 te bouwen woningen aan de Rutershoek die binnen dit bestemmingsplan vallen.
Dat maakt een totaal van 87 woningen, waarin er maximaal 86 binnen dit bestemmingsplan gebouwd mogen worden. Daarmee is Zuidmaten Oost vol en geen van de 3 voorgestelde varianten mogelijk.
Dit onderstreept het gevoel van de buurtbewoners dat alles maar volgepropt wordt met woningen en er geen ruimte overblijft voor groen en spelen. In de gehele Zuidmaten - Oost is geen enkele speeltuin gerealiseerd.

Financiën
Het financiële argument van de 3 uitgewerkte varianten vinden we niet steekhoudend.
In bijlage 4 van dit agendapunt vindt u de “Adviesnota Ruimtelijke beslispunten realisatie Zuidmaten – Oost in Den Ham 25 juni 2019” Hierin staat het volgende beschreven:
“Door meer uitgeefbare grond in fase 3 en 4 t.o.v. eerdere ontwerpen wordt het ‘verlies’ aan uitgeefbare grond op de roelofs-locatie volledig gecompenseerd. Door het weglaten van de mandelige gebieden in fase 3 en 4 worden de kosten bouw- en woonrijp maken lager, wat een positief effect heeft op de exploitatie van het totale gebied.
Of terwijl, er zijn binnen dit bestemmingsplan al extra woningen en opbrengsten gegenereerd. Juist om dit gebied woning vrij te houden. De winst is al behaald.

Gevoel van de buurt
Graag probeer ik u het gevoel van de buurt over te brengen.
De buurt heeft veel te lang uitzicht gehad op het 5.1.2e kantoor, met de daarom gelegen gele units. Vanaf het begin, let op, 2012, is al beloofd dat 5.1.2e weg zou gaan. Toen zou in 2015 5.1.2e eruit zijn. Toen zou in 2018 5.1.2e eruit zijn. In 2021 ging 5.1.2e er eindelijk uit en zou groenbestemming aangevraagd worden.
Bewoners hebben 13 jaar geduld op moeten brengen, wat de gemeente veel huurinkomsten van 5.1.2e heeft opgeleverd. Vinden we het nu na 13 jaar echt nodig om het bestemmingsplan, en de gedane beloftes, weer opnieuw te heroverwegen?
De spreuk “wie dient regeert en wie regeert dient” kent u. De gemeente als betrouwbare partner. Nou, zo ervaren we de gemeente niet. We vragen om eerder gemaakte afspraken nu eindelijk eens door te zetten. En graag met een beetje spoed ook. Er ligt een levensgevaarlijke, diepe plas water voor onze deur. Er is zomaar een beetje zand in een diepe kelder geschoven, waardoor drijfzand een groot gevaar is. Water begint onder de naastgelegen weg weg te spoelen. Voor de schijnveiligheid staan er slechts wat bouwhekjes omheen die niet overal afgesloten zijn. Er lopen vaak kinderen binnen de hekken die deze genoemde gevaren niet zien. We houden ons hart vast.

Slot
Tot slot wil ik onze conclusies nog even kort samenvatten:

1. De gemaakte beloftes en gecreëerde verwachtingen worden niet nagekomen. De aangenomen moties zijn niet uitgevoerd als beschreven.
2. De Memo is van een bedenkelijk niveau. Hij voldoet niet aan bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en een wadi is geen speeltuin of groenvoorziening.
3. De juiste procedure niet gevolgd. Geen enkele participatie. Niet met de school, niet met buurtbewoners en er zijn geen participatie dagen geweest.
   We zouden als buurtbewoners graag zo veel mogelijk participeren en wat vaart zetten achter dit project. Gezien de nieuwe participatiewet zouden we graag op de hoogte gebracht willen worden over hoe het vervolgproces eruit gaat zien. Wat zijn de stappen die gezet gaan worden tot en met de realisatie? Wanneer hebben wij kans om inspraak te hebben? En wanneer kunnen wij bezwaar maken indien wenselijk?

Back up

<u>Beschreven groenvoorziening in de memo</u>
Met de ongeveer 800m2 groenvoorziening die in de memo beschreven wordt, en waarin ruimte zou zijn voor de inclusieve speeltuin, kan volgens ons niets anders bedoeld worden dan de wadi die daar al jaren ligt. Deze is bedoeld om regenwater op te vangen en wateroverlast in de buurt te voorkomen. Dit geeft ons het vermoeden dat de projectleider niet eens de kleinste moeite heeft genomen om de locatie even te bezoeken. En anders zou hij toch moeten weten dat een gemiddelde bezoeker van een inclusieve speeltuin, juist niet in staat is om te zwemmen.
Betreft het eventueel aanpassen van de wadi, zijn er zorgen in de buurt. Veel buurtbewoners kampen nu al met grote wateroverlast in de kruipruimte. Er zijn zorgen over aantasting van woningen en gevaar voor de gezondheid door schimmelvorming. Door meer bebouwing zou de wateroverlast alleen maar toenemen.
Ook lijkt een speelplaats op de plaats van de wadi niet de beste plek gezien veiligheid en verkeer. We raden aan om een locatiebezoek te brengen op het moment dat de scholen uit gaan. Door de vele auto's, vaak half geparkeerd in de wadi, en rondrennende kinderen is het nu al een levensgevaarlijke situatie.

<u>Woningnood</u>
- Appartementen bij de de beuk en appartementen aan de andere kant van de school zorgen nu al voor goede doorstroming, waardoor uiteindelijk ook starterswoningen vrij komen.
- Er staan nog ongeveer 45 uit te geven kavels in fase 3 en 4.
- Plan van de oude smithoek ligt ook al jaren stil, daar kan ook nog gebouwd worden.
- Zijn deze paar extra woningen nu echt de moeite waard om een bestemmingsplan op de kop te gooien en gedane beloftes niet na te komen?

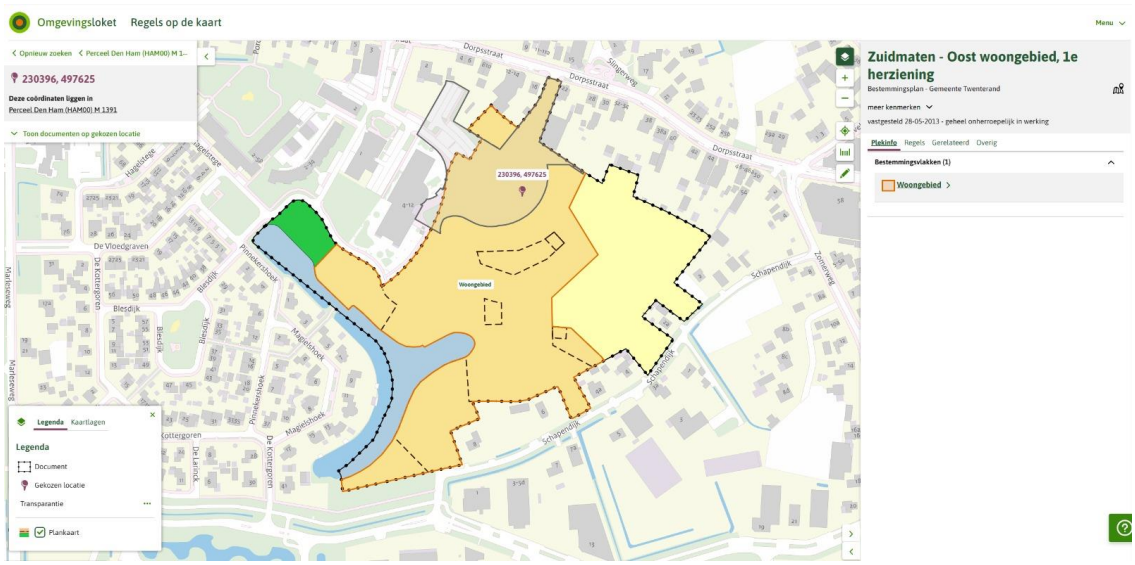
Memo

- Citaat: “ Het is niet duidelijk waarom deze locatie geen bestemming “groen” heeft gekregen.”
  Juist, zoek dat uit in plaats van het te negeren.
  Werk is niet afgemaakt, dat wil niet zeggen dat er nooit iets gedaan is.
  Vermoeden uit de buurt is dat dit met opzet is blijven liggen. Woning contigent in 2019 liet geen verdere woningbouw toe. Er lijkt gewacht tot dit wel weer ruimte gaf.
  In tussentijd zijn er kavels aan fase 3 en 4 toegevoegd, dus dit kan niet meer.

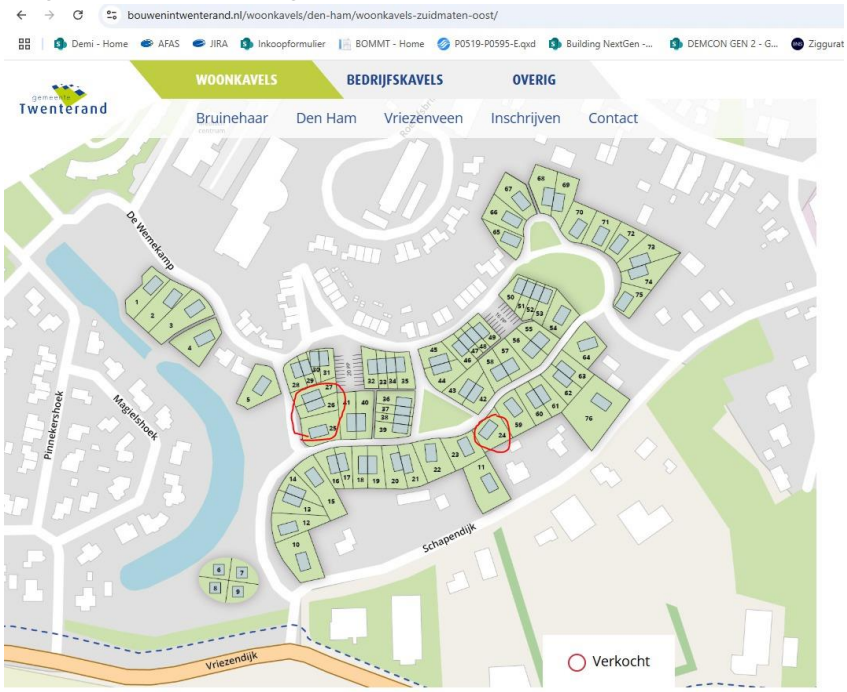
Verwachtingen van de Raad

- Geen goedkeuring op voorgestelde varianten.
- Erop sturen dat de motie juist uitgevoerd wordt. Dus een groenbestemming en participatie.
- Het gat met de grote plas water op de plek van het Roelofskantoor moet hoe dan ook gedicht worden. Kan dit met het oog op veiligheid vast met spoed uitgevoerd worden?

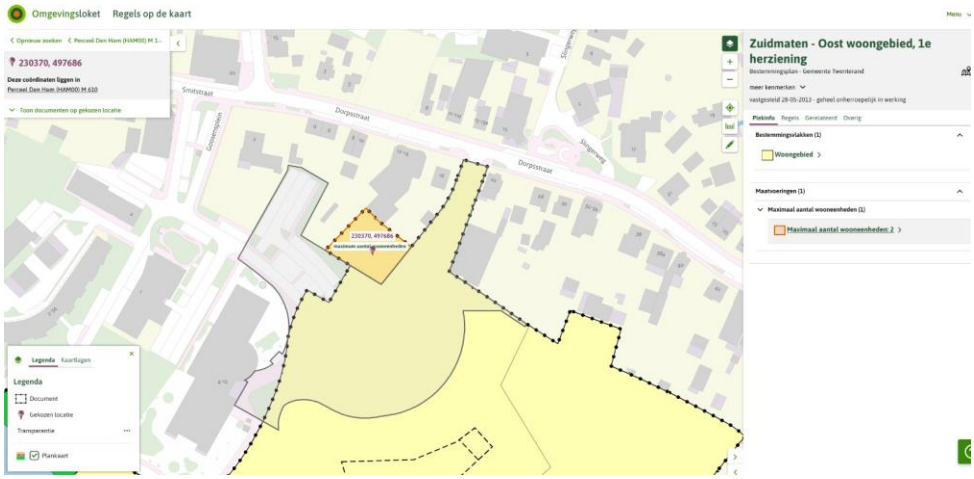
We praten over het oranje gebied:



Nog te bouwen woningen aan Rutershoek:



Nog te bouwen woningen aan Roelofsbrink:



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening

Krone MSc, A.G.M.
a.krone@twenterand.nl
24-04-2025 12:36
6a6ba70f929a42986dec6b22040b5155c52a660f938f455396a4518922f3bbd0

