

GEMEENTE BERKELLAND

Wijk Op de Bleek, Eibergen

Samenvatting inloophmoment op 17 mei 2018 in Zalencentrum De Huve te Eibergen.

Thema van het inloophmoment:

De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Eibergen, Op de Bleek 2017, waarvoor burgemeester en wethouder de gemeenteraad een voorstel doen. De wijziging omvat onder meer de bebouwing van locaties aan de Blekerij en Hummelsweide met 6 respectievelijk 7 grondgebonden woningen. Het voorontwerp en het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan gaven aan beide locaties de bestemming Groen. Het nog geldende bestemmingsplan uit 2008 geeft de mogelijkheid in beide gevallen een appartementengebouw te bouwen.

Uitgenodigd:

Bij brief van 9 mei 2018 zijn de direct omwonenden van de twee locaties waarop de wijziging betrekking heeft. Daarnaast is de inloophmogelijkheid via de pers en sociale media onder de aandacht gebracht.

Deelnemers:

Circa 40 personen uit de wijk. Namens ontwikkelaar Ter Steege Op de Bleek Eibergen B.V. was aanwezig de heer Hallink en namens de gemeente Berkelland wethouder mevrouw Hoytink-Roubos en de heren Nieuwenhuis, Luttikholt en Ter Beke.

A. Reacties van aanwezigen in relatie tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ter plekke van de twee voormalige appartementenlocaties.

Reactie 1: De appartementen aan de Hummelsweide kunnen al niet meer worden gebouwd door de ontwikkelaar sinds deze partij zich enkele jaren geleden contractueel bond ten opzichte van kopers van bouw kavels om af te zien van hoogbouw. Daar kan de gemeente nu op aansluiten door te blijven vasthouden aan de groene bestemming die ook in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

Antwoord gemeente: De ontwikkelaar heeft zich inderdaad richting kopers gebonden af te zien van een appartementengebouw. Dat neemt niet weg, dat de bestemming steeds is blijven gelden. De betreffende grond kan uiteraard ook voor andere bouwdoeleinden worden aangewezen. Zowel gelet op de vermindering van het aantal woningen in het gehele bestemmingsplan als de hoogte van het mogelijke bouwwerk vormen argumenten om het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Reactie 2: In beide gevallen voldoet de huidige groene situatie in de praktijk prima voor de omwonenden. Aan de Hummelsweide parkeren bewoners van de overzijde hun auto in het huidige groen. Aan de eigen kant is bij hen te weinig openbare parkeerruimte, terwijl bij veel huizen twee auto's horen. Dit probleem doet zich ook voor aan de Blekerij, maar daar in combinatie met een prima functionerende speelgelegenheid in het bestaande groen. Dat verdwijnt allemaal in geval van bebouwing.

Antwoord gemeente: Zou voor beide locatie de bouw van een appartementengebouw wel zijn doorgevoerd, dan was die grond niet meer in beeld voor parkeren of spelen. Het bestemmingsplan uit 2008 en de destijds opgestelde inrichtingstekening hebben de uiteindelijke situatie van kavels en inrichting openbaar gebied al aangegeven. Hier doet zich een situatie voor van jarenlange gewinning bij bewoners aan een tijdelijke situatie waarbij nog niet alle bebouwing is uitgevoerd. Wel mogelijk is de inrichtingstekening nog eens tegen het licht te houden en te bekijken of ten opzichte daarvan aanpassingen wenselijk en uitvoerbaar zijn. Daar zijn gemeente en ontwikkelaar bereid naar te kijken in samenspraak met de bewoners.

Reactie 3: Bewoners voelen zich gedupeerd door de handelswijze van de gemeente. In twee etappes, in de vorm van een voorontwerp en ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan, heeft de gemeente voor beide locaties een groene bestemming opgenomen. Hieraan lag het streven naar minder woningen ten grondslag en dit sloot prima aan op een groener karakter van de wijk. De visie uit de (voor)ontwerpfase verlaat de gemeente nu in een laat stadium ten gunste van een deal met de ontwikkelaar over aantallen woningen en het vermijden van een schadeclaim.

Antwoord gemeente: De groene bestemming uit de (voor)ontwerpfase van het nieuwe bestemmingsplan is het gevolg geweest van het streven naar minder woningen en was niet geënt op de visie dat dit de meest gewenste of de enig denkbare invulling van die grond zou zijn. Hierover vond overleg plaats met de ontwikkelaar en daar heeft de gemeente de bezoekers tijdens de inloop bij het voorontwerp ook al op gewezen. Daarnaast geldt, dat voor de locatie aan de Blekerij de bouw van een appartementengebouw voor 20 woningen nog niet uit beeld is. Daarvoor is de vergunning weliswaar geweigerd, maar het is niet uitgesloten dat beroep de uitvoering ervan toch mogelijk maakt. In dat verband is bij het college de keuze gemaakt voor 13 grondgebonden woningen en deze over beide locaties te verdelen. Daarbij sluit het college aan op wat ook al bij reactie 2 is aangegeven, namelijk de oorspronkelijke invulling van alle gronden. Het college heeft bij haar integrale afwegingen het bestaande bestemmingsplan uit 2008, de opgave tot het verminderen van overcapaciteit in woningbouwplannen, een verantwoorde stedenbouwkundige afronding van de gehele wijk en de gesloten overeenkomst met Ter Steege betrokken.

Reactie 4: De buurt wordt voor een voldongen feit geplaatst. Tussen het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en nu is men niet bij de materie betrokken. Er kan niet op worden ingesproken.

Antwoord gemeente: Het antwoord op de vraag hoe de kwestie van verminderen aantallen woningen in deze wijk moet worden opgelost was steeds een zaak van ontwikkelaar en de gemeente en dat is ook het geval geweest in de afgelopen periode. Nu daar een conclusie uitkomt, is direct daarna een uitnodiging gezonden naar de omwonenden van de betreffende locaties. In geval van gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan, dat wil zeggen gewijzigd ten opzichte van de ontwerpversie die ter inzage lag, bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid van beroep.

Reactie 5: De ruimtelijke noodzaak om de twee locaties groen te laten blijven kan volgens de buurt niet genoeg worden onderstreept. Geldend bestemmingsplan en inrichtingstekening dateren beide uit de beginfase van de wijk. Toen woonde nog niemand in de wijk, waardoor respons vanuit de groep bewoners, als meest belanghebbende partij, niet mogelijk was. Anders zou men toen al hebben gepleit voor meer groen en meer parkeerruimte binnen de contouren van de wijk. Voor de gehele wijk is slechts één klein speelgebied ter beschikking. De nabijheid van de Nieuwe Maat direct buiten de wijk zegt in dit verband niets. Dat gebied is vooral een hondenuitlaat-terrein en wordt ook op korte afstand van de wijk mede gedomineerd door hangjongeren.

Antwoord gemeente: Zoals aangegeven bij het antwoord op reactie 2 was het destijds de intentie alle bouwterreinen te benutten. Het bestemmingsplan geeft dit aan en dit geldt dus ook voor de beide terreinen die nu ter discussie staan. De parkeerbehoefte bij het betreffende aantal woningen is toen in beeld gebracht en verwerkt in de inrichtingstekening. Wat betreft het groene karakter van de wijk geeft het stedenbouwkundig plan uit 2008 aan, dat voor de midden zone van de nieuwe wijk - het vroegere fabriekscomplex - een intensievere bebouwing is voorzien. De zone tussen Berkel, Berkeltak en de Nieuwe Maat is volgens die opzet veel groener van karakter. Het is spijtig te constateren, dat de Nieuwe Maat voor veel wijkbewoners geen betekenis heeft als speelgelegenheid voor de jeugd.

B. Reacties van aanwezigen van meer algemene aard.

Reactie 1: De wijk kent niet een tweede ontsluitingsweg voor alle verkeer. Als daar oponthoud is of zich een ongeval voordoet, dan is de toegang tot de wijk geblokkeerd. Er is wel een smalle aansluiting voor alle verkeer nabij de Fabrieksstraat, maar daar staat een paaltje. Waarom is de toegang tot de wijk via De Mors niet open gehouden?

Antwoord gemeente: Mocht zich een blokkade voordoen, dan is de aansluiting via de Fabrieksstraat snel toegankelijk te maken door gemeente of hulpdiensten. Het betreffende paaltje is jaren geleden geplaatst op verzoek van omwonenden, dit om gebruik als sluiproute tegen te gaan. Er zijn wel meerdere fiets- en voetverbindingen.

Reactie 2: Veel automobilisten maken zich op de Hummelsweide tussen de hoek met de Blekerij en Looierij en de Berkeltak schuldig aan hardrijden. Dit leidt tot de vraag om al een drempel aan te leggen en deze ook op te nemen bij de definitieve inrichting van de straat.

Antwoord gemeente: Dit kan samen met de ontwikkelaar worden beoordeeld en uitgevoerd.

Reactie 3: Er zijn meer onvolkomenheden in de uitvoering van de wijk. Is het zinvol deze te bundelen en voor te leggen aan gemeente en ontwikkelaar?

Antwoord gemeente: Het is prima om dit te doen. De gemeente is bereid met de ontwikkelaar daarover in gesprek te gaan en samen met een vertegenwoordiging van wijkbewoners te beoordelen of verbeteringen zinvol en mogelijk zijn.