

Participatieverslag **Tubbergen, De Eschenhoek 2**

Status: Definitief

April 2025

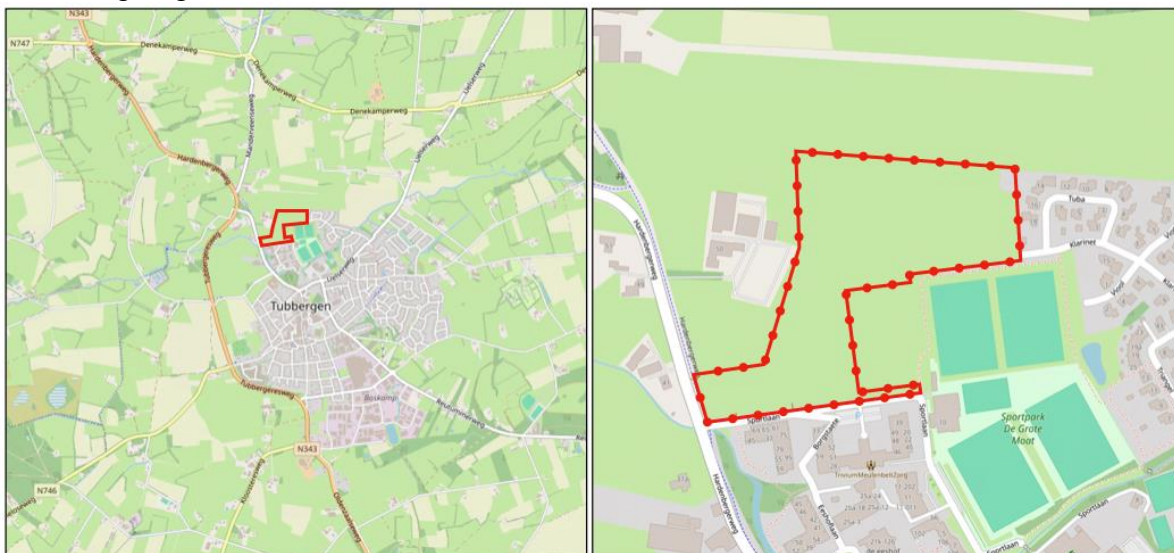
INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	ONTWIKKELING	3
HOOFDSTUK 2	PARTICIPATIETRAJECT	5
2.1	PARTICIPATIE	5
2.2	PARTICIPATIEKADER.....	5
2.3	PARTICIPATIEVORM.....	7
HOOFDSTUK 3	VERVOLGPROCES	11
BIJLAGEN		12
BIJLAGE 1	UITNODIGING	12
BIJLAGE 2	SCHRIFTELIJKE REACTIES	13

HOOFDSTUK 1 ONTWIKKELING

Voorliggend participatierapport heeft betrekking op de beoogde woningbouwontwikkeling die bekend staat als de Eschenhoek. Het projectgebied ligt aan de noordzijde van de kern Tubbergen aan de Sportlaan en ten noorden van de Borgstaete en voetbalvelden behorend bij sportpark De Grote Moat.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzicht van de kern Tubbergen en de directe omgeving.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (bron: plattekaart.nl, bewerkt)

Het voornemen is om binnen het projectgebied woningbouw en een woonzorgcomplex te realiseren. Het (voorlopige) woningbouwprogramma bestaat uit 5 vrijstaande woningen, 12 twee-onder-één-kapwoningen, 23 rijwoningen, 12 appartementen en een woonzorgcomplex met ruimte voor 32 zorgappartementen. De beoogde situatie is weergegeven in afbeelding 2.2 en wordt hierna toegelicht.

Het projectgebied is ruimtelijk gezien op te delen in twee delen, namelijk het noordelijk en zuidelijk deel. Beide delen zijn aan elkaar verbonden door de beoogde ontsluitingsweg tussen de Sportlaan en de Klarinet.

De 12 appartementen zijn voorzien in een kleinschalig appartementengebouw. Het appartementengebouw, evenals het woonzorgcomplex zijn gepland aan de Sportlaan, in het zuiden van het projectgebied. Hier is tevens ruimte voor parkeerplaatsen en (gezamenlijke) bergingen. Hierbij wordt opgemerkt dat bij het kleinschalig appartementengebouw tevens parkeren onder het gebouw mogelijk wordt gemaakt.

Het appartementengebouw bestaat uit maximaal drie bouwlagen. De appartementen worden levensloopbestendig ingericht. Zo zullen de appartementen gelijkvloers zijn en zijn de appartementen op de verdiepingen te bereiken met een lift. Hierdoor kan een brede doelgroep worden bediend, zoals senioren, mensen die minder mobiel zijn en kleine huishoudens (1 of 2 personen).

Het woonzorgcomplex bestaat uit twee bouwlagen met mogelijkheid voor een onbewoonde kap. Het gaat hier om sociale huurwoningen voor zorgbehoevende mensen die niet (meer) geheel zelfstandig kunnen wonen.

In het noordelijke deel van het projectgebied is ruimte voor grondgebonden woningen. Het gaat hierbij om een gevarieerd programma bestaande uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Bij de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen wordt op eigen terrein parkeervoorzieningen gerealiseerd. Bij de rijwoningen worden parkeerplaatsen langs de te realiseren ontsluitingsweg gerealiseerd.

De rijwoningen worden in een hofje georiënteerd waarbij de ontsluitingsweg rondom de woningen loopt. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag en een kap. De voornaamste doelgroep die hier bediend kan worden zijn senioren en de kleinere huishoudens (1 of 2 personen).

De vrijstaande woningen en tweekappers bestaan uit twee bouwlagen en een kap. Deze woningen zijn primair bedoeld voor doorstromers, zoals gezinnen die hun huidige woning zijn 'ontgroeid'. Met realisatie van deze woningen wordt de (verdere) doorstroming op de woningmarkt in Tubbergen en omgeving bevorderd.



Afbeelding 1.2 Beoogde situatie projectgebied (Bron: ODIN)

Voor de beoogde ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. In een brief van 6 augustus 2024 heeft de gemeente Tubbergen middels een principebesluit aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling. Een van de voorwaarden in deze brief is dat de buurt actief wordt betrokken bij het plan. Dit participatierapport geeft inzicht in de wijze waarop de buurt bij het plan is betrokken en hoe dit proces is verlopen.

HOOFDSTUK 2 PARTICIPATIETRAJECT

2.1 Participatie

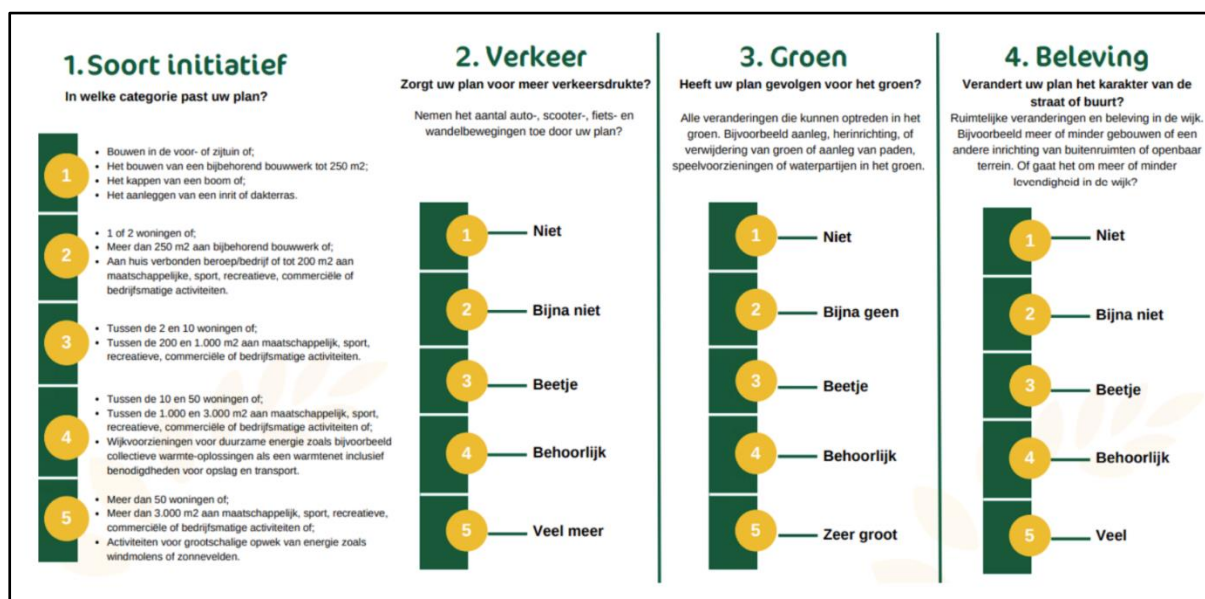
Ruimtelijke ontwikkelingen hebben een aanzienlijke impact op de levenskwaliteit, het milieu en onze beleving van steden en dorpen. Het is daarom van cruciaal belang om burgers, belanghebbenden en gemeenschappen actief te betrekken bij het plannen en vormgeven van deze ontwikkelingen. Participatie biedt tal van voordelen:

- Participatie stelt burgers in staat om hun stem te laten horen en bij te dragen aan beslissingen die van invloed zijn op hun leefomgeving. Dit draagt bij aan de legitimiteit van de besluitvorming en voorkomt dat besluiten top-down worden opgelegd.
- Het betrekken van diverse perspectieven kan leiden tot innovatieve en creatieve oplossingen voor complexe stedelijke en ruimtelijke uitdagingen. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak uiteenlopende sociale, economische en ecologische gevolgen. Door participatie kunnen verschillende belanghebbenden hun perspectieven delen wat bijdraagt aan het nemen van evenwichtige beslissingen. Dit helpt bij het verminderen van negatieve gevolgen en het maximaliseren van positieve impact.
- Burgers en gemeenschappen hebben vaak een diepgaand begrip van hun lokale omgeving en kunnen waardevolle inzichten verschaffen over hoe deze te behouden en te verbeteren. Participatie maakt het mogelijk om duurzame ontwikkelingen te plannen en te streven naar een leefbare omgeving voor huidige en toekomstige generaties. Gemeenschappen kunnen nieuwe ideeën aandragen die anders over het hoofd zouden worden gezien.
- Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen vaak conflicten veroorzaken als belanghebbenden zich niet gehoord voelen. Participatieprocessen bieden een platform om belangen, bezwaren, ideeën op een constructieve manier te uiten, waardoor conflicten worden verminderd. Dit zorgt ervoor dat zorgen en belangen in een vroeg stadium worden aangepakt, waardoor het besluitvormingsproces efficiënter wordt. Participatie geeft mensen het gevoel invloed te hebben op hun omgeving en de toekomst ervan, wat het vertrouwen in het bestuur vergroot en actieve betrokkenheid bij gemeenschapsaangelegenheden stimuleert.

Kortom, participatie in ruimtelijke ontwikkelingen is van essentieel belang om eerlijke, duurzame en leefbare stedelijke en landelijke gebieden te creëren. Het vergroot de democratische legitimiteit van besluitvorming, bevordert betrokkenheid en draagt bij aan de leefbaarheid. In paragraaf 2.2 wordt uitgeweid over het gekozen participatiekader.

2.2 Participatiekader

Ter ondersteuning van initiatiefnemers voor participatie heeft de gemeente Tubbergen de handreiking *‘Hoe betreft u de buurt bij uw (bouw)plan’* opgesteld. Middels een meetlat kan worden gecategoriseerd welke mate van participatie nodig is voor een plan. De meetlat is hieronder weergegeven.



Afbeelding 2.1 Meetlat participatie (bron: gemeente Tubbergen)

Op basis van de meetlat wordt van de volgende uitgangspunten uitgegaan voor voorgenomen ontwikkeling:

1) Soort initiatief: 5 punten

De ontwikkeling omvat meer dan 50 woningen.

2) Verkeer: 3 punten

Op basis van het stedenbouwkundig plan (afbeelding 1.2) wordt de verkeersgeneratie ingeschat op circa 470 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Het projectgebied wordt ontsloten door een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg tussen de Sportlaan en de Klarinet. De Sportlaan, Klarinet en direct omliggende wegen (waaronder de Hardenbergerweg) zijn van voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Dit is onderzocht en bevestigd in het verkeerskundig onderzoek¹ wat door Roelofs is uitgevoerd.

3) Groen: 4 punten

Met de ontwikkeling wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd met bijbehorend groen, paden, speelvoorzieningen en waterpartijen. Belangrijke groenstructuren worden ingepast.

4) Beleving: 4 punten

Zoals reeds vermeldt wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd op de locatie waar momenteel sprake is van een weiland. Hiermee verandert de beleving van de omgeving.

Op basis van vorenstaande betreft het een ontwikkeling met 16 punten. Dit betekent dat, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling (zoals bepaald met het puntensysteem) de categorie 'gemiddelde participatie' uit de handreiking het meest geschikt is. Dit houdt in dat:

- Betrokkenen de mogelijkheid geven om mee te praten, betrokken zijn bij een gemiddeld participatieniveau:
 - Buren en direct omwonenden;
 - Mensen betrokken bij bedenken en uitvoeren van het plan, zoals architect of aannemer;
 - Buurtgenoten, wijkplatform;
 - Mogelijke gebruikers, huurders of kopers.
- Rekening houden met de belangen van betrokkenen. d. Mogelijke participatievormen zijn een: informatieavond, discussiepanel, online enquête, social media, webinar en poll.

¹ Verkeersonderzoek Eschenhoek Tubbergen, NO01-D02-41242243-SWS2, Roelofs, 3 maart 2025

Het participatietraject moet worden gedocumenteerd, waarbij in ieder geval de volgende vragen worden beantwoord:

- Wie heeft u betrokken, op welke manier en wanneer?
- Welke belangen, bezwaren en ideeën hebben deze betrokkenen ingebracht?
- Aan welke belangen, bezwaren, ideeën kan worden tegemoetgekomen en hoe?
- Aan welke belangen, bezwaren, ideeën kan niet worden tegemoetgekomen en waarom niet?
- Welke overige afspraken zijn er met betrokkenen gemaakt?

2.3 Participatievorm

2.3.1 Overleg zorgpartijen

Op 18 maart 2025 heeft een door VOF De Eschenhoek geïnitieerd overleg plaatsgevonden met de zorgpartijen ten zuiden van het projectgebied. Bij het overleg waren vertegenwoordigers van Zorggroep Sint Maarten, Aveleijn en Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ) aanwezig. Ook een vertegenwoordiger van BJZ.nu was aanwezig.

Dit overleg vond plaats voorafgaand aan de geplande informatieavond op 27 maart 2025. VOF De Eschenhoek opent het overleg met een korte terugblik op de historie en de totstandkoming van het plan

Vervolgens gaat VOF De Eschenhoek dieper in op het plan en geeft een toelichting op het programma en de beoogde ontwikkeling.

De zorgpartijen zijn van mening dat de beoogde zorglocatie in het plan een aanwinst kan zijn en staan hier positief tegenover.

Op het gebied van waterhuishouding worden vragen gesteld. Hoewel er geen bezwaren zijn, wordt benadrukt dat het terrein rondom zorglocaties momenteel al erg nat is. Dit wordt door VOF De Eschenhoek niet ontkent, maar tevens wordt aangegeven dat voor De Eschenhoek 2 een waterhuishoudkundigplan is opgesteld. Het hemelwater wordt hiermee binnen het projectgebied gehouden en op goede wijze geïnfiltreerd, dan wel afgevoerd. De Eschenhoek 2 heeft daarom wat hemelwater betreft geen nadelige gevolgen voor de zorglocaties.

De aanwezige zorgpartijen erkennen de ernstige verkeersproblematiek rondom de Sportlaan, met name de slechte toegankelijkheid voor vrachtverkeer. Er komen geregeld verkeersonveilige situaties voor. Zij zijn en willen hierover in gesprek met de gemeente en pleiten voor een opwaardering van de weg. Naar aanleiding hiervan is een overleg ingepland met de gemeente.

De problematiek rondom de Sportlaan (met name het smallere deel aan de oostzijde) raakt het plan voor de Eschenhoek 2 in principe niet. Wel ziet ook VOF De Eschenhoek in dat dit het moment is om de Sportlaan aan te pakken en verbeteren. Hiertoe is VOF De Eschenhoek zo vrij geweest om zelf al wat schetsmatige aanpassingen te bespreken (o.a. verbreding van de weg, kappen bomen, toevoegen parkeerplaatsen). Benadrukt wordt dat dit puur is om het gesprek op gang te brengen. De zorgpartijen geven aan hierin te willen meedenken en hechten veel waarde aan overleg met de gemeente over de aanpak van de weg.

Verder wordt door de zorgpartijen aandacht gevraagd voor het toekomstige bouwverkeer. Bij voorkeur gaat het bouwverkeer niet over de Sportlaan. Deze weg is al erg smal. Bovendien kan het hierdoor nog heel lang gaan duren voordat de Sportlaan kan worden aangepakt. Idealiter zou er geen bouwverkeer over de Sportlaan gaan. VOF De Eschenhoek heeft aangegeven hier nader naar te kijken. Daarbij wordt geopperd om het bouwverkeer via een bouwweg rechtstreeks op de Hardenbergerweg te ontsluiten ter plaatse van de reeds aanwezige inrit (zie hiernavolgende afbeelding).



Afbeelding 2.2 Beoogde in- en uitrit bouwverkeer (bron: PDOK – bewerkt door BJZ.nu)

Tot slot wordt geopperd om na te gaan of er een wandelroute langs de toekomstige locatie van het voetbalveld gerealiseerd kan worden. Op deze manier kan gezien worden om voetgangers van de Sportlaan af te houden, met fietsstraat als oplossing.

Conclusie: Het plan wordt positief ontvangen en toegejuicht. De Sportlaan vormt echter een zeer belangrijk aandachtspunt dat de nodige aandacht en aanpassing vereist.

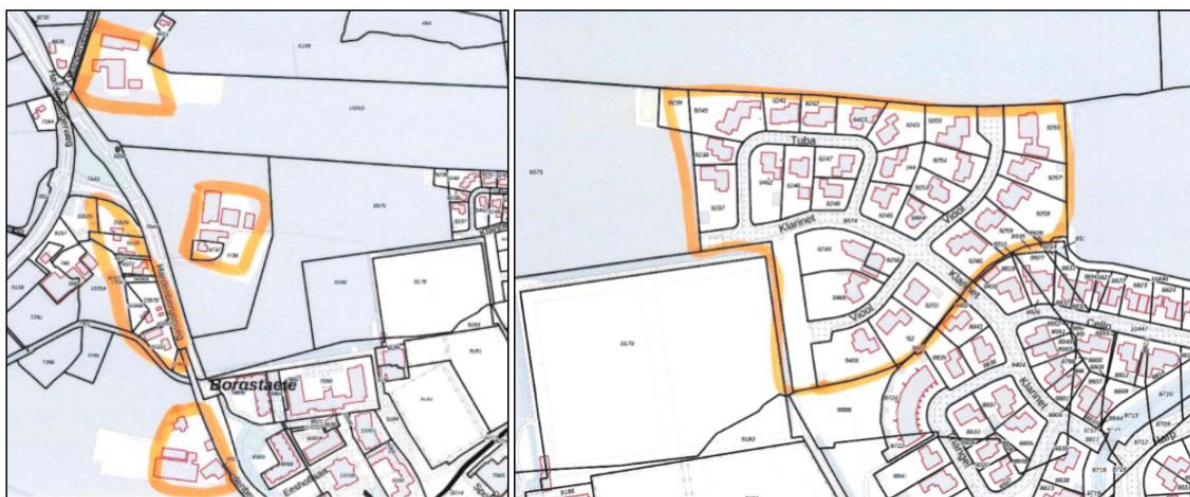
Mede n.a.v. het overleg met de zorgpartijen hebben er in de week van 14 en 21 april aanvullende overleggen plaatsgevonden met de gemeente. Er wordt gewerkt aan een nieuwe inrichting van de Sportlaan. Dit staat in principe los van de woningbouwontwikkeling van de Eschenhoek 2.

2.3.2 Inloopbijeenkomst

2.3.2.1 Algemeen

Op de avond van 27 maart 2025 werd een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de buurtbewoners en directe omwonenden van het project. Daarnaast is een uitnodiging gestuurd naar het bestuur van voetbalvereniging TVC '28.

Deze bijeenkomst vond plaats in 't Oale Roadhoes in Tubbergen en was uitsluitend toegankelijk voor genodigden. De uitnodiging voor deze avond is als bijlage 1 bij dit document gevoegd, het document is persoonlijk bezorgd. Het gaat hierbij om de bewoners aan de Tuba, Klarinet en Viool. Daarnaast zijn de gebruikers/bewoners van de Hardenbergerweg 37, 39, 43, 49, 50, 51 en de Manderveenseweg 4 uitgenodigd.



Afbeelding 2.3 Verspreidingsgebied uitnodiging participatieavond (bron: kadaster – bewerkt door Koopman Vastgoed)

Tijdens de avond kregen de aanwezigen de kans om zich te informeren over het project en belangen, bezwaren, ideeën te delen. Er waren zo'n 40 omwonenden aanwezig. Naast de omwonenden waren ook vertegenwoordigers van VOF De Eschenhoek (initiatiefnemer), ODIN en BJZ.nu aanwezig.

De aanwezigen arriveerden grotendeels rond hetzelfde tijdstip (19:00 uur). Bij binnenkomst werden zij verwelkomd met koffie of thee en koek. Vervolgens gaven de initiatiefnemer, ODIN en BJZ.nu een introductie en toelichting over het project en het vervolgproces. Hierna volgde er een centrale vragenronde.

Na de vragenronde was voor in de zaal ruimte om na te spreken. De aanwezigen hadden de mogelijkheid om hun suggesties en vragen zowel mondeling als schriftelijk kenbaar te maken via een reactieformulier. Daarnaast konden omwonenden hun belangen, bezwaren, ideeën ook per e-mail doorgeven tot uiterlijk 4 april 2025.

In navolgende afbeelding is een sfeerimpressie van de avond weergegeven. In verband met privacy overwegingen zijn herkenbare gezichten onherkenbaar gemaakt.

Rond 21:00 uur werd de avond afgesloten.



Afbeelding 2.4 Sfeerimpressies participatieavond (bron: BJZ.nu)

2.3.2.2 Resultaten participatiemoment (belangen, bezwaren en ideeën)

Zoals eerder aangegeven, waren er circa 40 belanghebbenden aanwezig tijdens het participatiemoment. Na afloop van de presentatie was er volop ruimte voor vragen en opmerkingen en was de mogelijkheid om een reactieformulier in te vullen.

Tijdens de avond werd al snel duidelijk dat de aanwezigen het een mooi plan vinden. Er is volop ruimte voor groen en water, wat men erg aanspreekt. De belangrijkste onderwerpen waar over is gesproken of gereageerd worden hieronder beschouwd. Tevens zijn in bijlage 2 de schriftelijke reacties opgenomen.

Sportlaan

Veel bezoekers waren het erover eens dat de huidige verkeersinrichting van de Sportlaan niet optimaal is. Omdat eventuele noodzakelijke aanpassingen aan de Sportlaan niet direct noodzakelijk is in het kader van het plan voor de Eschenhoek 2, wordt hier vervolg aan gegeven. Ten tijde van het schrijven van dit participatierapport vindt overleg plaats met de gemeente, zorgverleners rondom de Sportlaan en VOF De Eschenhoek. Er ligt hier weldegelijk een kans om nu de Sportlaan ook aan te pakken. Dit staat wel los van de wijziging van het omgevingsplan voor de Eschenhoek 2.

Ontsluiting Eschenhoek 1 en 2

Tussen de Eschenhoek 1 en 2 wordt geen doorgaande weg voor gemotoriseerd verkeer aangelegd. Wel worden de twee buurten met elkaar verbonden door een fietsvoetpad, welke tevens gebruikt kan worden door hulpdiensten in geval van een calamiteit. Deze keuze werd zeer positief ontvangen.

Ontsluiting Hardenbergerweg-Sportlaan

Er werden vragen gesteld omtrent de ontsluiting en T-splitsing Hardenbergerweg-Sportlaan. Dit wordt momenteel reeds ervaren als onoverzichtelijk en verkeersonveilige T-splitsing. De vraag was of aanpassing van de weg met de komst van de Eschenhoek 2 aan de orde is.

Hierover is aangegeven dat verkeerskundig onderzoek uitwijst dat het inderdaad geen optimale situatie is. Hoewel aanpassing van de T-splitsing niet strikt noodzakelijk is op basis van het onderzoek. Zou de T-splitsing geoptimaliseerd kunnen worden met bijvoorbeeld het verwijderen van de aanwezige chicane en het aanleggen van een verhoogde T-splitsing. Vooralsnog wordt aangenomen dat voor vorenstaande geen wijziging van het omgevingsplan benodigd is. Wel zal verder onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn om de verkeerskundige situatie ter plaatse te verbeteren. Gesprekken met de gemeentelijk hieromtrent lopen. De eerste conceptontwerpen voor een nieuwe inrichting van dit deel van de Hardenbergerweg worden in mei 2025 verwacht.

Glooiing van het landschap

De vraag vanuit de zaal was in hoeverre de glooiing in het landschap behouden blijft. Hierop is aangegeven dat de glooiing in het landschap zoveel als mogelijk intact zal blijven. Hier is rekening mee gehouden in het stedenbouwkundig- en landschapsplan.

Prullenbakken

Belanghebbende vraagt aandacht voor het plaatsen van voldoende prullenbakken in het openbaar gebied. Dit heeft niet direct of uitsluitend betrekking op het plangebied. Deze zorgen worden ter kennisgeving aangenomen.

Zicht vanuit de Hardenbergerweg op de nieuwe weg tussen het appartementengebouw en de hofwoningen

Belanghebbende doet de suggestie om het zicht op de nieuwe weg tussen het appartementengebouw en de hofwoningen te verminderen door beplanting (bomen/groenwal) of een houtwal aan te leggen.

Het toevoegen van een houtwal of heg langs de weg is niet wenselijk omdat dit de weg accentueert en het landschappelijk concept van openheid van de es vertroebeld. De weg ligt 'over de es' en kaal in het landschap. Tevens is vanuit het perspectief op ooghoogte van de Hardenbergerweg de nieuwe weg aan sich niet beleefbaar (hooguit wat plaatselijk verkeer wat heen en weer rijdt).

HOOFDSTUK 3 VERVOLGPROCES

Dit participatietraject concludeert dat de inloopavond succesvol heeft bijgedragen aan een dialoog tussen betrokken partijen. De verzamelde inzichten van de aanwezige partijen bieden een waardevol begrip van diverse perspectieven, en actieve participatie heeft gezorgd voor een transparante uitwisseling van ideeën en een beter begrip van behoeften en verwachtingen.

De identificatie van aandachtspunten en suggesties biedt waardevolle inzichten die worden geïntegreerd in het ontwerpproces, bij de voortzetting van de besluitvorming, en in latere stappen van het project.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Uitnodiging

Bijlage 2 Schriftelijke reacties