

Participatieverslag

Gemeente Tubbergen heeft de dorpsraad en de burens van het plan uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst.

De uitnodiging is verstuurd naar de burens van de Oldenzaalseweg, nummers 94 (even) en 77 -105 (oneven) en naar de dorpsraad.

Op 13 maart 2025 tussen 18.00-19.30 uur vond de inloopavond plaats voor het woningbouwplan op de schoollocatie. Als de school verplaatst naar Kulturhus de Spil, wordt de locatie van de school herontwikkeld naar woningbouw.

De locatie is gericht op woningbouw voor senioren. De gemeente heeft een concept gemaakt met 5 woningen, waarvan een tweekapper en een rijtje van drie. De kavels variëren tussen de 124m² en 216m². Bij een beukmaat van 6,3 meter (breedte van de woning), kan een slaapkamer en badkamer op de begane grond worden gecreëerd, ook bij de rijwoningen. Op deze manier proberen we het financieel aantrekkelijk te maken voor senioren om hun huidige woning te verkopen en een van deze woningen te kopen zodat de doorstroming op gang komt. De woningen zullen één laag met een kap worden (goothoogte 3 meter).

Verder is in het plangebied rekening gehouden met de bestaande bomen. Deze kunnen blijven staan. Ze zijn kenmerkend voor het straatbeeld en hebben ecologische meerwaarde. Er is plaats gereserveerd voor een wadi zodat aan de waterbergingseis van 40mm per m² verhard oppervlak voldaan kan worden en het aantal parkeerplaatsen is conform de normen die in het gemeentelijke beleid 'Bouwen en parkeren' is vastgelegd.

De reacties uit de buurt zijn wisselend en er wordt vooral vergeleken met het plan wat door de buurt is gemaakt.

Het gemeentelijke plan is statischer, meer 'recht toe, recht aan' maar heeft door de tweekapper en het rijtje een gevarieerder aanbod, daarbij zorgt de ruimte die wordt gebruikt voor de wadi aan de voorzijde voor lucht tussen de straat en de nieuwe bebouwing en ontstaat er met de bestaande bomen een groene plek. Dit wordt door een aantal buurtbewoners als positief ervaren.

Het plan van de buurt zelf betreft een hofje. Een straatje wat in plangebied 'inprikt' en daarom heen 5 vrijstaande maar kleine seniorenwoningen, waarbij ook is uitgegaan van 1 laag met kap. Er is een variant denkbaar om twee vrijstaande woningen te koppelen en er een tweekapper van te maken. Er is dan sprake van 3 vrijstaande seniorenwoningen en een twee-onder-een-kapwoning. Dit plan geeft een speelsere indruk dan het gemeentelijke plan. Er is nog wat discussie over betaalbaarheid van het type woningen en er is ruimte om het plan te verbeteren. We concluderen samen dat er gekeken moet worden naar onder andere waterberging en parkeren om te beoordelen of dit plan ook past bij de uitgangspunten voor de openbare ruimte die de gemeente hanteert.

We hebben het gehad over de uitgifte, deze gaat via de lijst waarbij eerst de 55+'ers die op de lijst staan aangeschreven worden. Als hiermee niet alle woningen verkocht zijn, wordt door middel van een oproep in de media komen de woningen beschikbaar voor senioren uit de gemeente. De buurt vindt dat eerst de andere mensen uit Fleringen die op de lijst staan de kans moeten krijgen om de woningen te kopen. Omdat dit beter is voor de doorstroming in de kern Fleringen. We kunnen dit voorstellen, maar dan bekijk je het vanuit de buurt en niet vanuit de doelgroep.

Uiteindelijk besluit het college op welke manier er wordt afgeweken van het uitgiftebeleid.

Er is nog kort gesproken over het groen, omdat de plannen nu nog in conceptfase zijn is aangegeven hier later op terug te komen. Door de buurt wordt aangegeven dat de werkwijze zoals gedaan is bij de herinrichting van de Oldenzaalseweg in 2020/2021 goed werkte. Onder andere Niek Potijk was hierbij betrokken. Niek kijkt ook mee in de woningbouwplannen die wij maken, het aan te planten groen wordt later concreet.

Op 4 juni is een afvaardiging van de buurt en de dorpsraad op het gemeentehuis geweest. In de tussentijd heeft de gemeente intern verschillende afdelingen geraadpleegd over het plan wat de buurt heeft aangeleverd. De gemeente heeft wat kleine wijzigingen aangebracht en dit aan de dorpsraad en burens voorgelegd. Het gaat hierbij vooral om de wegbreedte, ruimte voor parkeren, waterberging etc.

We komen tot de conclusie dat de voorgestelde opzet akkoord is.