

Betreft: Aangepast projectplan Rietstraat en Zeebiesstraat

Datum: 13 september 2023

Geachte leden van de raad,

Op 8 mei 2023 hebben wij, bewoners van de Hoefbladstraat, jullie een Positionpaper gestuurd waarin wij als directe omwonenden van de Rietstraat-Zeebiesstraat onze bedenkingen met betrekking tot de nieuwbouwplannen van Mercatus hebben geuit. Inmiddels ligt er een nieuw plan, dat op een aantal punten is aangepast. Voor een buitenstaander zien de plannen van Mercatus er op het eerste gezicht wederom prachtig uit. Toch blijven wij bij ons standpunt dat er geen hofje moet komen op het speelterrein. Middels dit schrijven leggen wij uit waarom.

Zoals bekend, is de groene ruimte tussen de Hoefbladstaat en de Rietstraat, met daarin de speeltuin, het voetbalveld en het basketbalveld, voor de bewoners van onze wijk onmisbaar. Deze plek is zo belangrijk omdat onze kinderen hier veilig kunnen spelen en ontladen van de druk die onze maatschappij met zich meebrengt. Ouders en andere omwonenden vinden hier rust, ruimte en verkoeling op warme dagen. Dit zorgt ervoor dat deze ruimte het sociaal middelpunt van onze buurt is.

Een hofje past niet in onze buurt

Toen begin jaren vijftig de Hoefbladstraat werd toegevoegd aan de wijk, zijn hierbij de tuinen bewust klein gehouden om de unieke groene ruimte tussen de Hoefbladstraat en de Rietstraat te behouden. Wij zijn van mening dat dit zo moet blijven. Een hofje niet past in onze buurt. Deze zal de sfeer, het DNA, van onze oude wijk aantasten. Zeker wanneer dit met totaal afwijkende, modern ogende nieuwbouw wordt vormgegeven zoals nu in het plan staat ingetekend. De groene ruimte en grote tuinen van de Rietstraat en Zeebiesstraat maken onze buurt uniek en een fijne plek om te wonen. Het is niet voor niets dat bewoners hier vaak hun hele leven blijven wonen!

Mercatus meent dat de speelplaats “een verborgen ruimte, verstopt in de wijk” zou zijn. Niets is minder waar: kinderen uit de gehele wijk en daarbuiten weten vooral het voetbalveld goed te vinden en spreken er af om partijtjes tegen elkaar te spelen. Het is wat dat betreft ook een uniek veld: veilig om te bereiken en te spelen zonder iemand tot last te zijn. In het nieuwe ontwerp is het voetbalveld bijna gehalveerd en direct tegen de huizen van het hofje gesitueerd. Dit gaat overlast geven bij de bewoners van het hofje. Er zal een flinke strook aan bosschages moeten worden toegevoegd om dit tegen te gaan. Dit gaat ook nog van het voetbalveld af, waardoor er slechts een klein strookje gras overblijft. Hier kan niet meer vrij worden gevoetbald, alleen maar voorzichtig overgeschoten. Mercatus claimt met haar plan voor een hofje een uitnodigende ingang naar de speeltuin te creëren. Het hofje is echter bedoeld als gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners ervan en wordt ook als zodanig afgebakend. Dit nodigt niet uit tot betreden van de ruimte.

De boom en overig groen zijn karakteristiek voor de buurt

De grote plataan, een van de oudste bomen van Emmeloord is het prachtige middelpunt van de speelruimte. Mercatus en de gemeente hebben steeds aangegeven dat deze waardevol zijn en in de plannen zeker gaat blijven. Wij zetten hier grote vraagtekens bij.

De gemeente Noordoostpolder beschrijft in LIOR (Gemeente Noordoostpolder, 2023) dat het handboek bomen van toepassing is voor al haar groen. In dit handboek staat beschreven dat er sprake is van een kwetsbare boomzone van de kroonwijdte + 1,5 meter rondom de boom waarin werkzaamheden niet zijn toegestaan (Norminstituut Bomen, 2023). In dit geval is dat bijna 30 meter. Hier wordt met dit plan geen rekening mee gehouden.

Op de tekening van Mercatus is te zien dat een groot deel van de tuinen, schuurtjes, eigen inrit en parking van twee van de nieuw te bouwen huizen in deze kwetsbare zone is ingetekend. Bovendien verdwijnen deze achtertuinen vrijwel volledig onder de wijde takken. In de herfst laat deze boom een enorme hoeveelheid blad en vrucht vallen. Hierover zullen geheid klachten komen. Wij zijn bang dat 'onze' boom na verloop van tijd alsnog ten onder gaat aan deze klachten.

Volgens Norman van der Ende is voor de boom in juli een zogenoemde boomveiligheidscontrole (BVC) uitgevoerd. Er zijn geen gebreken geconstateerd. Omdat dit een visuele analyse betreft is er geen rapport. Voor de boom is er geen boomeffectanalyse uitgevoerd. Het Norminstituut Bomen schrijft op haar website: "Een gezonde, grote boom, met veel boomkroonvolume draagt het meeste bij aan een gezond leefklimaat. Het aantal bomen zegt niet zoveel over wat bomen bijdragen. Tien kleine (slecht groeiende) bomen dragen veel minder bij dan één gezonde grote boom" (Norminstituut Bomen, 2023). Graag zien wij dat er door een onafhankelijke partij een boomeffectanalyse wordt uitgevoerd, zodat de gevolgen van de bouw van het hofje voor de boom in kaart gebracht wordt.

Ook worden in het plan de huidige brede bosschages aan weerszijden van het voetbalveld en langs het schoolplein vervangen voor een smal strookje met een haag of zoals langs de oostkant, volledig weggelaten. Waar moeten de vogels en andere dieren die daar wonen naartoe? Het zit er in de zomer altijd vol met koolmeesjes, pimpelmeesjes, staartmezen, puttertjes en verschillende soorten vinkjes. Het zou toch jammer zijn als deze zouden verdwijnen!

Kosten wegen niet op tegen de baten

Er is een woningtekort in Nederland. Toch vragen ons af of de uitvoering van dit plan daar op een verantwoorde manier aan bijdraagt. Dit hele project (zowel noord als zuid) levert **in totaal slechts vijf extra huizen** op. Hiervoor moet een bestemmingsplan worden gewijzigd, veel kosten gemaakt voor infra en aanleg riolering en verdwijnt er veel groen. Ook moeten huizen worden verplaatst of zelfs helemaal verwijderd. Dit alles kost ons inziens onnodig veel geld.

Daarnaast zijn een aantal jaren geleden, door werkzaamheden aan de riolering in onze straat, scheuren ontstaan aan onze woningen. Wij zijn bang dat dit met de bouw van woningen weer gebeurt.

Leefbaarheid verminderd

Ook heeft het plan consequenties voor de leefbaarheid. In de huidige situatie rijden er alleen auto's aan de voorkant van de huizen, terwijl er in de nieuwe situatie ook rijbewegingen zullen zijn aan de achterkant van de huizen en tussen sommige huizen. Hierdoor zal de beleving van stilte en rust in de achtertuinen en wellicht ook de huizen afnemen. Er verdwijnt veel groen, wat juist zorgt voor een rustieke en karakteristieke omgeving en waar mensen ontspanning en verkoeling vinden. Het speelveld zal minder gebruikt worden voor ontmoeting omdat er sneller overlast zal zijn doordat de huizen van het hofje er dicht op staan. Nu heeft niemand er last van wanneer er bijvoorbeeld een buurtbarbecue plaatsvindt of wanneer er wordt gevoetbald.

Procedure blijft vraagtekens oproepen

Wederom hebben wij vraagtekens bij de procedure die gevolgd wordt. Nadat wij in april pas hoorden van de plannen en in mei onze bezwaren hiertegen kenbaar hebben gemaakt, zijn twee bewoners van onze straat toegevoegd aan de klankbordgroep van Mercatus. Bij navraag bleken er geen notulen te zijn gemaakt van eerdere bijeenkomsten. Hierna is nog slechts één bijeenkomst geweest. Hierin werden de aangepaste plannen gepresenteerd alsof deze qua invulling nog bespreekbaar waren. De week daarna werden deze ongewijzigd als definitief gepresenteerd. Het verslag van de klankbordgroepbijeenkomst, waar wij meerdere malen om hebben moeten vragen, is ons inziens erg gekleurd opgetekend en onze tegenwerpingen op het hofje staan niet benoemd.

Daarnaast horen wij in gesprekken met bewoners van de Rietstraat en Zeebiesstraat dat zij zich eveneens niet gehoord voelen en zelfs het gevoel hebben weggejaagd te worden uit hun eigen buurt. Mercatus pretendeert participatie hoog in het vaandel te hebben en benoemt in haar schrijven dat er sprake is van “een zorgvuldig participatieproces” bij de totstandkoming van het uiteindelijke plan. In datzelfde schrijven wordt echter precies door hen benoemd wat er is gebeurd binnen de klankbordgroep: “gedeeld en input opgehaald”. Als met deze input niets gedaan wordt, is dit geen participatie.

Kortom, we maken ons nog steeds grote zorgen over het project.

Onze voorstellen m.b.t. het plan Rietstraat/Zeebiesstraat

Het doel van Mercatus is om meer groen in de Rietstraat terug te brengen en meer huizen te creëren. Hieronder volgen een aantal opties waarbij dit volgens ons ook op een andere manier zou kunnen, zonder daarbij de karakteristieke kenmerken van onze buurt te veranderen en waarmee juist de sterke punten worden benadrukt.

- Wanneer er van alle voortuinen in de Rietstraat 1 meter wordt afgehaald en aan de straat toegevoegd, kan er een groenstrook worden toegevoegd met daarin de gewenste bomen. Er hoeven dan geen parkeerplaatsen te verdwijnen en de karakteristieke grote achtertuinen kunnen intact blijven. In de analyse geven de huidige bewoners aan dat er voldoende parkeergelegenheid is en dat zij de auto liefst voor de deur parkeren. Er hoeven dan dus geen parkeerplaatsen achter de huizen gerealiseerd te worden en ook geen huizen te verdwijnen om toegangswegen te realiseren.
- De starterswoningen langs de speeltuin vervangen door ruime eengezinswoningen. Het noordelijk deel van de Rietstraat is een ideale plek voor gezinnen om te wonen. In het hele plan zijn slechts acht gezinswoningen ingetekend, terwijl zoveel gezinnen graag terug willen. Mercatus geeft aan dat 80% van de woningzoekenden 1 à 2 persoonshuishoudens zijn. Het is de vraag of dit betekent dat zij ook werkelijk een kleine woning zoeken of juist een plek waar ze een toekomst/gezin willen opbouwen.
- Tegenover de Dierenkliniek Emmeloord (hoek Espelerlaan/Espelerweg) wil de gemeente ruimte maken voor een nieuwe woonwijk met 215 huizen (Omroep Flevoland, 2023). Wellicht kan Mercatus daar hofjes gaan bouwen, zonder dat daar onnodige kosten gemaakt hoeven worden voor wijzigingen in bestaande situaties. Er kunnen daar ook extra woningen gerealiseerd worden voor starters/één á twee huishoudens.

Het projectplan van Mercatus heeft ons nog bewuster gemaakt van hoe waardevol de speeltuin en groen voor ons en de buurt is. Wij willen graag dat de mooie groene speelruimte voor de kinderen uit de buurt en omstreken blijft. In de bijlage vindt u een lijst met 123 handtekeningen van mensen uit de buurt die hier net zo over denken.

Met vriendelijke groet,

Arja Vreeke, Suzan van Eerdt en Jolanda Arendts en de hele Hoefbladstraat

Bibliografie

- Gemeente Noordoostpolder. (2023). *Leidraad Inrichting Openbare Ruimte versie mei 2023*.
Opgehaald van Gemeente Noordoostpolder: <https://www.noordoostpolder.nl/leidraad-inrichting-openbare-ruimte>; opgevraagd op 11-09-2023
- Norminstituut Bomen. (2023). *Bomennorm*. Opgehaald van Norminstituutbomen.nl:
<https://www.norminstituutbomen.nl/bomennorm/>; opgehaald op 13-09-2023
- Norminstituut Bomen. (2023). *Bomenposters*. Opgehaald van Norminstituutbomen.nl:
<https://www.norminstituutbomen.nl/instrumenten/bomenposters/>; opgevraagd op 12-09-2023
- Omroep Flevoland. (2023, juli 29). *215 nieuwe huizen bij Emmelerbos, 60 in Ens en Kraggenburg*.
Opgehaald van Omroep Flevoland: <https://www.omroepflevoland.nl/nieuws/343041/215-nieuwe-huizen-bij-emmelerbos-60-in-ens-en-kraggenburg>; opgehaald op 11-09-2023