

Aanleiding:

Een aantal buurtgenoten hebben bij elkaar gezeten om zich te bezinnen over een te geven reactie op het laatste gepresenteerde plan “Haansberg-Oost” het eerste deelproject dat op (korte(re) termijn wordt aangepakt en gerealiseerd. Dit was voor ons mede aanleiding om een schriftelijke reactie te geven met draagvlak van de buurt. **Bij deze willen wij U als raadsleden van harte uitnodigen om een bezoek te brengen aan onze buurt.**

In eerste instantie doet zich de vraag voor of er in voldoende mate is geïnventariseerd hoe de situatie rond de Haansberg ⇔ Pilsestraat er uitziet!

Hierbij hebben we de volgende opmerkingen:

1. De VRAAG OF de parkeer- en verkeerssituatie van de bewoners direct grenzend aan de Pilsestraat ⇔ Haansberg een voldoende veilige situatie betreft. Met name voor de en manoeuvreerruimte aan de achterzijde van woning Haansberg 56 en de uitweg vanaf de woning aan de Pilsestraat naar de Haansberg;
2. De waterloop / watervoerende sloot parallel aan de PILSESTRAAT. Het is duidelijk dat deze waterloop gehandhaafd moet blijven, maar her verloop van de betreffende sloot zal om redenen onder punt 1. genoemd aangepast moeten worden;
3. Het hoogteverschil tussen hart Haansberg (weg) en de aanpalende weide gronden (ca. 1,00 m) en het hoogteverschil naar de richting Schimmelpennincklaan. Zeker 1,50 m op maaiveld-niveau naar omlaag gaat. Om geen wateroverlast te krijgen moeten maatregelen genomen worden zoals die ook al aan de orde zijn geweest. Aanvullend hieraan moet er **een koppeling gemaakt worden tussen de waterpartijen (wadi's) om het overtollige water af te kunnen voeren.** Het hoogteverschil beloopt 2,00 a 2,50 m.
4. Voor het voet- fietspad lopende vanaf de nieuwe verkaveling naar de Haansberg, via de groene wig, is wat ons betreft een ongelukkige keuze. Immers het oneigenlijk gebruik door fat-bikes, scooters en mogelijk zelfs auto's kan en zal op termijn overlast opleveren. De fietsverbinding vanaf de nieuwe wijk richting de weg Haansberg omleggen / laten vervallen!? Het betekent geen meerwaarde, in relatie tot de reeds geplande uitritten.

Kadastrale gegevens:

- het historisch perspectief van de ontstane kadastrale grenzen in de directe nabijheid Pilsestraat ⇔ Haansberg dat betekent de oorspronkelijke eigendomsverhoudingen (ten tijde van de aankoop van Haansberg 56 en omliggende gronden) in ere herstellen?!
- Onderzoek naar de actuele kadastrale kaart ontstaan ten tijde van ruilverkaveling.
- Onderlinge grondruil (met gesloten beurzen op initiatief van voormalige bewoner Haansberg' 54 (Cees van Steen)
- De uitvoerende landmeters waren betrokken bij de metingen bij de ruilverkaveling, maar hadden geen directe relatie bij de grondruil.
- Wij vermoeden dat er een fout is gemaakt bij de tweede activiteit en verzoeken om onderzoek en herstel naar de oude (oorspronkelijke) situatie Haansberg 56.

Besluitvorming: Januari – februari 2025 Gemeenteraad neemt besluit op de kaderstelling.

Nadat de gemeenteraad de uitgangspunten voor deze wijk (de kaderstelling) heeft vastgesteld worden de plannen weer een stapje verder

uitgewerkt. Op 6 januari (nog onder enig voorbehoud) wordt het plan gepresenteerd aan de gemeenteraad in de Raad Luistert en later in deze maand neemt de gemeenteraad een besluit daarover.

2025-2026:

Naar verwachting worden er in 2025-2026 nog diverse bewonersavonden (binnen of buiten het gebied??) georganiseerd. *Wat is het doel hiervan en welke invloed kunnen we nog uitoefenen of zijn de randvoorwaarden / uitgangspunten dan al te veel dichtgetimmerd? Gaat het hierbij alleen nog maar om de I.O.R. (inrichting openbare ruimte)factoren Vandaar een Nuance op de uitgangspunten:*

I. Een robuuste groenblauwe buffer ten oosten van het plangebied. Zoals is overeengekomen met de omwonende in de dialoofase/planvorming uit 2007-2008.

Opmerking: Persoonlijk vraag ik mij af of hieraan ook een raadsbesluit aan ten grondslag ligt? Immers lang niet alle omwonenden zijn gekend in het proces van wording in de dialoofase in de periode 2007 – 2008. *In de vergadering van 6 januari is toegelicht dat dit niet het geval is!*

Sterker nog: ondanks mijn opgave voor de klankbordgroep heb ik indertijd géén uitnodiging gehad om hierbij aanwezig te zijn. *Het komt mij voor dat er enige willekeur heeft plaatsgevonden wie wel of niet uitgenodigd werden.*

In het oorspronkelijke plan (2007-2008) was er sprake van een groene buffer langs de Pilsestraat / aanliggende (watervoerende) sloot. **Deze buffer is volledig verdwenen uit het nieuwe plan , we maken daar bezwaar tegen!** Het lijkt erop dat de Pilsestraat helemaal niet meer bestaat, mede vanwege het feit dat de naam in het geheel niet (meer) voorkomt op het plan.

II. Een woningbouwprogramma met ca. 120-150 woningen grondgebonden woningen uitgangspunt bouwhoogte van de woningen tot en met maximaal 3 lagen.

Haansberg-Oost is onderdeel van het grotere Haansberg waar uiteindelijk de verhouding 30% sociale huur, 40% betaalbare middel dure huur- en koop en 30% duurdere woningen van toepassing is. Op basis van een gesprek met de stedenbouwkundige, Peter de Leeuw, werd mij duidelijk dat in Haansberg – Oost 20 % sociale huur het streef getal wordt! Dit laatste werd ook genoemd in de stedenbouwkundige opzet (3 december) Uitgaande van een aantal van ca. 135 woningen komt dit neer op ca.27 woningen in de sociale huur sector. Op basis van de gepubliceerde verkaveling komt dit aantal veel hoger uit. Daarbij komt dat er “gepropt” is in een cluster tegenover de bestaande woningen aan de Pilsestraat.

- ***Waarom geen gedifferentieerde verkaveling toegepast in Haansberg-Oost? Kunnen we hiervan een onderbouwing en toelichting verwachten in het vervolg van de planvorming?? Het volstaat niet om te schrijven dat het een “logisch” keuze is met een***

bepaalde samenhang (met wat??) ; Plan Sander? ; De bebouwingsrand Schimmelpennincklaan?? Alleen het noordelijk gedeelte!?

Het Masterplan “Haansberg” ⇔ “de Stedenbouwkundige opzet Haansberg-Oost”

Tot op heden lopen er 2 planvormingstrajecten – sporen (op verschillende schaalniveaus) nagenoeg parallel aan elkaar:

- a. Enerzijds het “Masterplan” voor de gehele wijk “De Haansberg” en
- b. Anderzijds het uitgewerkte deel in de vorm van Haansberg-Oost.

Algemene uitgangspunten t.a.v. leefbaarheid en veiligheid genoemd in het Masterplan zullen een specifieke uitwerking / doorwerking / vertaling nodig hebben in Haansberg-Oost.

Wij constateren een bepaalde discrepantie hierin.

1. Het oude plan uit 2007-2008 heeft als leidraad gefungeerd voor het nieuwe plan, echter er zijn duidelijk verschillen ontstaan in de uitwerking voor het noordelijk deel t.o.v. het zuidelijk deel.
2. De “veilige” verkeersstructuur is in het noordelijk deel sterk gericht op de auto (bereikbaarheid) met gevolg dat er betrekkelijk weinig effect verwacht mag worden van reductie van autogebruik! Dit is tegengesteld aan algemene doelen als autoluwe wijk. De verkaveling (=verdeling) van het noordelijk deel lijkt op een klassieke invulling, zonder innovatieve elementen.
3. Daarnaast zijn de parkeervoorzieningen in het noordelijk deel ook geënt op het autogebruik. Parkeren op eigen erf en langs de doorgaande route zijn mogelijk!?
4. De voet – fietsvoorzieningen zijn in de structuur niet optimaal voorzien of aangeduid. Onduidelijk is waar een fietsstraat van toepassing is. Een aaneengesloten fietssysteem is een belangrijke voorwaarde voor het stimuleren van het fietsgebruik.
5. Verwacht mag worden dat dit nadrukkelijk tot uitdrukking komt in de inrichting van de openbare ruimte(s). het volgen van het principe van VORM ⇔ FUNCTIE ⇔ GEBRUIK zal gehanteerd moeten worden.
6. Om een voorbeeld te noemen zal met name in het noordelijk gedeelte op de “autolus” **één – richtingsverkeer toegepast moeten worden**, mede t.b.v. de veiligheid van de fietsers, waarbij het ook duidelijker wordt dat de auto ook hier te gast is op als zodanig in te richten de “fietsstraten”. In het schetsontwerp komt dit niet duidelijk tot uitdrukking, het is immers een structureel gegeven.

7. De grote open ruimte aan de noordkant heeft als gevolg dat de woningdichtheid omlaag gaat. Een toelichting wat hier gaat gebeuren is wel van harte welkom. Transparantie van ideeën en / of gemaakte afspraken uit het verleden spelen hier wellicht een belangrijke rol. Het moge duidelijk zijn dat dit ook voor ons een rol speelt.
8. In het document van 3 december staan de ruimtelijke kaders voor Haansberg- Oost vermeld die ook vastgesteld moeten worden door de Raad. Het borgen van de privacy van bestaande bewoners gaat niet op voor de bewoners aan de Pilsestraat ⇔ Haansberg???? De oost-west verkaveling is erg rigide ingevuld, puur blokjes en rijtjes, de vraag doet zich voor of er überhaupt sprake zal zijn van sociale cohesie in het zuidelijke deel??
9. Er blijkt een duidelijke doorwerking te hebben plaatsgevonden met name als het gaat om de gemaakte afweging(en) en gemaakte keuzes strak in het vel zitten is niet altijd een goede houding, creatief en flexibel kan een heel goed alternatief zijn.
10. De gehanteerde uitgangspunten voor heel Haansberg- Oost zijn niet meer dan een robuuste groenblauwe (opgerekte zone van 10 m gevraagd en 15 m gekregen??!!)) zone aan de oostkant van het gebied grenzend aan de Schimmelpennincklaan
11. De groene buffer langs de Pilsestraat komt voort uit het oorspronkelijke plan van 2007 – 2008, is volledig komen te vervallen, daarmee hebben we nadrukkelijk moeite en dient in aangepaste vorm terug te keren! Het gaat ook hier om de te waarborgen privacy voor de omwonenden, zonder het berokkenen van overlast voor aanwonende bewoners Pilsestraat hoek Haansberg.
12. Het accent van de invulling ligt met name op de kwantitatieve en financieel technisch aspecten van het plan, daartegenover komen kwalitatieve aspecten in het gedrang, zoals leefbaarheid en veiligheid(gevoelens). De (noodzakelijke) verdichting is zeer éénzijdig (het lijkt op proppen) ingevuld in het zuidelijk deel van het plan met de nodige gevolgen voor de toekomstige bewoners. Wij zijn van mening dat er nog een ontwerp-slag gemaakt moet worden t.b.v. verbetering van de leefbaarheid en veiligheid van de huidige en toekomstige bewoners aan de Pilsestraat hoek Haansberg

Woningbouwprogramma's

Percentage oud totale plan	Percentage nieuw Haansberg - Oost	Type woningen	Prijsklassen	Aantallen (geschat)	Opmerking(en)
40 %	Ca. 45 %	Koop / zelfbouw	duur	61	
30 %	Min 35 %	Middel dure huur middel dure koop Goedkope koop	betalbaar	47	C.P.O. constructie
30 %	Min 20 %	Huur sociaal	goedkoop	27	
100%				135	

Inventarisatie van diverse aspecten van het plan op dit moment d.d. 30-12-2024

Eerste opmerkingen: In algemene zin is er een groot verschil in de bebouwingsstructuur c.q. verkavelingsstructuur in het noordelijk gedeelte t.o.v. het zuidelijk gedeelte van Haansberg – Oost.

- Er is **geen sprake** van een integrale / gedifferentieerde verkaveling, eerder is sprake van opsplitsing van de wijk in 2 delen "arm" en "rijk" noord kent een eenzijdig woningtype zelfbouw en dure koop woningen
- Er is **geen sprake** van een evenwichtige verdeling over het hele gebied naar woningtypes, de logica voor deze keuze zoals verwoord in het document van 3 december kunnen wij niet volgen. Identificatie met het eigen buurtje kan plaatsvinden (gelijk gestemde) in tegenstelling tot integratie c.q. samenwerking in de gehele wijk, met betrekking tot het beheer en onderhoud van het groen in de wijk.
 1. Aan de noordzijde worden alleen maar duurdere koopwoningen en/of zelfbouw woningen gebouwd op grote kavels resulteert in een lage dichtheid, een open ruimte reduceert de dichtheid nog extra.
 2. De speelvoorzieningen (niet specifiek aangegeven) maar wel in het "open" gebied gesitueerd **met extra parkeerplaatsen voorzien,**
 3. De gemiddelde woningdichtheid is aanmerkelijk kleiner in het noordelijk deel t.o.v. het zuidelijk deel.
 4. Aan de achterzijde van de woningen grenzend aan de Schimmelpennincklaan en Sander is volgens de stedenbouwkundige schets 1 woning achter hun perceel ingepland. De robuuste groenblauwe bufferen de totale ruime verkavelingsopzet aan de noordzijde geeft die groep aanwonenden enkel privileges.
 5. Het lijkt er op dat een inhaalslag heeft plaatsgevonden m.b.t. de gemiddelde woningdichtheid ten koste van het zuidelijk deel van het plan "Haansberg-Oost" De hogere dichtheid van het zuidelijk deel zien wij als compensatie van de lage dichtheid aan de noordzijde.
 6. Dit heeft een negatieve invloed op het zuidelijk deel het proppen (clusteren) van ca. 26 sociale woningen op een gebied waar dit nagenoeg niet kan.
 7. Het effect van de concentratie een blok van 26 woningen aan de voorzijde van Pilsestraat 2 op enkele meters afstand heeft een ongewenste situatie tot gevolg in vergelijking met het noordelijk deel is het een zeer opvallend verschil!
- Door toepassing van geclusterde verkaveling met een grote concentraties van aantallen woningen aan de zuidzijde van het plan is er sprake van het mogelijk ontstaan van segregatie. Meer inspelen op creatieve oplossingen (hof-structuur) met een meer open verkaveling, gemeenschappelijk groen c.q. CPO constructies zou o verwogen kunnen / moeten worden.
- Zoals er nu getekend is lijkt het meer op een kwantitatieve benadering van het plan dan een kwalitatieve benadering, je zou verwachten dat er meer creativiteit in het plan zou kunnen komen zowel naar vorm alsook naar inhoud.
- Het lijkt er op dat het alleen gaat om het halen van de aantallen ca. 135 woningen totaal in het plan zonder aandacht voor de kwalitatieve aspecten. . Het gaat daarbij ook om woonconcepten die vernieuwend werken en een aantrekkelijke wijk als resultaat krijgt voor alle toekomstige bewoners!! Meer speelse oplossingen zijn gewenst en past beter bij Etten-Leur als aantrekkelijke woonplaats.
- Door grote concentratie en clustering van sociale woningen lopen we een mogelijk risico van een vorm van segregatie.

Als het eerste deelplan (van het Masterplan) als voorbeeld beschouwd kan worden dan zijn er nadrukkelijk opmerkingen te maken zoals:

Het parkeren op max. ca. 150 m vanaf de woningen is niet in alle situaties haalbaar denk aan senioren en gehandicapten. De norm van 1,2 pp per woning wordt in het zuidelijke deel niet gehaald.

- a. Het zuidelijke deel is nadrukkelijk sterker verdicht dan het noordelijk deel, dit beschouwen wij niet als een evenwichtige / representatieve verkaveling. In het document van 3 december jl. is gekozen voor een oost-west verkaveling a.g.v. bodem en water beheersing. Daar kunnen we volmondig in meegaan, maar de privacy van bewoners Pilsestraat hoek Haansberg wordt onderbelicht! Dit is moeilijk te beoordelen omdat niet duidelijk is voor welke doelgroep(en) bepaalde clusters uiteindelijk bestemt zijn.
- b. Daarbij komt ook de onvoldoende bereikbaarheid van de woningen en de parkeervoorzieningen in de directe omgeving.
- c. Ook de toegankelijkheid voor calamiteiten verkeer, zoals brandweer en ambulances en bezorg diensten moet aandacht krijgen. Het moet dus een veilig en leefbaar gevoel opleveren voor de (toekomstige) bewoners van het zuidelijk gebied.
- d. Voorstellen om te komen tot reductie van het aantal sociale huur woningen en/of verplaatsing hiervan (wisseling met de 2¹ kap woningen) zou een optie kunnen zijn. Mede ten behoeve van de parkeervoorzieningen op loopafstand voor deze woningen.

Segregatie is het verschijnsel dat bepaalde culturele of etnische groepen in een land strikt gescheiden leven: ze leven in hun eigen kring, ze wonen per groep vaak (gedwongen of vrijwillig) dicht bij elkaar, bezoeken aparte scholen, enz. Segregatie is het tegengestelde van integratie.

De kans op inburgering is minder voor de hand liggend dan bij een integrale verkaveling / verdeling van woningtypes van een bepaalde (huur)prijs en kwaliteit

Is segregatie een vorm van racisme?	Segregatie is wanneer je twee groepen mensen om een of andere reden scheidt. Racisme is wanneer je iemand beoordeelt op zijn ras . De twee concepten zijn met elkaar verbonden, want in Amerika bedoelen we met segregatie meestal segregatie op ras.29 aug 2019
Welke twee vormen van segregatie zijn er?	Het advies voor beleid is dan ook: maak de wijk inclusief, maar accepteer daarbinnen ook verschil. Wanneer bevolkingsgroepen met verschillende kenmerken niet tot nauwelijks contact hebben, spreken we van segregatie. Er zijn verschillende vormen van segregatie: mentale, sociaal-culturele en ruimtelijke segregatie.

1. Mogelijke oorzaken van een toekomstige segregatie probleem.
2. De kavels waar het hier omgaat zijn uiterst klein bemeten slechts ca. 80 m² per kavel.
3. Het is voorspelbaar dat de laagste inkomensgroep aanspraak maakt op deze ca. 26 woningen. Naast de Pilsestraat.
4. Ons voorstel is om de (sociale) huurwoningen te wisselen met de 2^e kap ten noorden van de sociale huur / betaalbare koop.
5. Niet geheel duidelijk is of Alwel een toewijzingsbeleid hanteert met name voor deze woningen.
6. Over het gehele gebied verspreid zijn er nog meer sociale (betaalbare) huur- koopwoningen (voor welke doelgroep zijn deze bestemd?) het gaat hier om

- **Waarom geen gedifferentieerde verkaveling toegepast in Haansberg-Oost**

Kunnen we hiervan een onderbouwing en toelichting verwachten in het vervolg van de planvorming?? Bewonersgroep Buren langs de Pilsestraat / Sloot / groene buffer(??)

Ria en Albert van Dijk

Fam. Bastiaansen (**Sonja** , René en Erwin)

Guus Schluter

Séraphine en Fred Kuiper

Rob en Karin Voorwinden