

Verslag van het overleg tussen Bewonersgroep Plasmolen en een aantal overige buurtbewoners, met de vertegenwoordiger van de ontwikkelaar, aangaande Plan Molenplas op 11 mei in De Koppel te Middelaar.**Bewonersgroep:**

De Bewonersgroep Plasmolen bestaat uit de bewoners van: De gemeentelijke Rijksweg aan de westzijde van het plan: Jeanne Heydendael en Erik Wijnhoven. De privé Rijksweg aan de oostzijde van het plan: Marij Liesting en Willem van Hoogstraten. De Muldershofweg: Maarten Vierhout. Het Dirk Ockerpad: Petra Elbers. Verder de leden van de werkgroep Masterplan: Remco Grol en Theo ten Thije. Alsmede voorzitter / notulist: Wil van der Wielen. De Bewonersgroep is ontstaan naar aanleiding van de eerste presentatie van het plan op het terrein van het voormalige hotel De Plasmolen, op 13 februari. De groep komt om de veertien dagen bij elkaar om te praten over de voordeelingen van het plan. Daarvoor hebben afgevaardigden uit de Bewonersgroep Plasmolen regelmatig contact met vertegenwoordigers van gemeente en ontwikkelaar. Hiervoor is door de bewonersgroep op 17 april een notitie gemaakt. Deze notitie is op 3 mei gepubliceerd op www.middelaar.info.nl. Dit is de website van Dorpsraad Middelaar en Plasmolen, alsmede op de website www.maasburen.nl.

Bijeenkomst op 11 mei:

Gelet op de voortgang van het plan en de wens van de Bewonersgroep om hierover aan een grotere groep van betrokken burens verslag te doen, heeft op 11 mei een bijeenkomst plaats gevonden. In deze bijeenkomst waren 13 personen aanwezig. Gesproken is over de onwenselijkheid om horeca te realiseren en de mogelijkheden om het terrein voor het verkeer te ontsluiten. Tekeningen maakten duidelijk hoe de ontsluiting naar de noord-, oost en zuidzijde eruit kunnen zien. Dit zijn respectievelijk de provinciale Rijksweg, de gemeentelijke Rijksweg en de Muldershofweg.

Horeca:

Eenieder was blij, met het door de Bewonersgroep Plasmolen ingenomen standpunt, om bij de gemeenteraad bezwaar te maken tegen het realiseren van een (kleine)horecavoorziening. Met als belangrijkste argument dat horeca ongewenste overlast in de woonwijk met zich meebrengt. Dat daarom in Plasmolen, tussen een woonwijk en horeca, een duidelijke scheiding aangebracht moet worden. Dat horeca binnen het plangebied om een groot aantal parkeerplaatsen vraagt, die we ten koste van groen, alleen dicht bij de provinciale Rijksweg aan kunnen leggen. Deze situatie zal er echter toe leiden dat vooral andere "ongewenste" bezoekers hiervan gebruik zullen maken. Hoewel dit met een slagboom tegen te houden is, willen we echter geen gesloten residentie, maar een openbaar toegankelijk gebied.

Ontsluiting:

Na de presentatie van een drietal modellen, volgde een levendige discussie waarbij de voors en tegens van elk model besproken zijn. Hieronder een kleine toelichting.

Verkeersaanbod:

Het gaat om 15 appartementen en 11 woningen. Waarvan de bewoners van de 11 woningen als tweeverdieners in de ochtendspits met 22 verkeersbewegingen de meeste overlast zullen veroorzaken. Ook al is dit een verdubbeling van het huidige aantal voertuigbewegingen van de straat, toch is de toename van het aantal extra verkeersbewegingen relatief gering. Overigens is de hoofdontsluitingsweg in alle gevallen gelijk, namelijk de provinciale Rijksweg. Er zullen in de spits bij deze hoofdontsluiting geen files ontstaan. Het argument dat het drukker wordt in de straat geldt overigens voor elke ontsluiting.

Provinciale Rijksweg:

De provincie heeft een plan in voorbereiding om de provinciale Rijksweg (N271) opnieuw in te richten. De aansluiting van de Zevenbergseweg op de provinciale Rijksweg, aan de oostzijde van het tankstation, wordt middels een bocht aangepast. De aansluiting van de gemeentelijke Rijksweg op de provinciale Rijksweg, aan de westzijde van het tankstation, blijft nagenoeg gelijk. De aansluiting van het te ontwikkelen perceel in combinatie met de in-, uitrit van de privé Rijksweg, blijft vooralsnog eveneens gelijk. Gelet op de provinciale planning kunnen eventuele aanpassingen zo nodig alsnog plaats vinden.

Plan A oostzijde:

Een ontsluiting van het gebied via de gemeentelijke Rijksweg stuit op navolgende bezwaren: De weg en dan met name de bermen, zijn te smal zodat uitwijken niet mogelijk is: Voor verbreding hiervan dient de gemeente particuliere grond te onteigenen. De aansluiting van deze weg nabij het tankstation is gevaarlijk: De provincie doet hier voornamelijk niets aan. Er is een akte waarin openstelling voor doorgaand verkeer niet is toegestaan: Gemeente kan 6 jaar wachten tot deze voorwaarden geen rechtskracht meer hebben, omdat niet wordt meegewerkt aan onderhandelingen hierover. De 10 m brede groene (ecologische) zone langs de oostzijde van het plangebied, tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw, wordt doorbroken: Voor een echte ecologische zone zou echter helemaal niet gebouwd mogen worden. Er kan door de ontwikkelaar een woonhuis minder gebouwd worden. In dit model is ook uitgegaan van het realiseren van een kleine horeca. Om het woonverkeer zo goed mogelijk van het horecaverkeer te scheiden, gaat het horecaverkeer naar de provinciale Rijksweg. De gevolgen van de aanleg van dit parkeerterrein voor de horeca, zijn onwenselijk.



Plan B noordzijde:

Het is de bedoeling om een attractieve wandel- en fietsverbinding te maken tussen de provinciale Rijksweg en de Muldershofweg. Middels een bomenlaan kan de toegang tot het voormalige hotel weer in oude luister hersteld worden. Bij de huidige wijze van inrichten denken we hierbij aan rood asfalt met de aanduiding "auto te gast". Door de 26 wooneenheden wordt de in-, uitgang naar de provinciale Rijksweg weliswaar drukker, maar dit geeft geen verkeerstechnische problemen: Zie hiervoor over verkeersaanbod.



Plan C zuidzijde:

In dit plan stellen wij voor om het verkeer van de appartementen te scheiden van de grondgebonden woningen. Op deze wijze verdelen we de "pijn" over noord en zuid. De Muldershofweg wordt drukker, zie hiervoor over verkeersaanbod, maar de toezegging van de ontwikkelaar, om het autoverkeer vanaf het horecaplein, middels paaltjes tegen te gaan, is door eenieder met instemming ontvangen. Hierdoor zal het verkeersaanbod ook minder worden. De slechte bermen kan de gemeente in het kader van het onderhoud verbeteren.



Voorkeursontsluiting ontwikkelaar:

De ontwikkelaar geeft de voorkeur aan een verdeling van het verkeer over de noordelijke aansluiting op de provinciale Rijksweg en de zuidelijke aansluiting op de Muldershofweg. Dat wil zeggen dat de bewoners van de 15 appartementen en hun bezoekers, via een langzaam verkeersweg "auto te gast" samen met de drie woningen aan de privé Rijksweg, worden aangesloten op de provinciale Rijksweg. De bewoners en hun bezoekers van de 11 woningen worden ontsloten via de Muldershofweg, welke over gaat in de Zevenbergseweg en daarna de provinciale Rijksweg. Binnen het plan zal tussen beide woningtypen geen autowegverbinding komen. Wel dienen keerpunten voor verhuishuiswagens, vuilnisauto, bezorgdienst enz nog de nodige aandacht.

De Muldershofweg wordt middels paaltjes afgesloten voor autoverkeer.

Gemeenschappelijk standpunt:

Het is belangrijk dat aanwonenden tbv de gemeenteraad, komen tot een gemeenschappelijk gedragen standpunt. Hiervoor gebruiken we geen enquête. Het advies van de Bewonersgroep aan de gemeenteraad zal gebaseerd zijn op een weging van de ingekomen argumenten. Daarbij geldt dat belanghebbenden die niet komen, ook niet deelnemen aan het besluitvormingsproces. Neemt niet weg dat zij alsnog via de rechter hun gelijk kunnen gaan halen. De kans daarop is echter gering.

De ontwikkelaar is voornemens om in juni een brief aan de gemeenteraad te sturen. In deze brief wordt oa verwezen naar het standpunt van de buurtbewoners over horeca en ontsluiting.

Volgende bijeenkomst:

De opkomst van belanghebbende burens is minder dan verwacht. Om een grotere opkomst te bevorderen, zal publicatie van dit verslag en de tekeningen op de website van Maasburen en de Dorpsraad plaats vinden. Daarnaast zal dit verslag ook in de brievenbussen van genodigden gedaan worden en wordt een ander vergadertijdstip gekozen. De volgende bijeenkomst voor genodigden is op dinsdag 21 mei om 19.30 uur in De Koppel, Dorpsstraat 45 te Middelaar. De volgende bijeenkomst van de Bewonersgroep is op maandag 27 mei om 19.30 uur. De volgende door de ontwikkelaar te organiseren openbare bijeenkomst is begin juni, mits de standpunten van de buurt bekend en in het plan verwerkt zijn.

Wil van der Wielen

11 mei 2019