

Verlag omgevingsdialoog woonwijk 't Soperse Bos, 12 woningen

Datum: 20 april 2026

Plaats: Cultureel Centrum De Pas, De Misse 4, 5384 BZ Heesch

Aanwezigen: 82 bewoners van woonwijk 't Soperse Bos, 5 medewerkers van initiatiefnemer, 2 medewerkers van Kragten (adviesbureau)

Dit verslag geeft een feitelijke en zorgvuldige weergave van de omgevingsdialoog die heeft plaatsgevonden in het kader van de plannen van Vrijetijdspark Dierenbos Vastgoed B.V. om woningen te realiseren op de twaalf nog onbebouwde percelen binnen woonwijk 't Soperse Bos.

Opening, aanleiding en doel

Mevrouw Lips opent de avond en heet alle aanwezige bewoners van woonwijk 't Soperse Bos welkom. Zij licht toe dat deze bijeenkomst is georganiseerd in het kader van een omgevingsdialoog naar aanleiding van de plannen van Vrijetijdspark Dierenbos Vastgoed B.V. (initiatiefnemer) om woningen te realiseren op de twaalf nog onbebouwde percelen in woonwijk 't Soperse Bos. Van deze omgevingsdialoog wordt een verslag gemaakt welke aan alle inwoners per post zal worden toegezonden.

Er wordt de vraag gesteld of er bezwaren zijn tegen het opnemen van deze omgevingsdialoog ten behoeve van het opstellen van de notulen, met daarbij de toelichting dat de geluidsopname na uitwerking van het verslag zal worden verwijderd. Vanuit de aanwezige bewoners worden hiertegen geen bezwaren geuit.

Daarnaast wordt gevraagd of bewoners na ontvangst van het verslag de mogelijkheid krijgen om hierop te reageren. Hierop wordt bevestigd dat bewoners hierop kunnen reageren.

Een bewoner vraagt of het al is toegestaan om gedurende de avond aan te geven hoe men tegenover de plannen staat. Hierop wordt geantwoord dat bewoners zich vrij voelen om tussendoor vragen te stellen, opmerkingen te maken of na afloop één van de aanwezigen persoonlijk aan te spreken. Naar aanleiding hiervan wordt gevraagd wie er namens de initiatiefnemer aanwezig zijn. De aanwezigen namens Vrijetijdspark Dierenbos Vastgoed B.V. en de betrokken adviseurs worden kort benoemd.

Tot slot wordt gevraagd wie door de initiatiefnemer zijn uitgenodigd voor deze omgevingsdialoog. Hierop wordt geantwoord dat alle bewoners van woonwijk 't Soperse Bos zijn uitgenodigd.

Mevrouw Lips geeft vervolgens het woord aan de heer Peter van den Akker van Bureau Kragten. De heer Van den Akker stelt zichzelf kort voor en licht toe dat Bureau Kragten een adviesbureau is en opdrachtgevers begeleidt bij het bedenken en uitwerken van uiteenlopende plannen. Kragten begeleidt opdrachtgevers ook bij participatietrajecten, zoals de omgevingsdialoog van deze avond. Hij herhaalt dat de aanleiding voor deze omgevingsdialoog de plannen van Vrijetijdspark Dierenbos Vastgoed B.V. is om woningen te realiseren op de twaalf nog onbebouwde percelen binnen woonwijk 't Soperse Bos. Hij licht toe dat het doel van deze avond is om bewoners te informeren over de plannen en de stappen die tot nu toe zijn gezet en om

ruimte te bieden voor het stellen van vragen, het delen van zorgen en het meegeven van aandachtspunten en ideeën vanuit de omgeving voor het verdere proces. Daarbij wordt aangegeven dat alle vragen welkom zijn en dat vragen die niet direct beantwoord kunnen worden, worden genoteerd en later worden opgepakt.

Vervolgens wordt de agenda van de avond toegelicht. Aangegeven wordt dat achtereenvolgens zal worden ingegaan op de aanleiding en het doel van de bijeenkomst, de locaties, de onderzochte uitvoerbaarheid, de plandelen Fresia, Hyacinth en Geranium, het alternatief voor plandeel Geranium, de woningen, afvalvoorzieningen, nutsvoorzieningen, de procedure en planning. De laatste sheet is een sheet met enkel lege bullets en deze bullets zijn bedoeld voor de input, opmerkingen, ideeën en gedachtegedachten van de bewoners die zij aan Vrijetijdspark Dierenbos Vastgoed BV willen meegeven.

Tot slot wordt aangegeven dat, als tijdens de presentatie iets onduidelijk is, dit kan worden aangegeven zodat nadere toelichting kan worden gegeven. De presentatie is als bijlage bij dit verslag opgenomen.

Locaties

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht om welke percelen het gaat. Het betreft de twaalf nog onbebouwde percelen in de woonwijk, waarvan er twee zijn gelegen bij het plandeel Fresia, één bij het plandeel Hyacinth en negen bij het plandeel Geranium. Aan de hand van een kaart in de presentatie is weergegeven waar deze percelen zijn gelegen ten opzichte van bestaande woningen en de rij-route.

Vanuit bewoners is de vraag gesteld waarom juist deze percelen worden betrokken bij de plannen, of er ook naar percelen buiten 't Soperse Bos is gekeken. Hierop is aangegeven dat dit percelen betreft die in eigendom zijn van Vrijetijdspark Dierenbos Vastgoed B.V. en deze onbebouwd zijn gebleven. Vervolgens is gevraagd of vaststaat dat alle genoemde percelen bebouwd zullen worden. Hierop is aangegeven dat de wens van Vrijetijdspark Dierenbos Vastgoed B.V. vaststaat om alle twaalf percelen te bebouwen, maar dat de uiteindelijke beslissing hierover bij de gemeente ligt.

Onderzochte uitvoerbaarheid

Voordat de eerste stappen in het plan werden gezet zijn er aantal relevante zaken uitgezocht.

Allereerst is ingegaan op het uitgevoerde bomenonderzoek. Er is vrij uitgebreid gekeken naar de aanwezigesoorten bomen, de ligging van de bomen, de diameters van de bomen, de kwaliteit van de bomen en hoe zien de bomen eruit en de gevolgen van mogelijke bebouwing.

Ook is gekeken naar de beschikbaarheid van nutsvoorzieningen, waarbij is toegelicht dat in beginsel aansluiting mogelijk lijkt, maar dat nog geen detailonderzoeken zijn uitgevoerd naar capaciteit en noodzakelijke aanpassingen.

Daarnaast zijn mogelijke ecologische belemmeringen besproken, waaronder de aanwezigheid van bijzondere soorten flora en fauna en hoe daarmee om te gaan en noodzaak van nader ecologisch onderzoek bij verdere planvorming. Ook is aandacht besteed aan de opvang van hemelwater, mede in relatie tot piekbuien en waterberging. Verder is een aantal uitgangspunten vanuit het Huishoudelijk Reglement van de VvE benoemd, met name ten aanzien van

kavelindeling en samenhang binnen het park. Tevens is toegelicht dat het gebied is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied waarbij is gekeken of dat het plan gerealiseerd kan worden op basis van de regels en eisen die daaraan gesteld worden. Tot slot is kort aangestipt dat tot op zekere hoogte gekeken moet worden naar een zorgvuldige landschappelijke inpassing en de omvang van een eventuele compensatie.

Als laatste is toegelicht dat met behulp van zogenoemde footprints van woningen indicatief is gekeken waar bebouwing op de percelen zou kunnen worden gesitueerd en welke ruimte daarvoor beschikbaar is. Daarbij is onder meer gekeken naar een langwerpige woning met een maatvoering van circa 4 bij 15,50 meter, en naar een meer vierkante woning met een maatvoering van circa 9 bij 11 meter.

Een van de bewoners stelt een vraag over de herkomst van de maatvoering van de woningen die in de presentatie worden getoond. Hierop wordt geantwoord dat hier later in de presentatie nader op wordt ingegaan. Daarbij wordt aangegeven dat de wens bestaat om op de percelen volwaardige woningen (prefab) te realiseren, die voldoen aan alle geldende bouwregels. Tegelijk wordt erkend dat de genoemde maatvoering afwijkt van de huidige vastgestelde maten zoals opgenomen in het huishoudelijk reglement van de VvE en het geldende bestemmingsplan. Juist dat is een van de redenen dat deze omgevingsdialoog gehouden wordt.

Daarbij wordt toegelicht dat, om deze maatvoering mogelijk te maken, een bouwvergunning moet worden aangevraagd en dat tevens een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Dit heet tegenwoordig een Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit (BOPA). In dat kader wordt ook benoemd dat niet alleen de maatvoering, maar ook het verhogen van het maximaal aantal woningen onderdeel wordt van de aanvraag. Aanvullend wordt aangegeven dat bij het bepalen van de maatvoering ook is gekeken naar welke afmetingen van woningen technisch en logistiek vervoerd kunnen worden naar en binnen het park.

Vervolgens stelt een bewoner de vraag waarom de plannen op dit moment al relatief ver zijn uitgewerkt, terwijl nu pas de omgevingsdialoog plaatsvindt. Hierop wordt toegelicht dat het bepalen van het juiste moment voor participatie altijd een afweging is. Daarbij wordt, uit ervaring door Kragten, aangegeven dat, als er nog geen plannen zijn, omwonenden vaak aangeven dat het lastig is om daar concreet op te reageren. Tegelijkertijd wordt benoemd dat het plan op dit moment nog niet is ingediend bij de gemeente, dat er nog twee varianten van mogelijke woningen zijn en dat de input van omwonenden nog niet is verwerkt. Vanuit dat perspectief wordt aangegeven dat dit moment, waarin er wel concrete denkrichtingen zijn maar nog geen formele indiening heeft plaatsgevonden, wordt gezien als een passend moment voor de omgevingsdialoog.

Ten slotte wordt door een bewoner gevraagd wat de reden is dat de wens bestaat om woningen te realiseren met een grotere maatvoering dan op dit moment is toegestaan op grond van het huishoudelijk reglement van de VvE en het bestemmingsplan. Hierop wordt namens de initiatiefnemer toegelicht dat bij het bepalen van de gewenste maatvoering wordt gekeken naar de verkoopbaarheid van de woningen en naar de behoefte in de woningmarkt. Daarbij wordt aangegeven dat een woning van circa 82,5 m² in de praktijk relatief klein is om een goede en volwaardige footprint te realiseren. In dat kader wordt toegelicht dat het een zoektocht is

geweest naar passende maatvoering en dat uiteindelijk is gekozen om uit te gaan van een grotere footprint voor de woningen.

Na deze toelichting ontstaat er een uitgebreid gesprek met de bewoners. Vanuit meerdere bewoners werd aangegeven dat de gepresenteerde maatvoeringen en voorbeelden als zeer concreet werden ervaren. Dit riep bij meerdere bewoners het gevoel op dat de plannen in feite al vergaand waren uitgewerkt, terwijl de omgevingsdialoog juist werd gezien als moment om in een eerder stadium invloed te kunnen uitoefenen. De zorgen richtten zich daarbij met name op de vraag in hoeverre de inbreng van bewoners nog daadwerkelijk van invloed zou zijn op het verdere proces.

In dit gesprek werd nadrukkelijk verwezen naar de bestaande uitgangspunten uit het huishoudelijk reglement van de VvE, waarin onder meer een maximale maatvoering van 82,5 m² is opgenomen. Bewoners gaven aan dat deze kaders voor hen een belangrijk onderdeel vormen van de identiteit en kwaliteit van woonwijk 't Soperse Bos en dat het afwijken daarvan als ingrijpend wordt ervaren. Daarbij werd ook meermaals aandacht gevraagd voor de huidige functie van de onbebouwde percelen als groenpercelen in het kader van een speel- en ontmoetingsplek voor kinderen en bewoners.

Door Vrijetijdspark Dierenbos Vastgoed BV is toegelicht dat ervoor is gekozen om juist nu verschillende varianten en maatvoeringen te laten zien, zodat wij kunnen toetsen hoe deze plannen worden ontvangen. Daarbij is aangegeven dat wanneer pas in een later stadium concrete plannen worden gepresenteerd, het risico bestaat dat blijkt dat bepaalde keuzes niet op draagvlak kunnen rekenen. Door in deze fase de mogelijke richtingen inzichtelijk te maken, wordt de inbreng van bewoners meegenomen in het verdere proces.

In de verdere uitwisseling werd door bewoners benoemd dat zij het gevoel ervaren dat de belangen van initiatiefnemer en bewoners als ongelijk worden beschouwd, waarbij het commerciële belang boven het belang van de bewoners voor het van behoud van groen en leefkwaliteit werd geplaatst. In reactie hierop is toegelicht dat het niet de intentie is geweest om plannen als vaststaand te presenteren, maar om het gesprek inhoudelijk te kunnen voeren. Daarbij is erkend dat het tonen van concrete voorbeelden ook kan leiden tot het gevoel dat keuzes al zijn gemaakt, terwijl de omgevingsdialoog juist bedoeld is om deze zorgen, reacties en aandachtspunten op te halen. Er is benadrukt dat de wens van de initiatiefnemer is om de percelen te bebouwen en de wens van bewoners om zoveel mogelijk groen te behouden beide nadrukkelijk worden herkend en dat juist wordt bekeken op welke wijze deze belangen samen passend kunnen worden gemaakt binnen de verdere uitwerking van het plan.

Afsluitend is vanuit Bureau Kragten samengevat dat uit het gesprek duidelijk naar voren kwam dat bewoners groot belang hechten aan het behoud van groen, aan de kwaliteit van de leefomgeving en aan een zorgvuldige inpassing van eventuele bebouwing.

De plandelen Fresia, Hyacinth en Geranium en alternatief plandeel Geranium

Tijdens de presentatie is toegelicht dat bij de bespreking van de plandelen is gewerkt met twee maximale footprints om de ruimtelijke mogelijkheden op de percelen inzichtelijk te maken. Daarbij is onder meer gekeken naar een footprint van circa 9 bij 11 meter en naar een langwerpige variant. Toegelicht is dat deze footprints niet zijn gebruikt om het woningtype vast te

leggen, maar als hulpmiddel om te laten zien hoe een woning zich ruimtelijk tot een perceel en de omgeving zou kunnen verhouden.

Een bewoner stelt de vraag of de woningen een verdieping krijgen. Hierop is geantwoord dat het woningen worden met alleen begane grond. Daarna stelt een bewoner of er een chalet wordt gebouwd. Hierop wordt geantwoord dat het volwaardige woningen betreft die voldoen aan het bouwbesluit.

Plandeel Fresia

Voor het plandeel Fresia is toegelicht dat het hier twee onbebouwde percelen betreft. In de presentatie is aan de hand van de maximale footprints verkend of een woning met deze maatvoering op deze percelen op een ruimtelijk nette manier zou kunnen worden ingepast. Daarbij is gekeken naar de verhouding tussen de footprint en de totale perceeloppervlakte, die in de orde van grootte ligt van circa 580 tot 650 m² en naar het beeld dat hierdoor op de kavel ontstaat.

In deze toelichting is onder meer aangegeven dat het doel van deze exercitie is om te bekijken of met dergelijke footprints een “mooie kavel” kan worden gevormd, los van het type woning. Het ging daarbij nadrukkelijk om het ruimtelijk beeld en de plaatsing op het perceel, niet om een uitgewerkt ontwerp of een vaststaand voorstel.

Plandeel Hyacinth

Vervolgens is het plandeel Hyacinth besproken. Daarbij is aangegeven dat ook voor dit plandeel een ruimtelijke exercitie is uitgevoerd met behulp van een footprint. In de presentatie zijn de aanwezige bomen inzichtelijk gemaakt door middel van groene markeringen, inclusief informatie over de ligging en de diameters van de bomen.

Aan de hand hiervan is bekeken hoe een woning op het perceel zou kunnen worden geplaatst zonder dat bestaande bomen hoeven te verdwijnen. Daarbij is toegelicht dat voor bomen die aan de straat staan in beginsel het uitgangspunt is deze zoveel mogelijk te behouden en dat de positionering van de woning daarop is afgestemd.

Plandeel Geranium

Aansluitend is het plandeel Geranium toegelicht. Daarbij is aangegeven dat voor dit plandeel met beide footprint is gerekend om inzicht te krijgen in de ruimtelijke mogelijkheden. In de presentatie is gekeken naar de plaatsing van woningen op de kavels en de onderlinge samenhang van de percelen binnen dit plandeel.

Alternatief plandeel Geranium

Daarnaast is toegelicht dat voor dit plandeel een alternatief is uitgewerkt. In dit alternatief is verkend wat er gebeurt wanneer de kavels kleiner worden gemaakt. Daarbij is aangegeven dat de kavels in deze variant gemiddeld met ongeveer 50 m² worden verkleind. Door deze verkleining ontstaat extra ruimte binnen het plandeel. Hierbij is aangegeven dat door deze aanpassing mogelijk ook de bestaande weg kan vervallen, waardoor naar inschatting circa 500 m² aan groengebied kan worden vrijgespeeld. Dit vrijgekomen groengebied kan naar eigen invulling en keuze door de bewoners kan worden ingericht en gebruikt.

Bij de toelichting op dit alternatief is aangegeven dat deze denkrichting is uitgewerkt in relatie tot de door bewoners geuite wens om zoveel mogelijk groen te behouden binnen de woonwijk. Tevens is toegelicht dat, wanneer voor een dergelijk alternatief geen draagvlak bestaat, de kavels in de bestaande vorm zouden blijven zoals zij nu zijn.

Woningen

Ten aanzien van de woningen is gekeken naar een langwerpige woning met een maatvoering van circa 4 bij 15,50 meter en naar een meer vierkante woning met een maatvoering van circa 9 bij 11 meter; of iets daar tussenin.

In de toelichting is aangegeven dat het uitgangspunt is dat op de percelen volwaardige woningen worden gerealiseerd. Daarbij is expliciet benoemd dat deze woningen moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL), en aan de bepalingen uit het Huishoudelijk Reglement van de VvE. En dat de woningen daarmee ook voldoen aan de regels met betrekking tot veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid.

Aspecten zoals het definitieve woningtype, de architectonische uitstraling, de exacte maatvoering en de uiteindelijke inpassing in het park zijn op dit moment nog niet vastgesteld en zullen in een later stadium nader worden uitgewerkt.

Vanuit bewoners is de vraag gesteld of er reeds een blauwdruk dan wel een 3D-weergave van de woningen is opgesteld. Hierop is toegelicht dat dergelijke uitwerkingen op dit moment nog niet zijn gemaakt.

Afval

Met de bebouwing van de percelen komt de huidige afvalverzamelplek te vervallen. Er zal gekeken moeten worden naar een vervangende plek voor het plaatsen van afval. Op voorhand heeft Vrijetijdspark Dierenbos Vastgoed B.V. gekeken naar een eventuele nieuwe geschikte locatie. Op de kaart in de presentatie is deze locatie blauw omlijnd. Uiteraard horen wij graag hoe jullie tegenover deze nieuwe locatie staan.

Nutsvoorzieningen

Ten aanzien van de nutsvoorzieningen worden de woningen aangesloten op de reguliere nutsvoorzieningen, voor elektriciteit via Enexis en de data-aansluiting via KPN. De riolering zal worden aangesloten op riolering van Libéma. Hierbij is de vraag gesteld welke riolering wordt bedoeld: van de camping of van woonwijk 't Soperse Bos. Hierop is toegelicht dat het gaat om de hoofdriolering van 't Soperse Bos. Daarbij is aangegeven dat de hoofdriolering qua buitendiameters in beginsel toereikend is om de twaalf woningen toe te voegen.

Door de bewoners is hierbij twijfel uitgesproken mede gelet op de ouderdom daarvan (ca. 60 jaar). Naar aanleiding hiervan is toegelicht dat als de woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd, de hoofdriolering zal worden geïnspecteerd, als daarbij gebreken worden geconstateerd, deze zullen worden hersteld.

Verder is toegelicht dat het verharde oppervlak van de weg niet wordt aangepast of vergroot als gevolg van de bouw van de woningen. De bestaande situatie van de verharding blijft ongewijzigd.

Wat betreft de opvang van hemelwater is expliciet toegelicht dat de nieuwe woningen niet worden aangesloten op de riolering voor de afvoer van regenwater.

Op de vraag hoe wordt omgegaan met het regenwater dat op de bestaande wegen valt, is toegelicht dat het verharde oppervlak van de weg niet wordt gewijzigd of uitgebreid als gevolg van de bouw van de twaalf woningen. De huidige situatie blijft daarmee ongewijzigd, zowel qua inrichting als qua afwatering van de weg.

Daarnaast is toegelicht dat eventuele problemen bij wateroverlast niet automatisch wijzen op een capaciteitsprobleem van de riolering, maar in de praktijk vaak hun oorzaak vinden in aansluitingen van hemelwaterafvoer op het riool. Dit vormt temeer een reden voor bewoners bij wie die situatie zich voordoet om de hemelwaterafvoer af te koppelen overeenkomstig de geldende beleidslijn.

Procedure en planning

Er is toegelicht welke procedure zal worden gevolgd om de plannen voor de realisatie van de twaalf woningen juridisch mogelijk te maken. Daarbij is aangegeven dat, afhankelijk van de definitieve keuze voor de maatvoering en footprint van de woningen, een procedure moet worden doorlopen om af te wijken van hetgeen op dit moment is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan en het Huishoudelijk Reglement van de VvE.

Er moet een Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit (BOPA) worden aangevraagd. Met deze aanvraag wordt verzocht om af te wijken van het geldende bestemmingsplan, onder meer omdat het huidige maximaantal woningen binnen 't Soperse Bos is vastgesteld op 154 en de wens bestaat om twaalf woningen te realiseren.

Vanuit bewoners is gevraagd of hiermee sprake is van een ontheffing of wijziging van het bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven dat het niet gaat om een herziening van het bestemmingsplan, maar om een afwijking van het bestaande bestemmingsplan. De vervolgvraag hier is waarom voor deze route is gekozen. Hierop is toegelicht dat deze keuze samenhangt met het huidige planologische kader en het maximaal toegestane aantal woningen. Aangegeven is dat de exacte inhoud en reikwijdte van de aanvraag verder zal worden uitgewerkt, mede afhankelijk van de uiteindelijke keuzes ten aanzien van de footprint en maatvoering van de woningen en de wijze waarop de regels van de VvE daarin worden geborgd. De term BOPA is daarbij bevestigd als de juiste benaming; onder de voormalige regelgeving werd dit aangeduid als een afwijking van het bestemmingsplan.

Input van omwonenden

Afsluitend is een lege sheet getoond om ruimte te geven aan de input van omwonenden. Bewoners zijn uitgenodigd om hun vragen, zorgen, ideeën en aandachtspunten te delen. Daarbij is benadrukt dat deze input wordt vastgelegd en meegenomen in het verdere proces. Tijdens de presentatie zijn er al een hoop vragen gesteld.

Hierbij een overzicht van de gestelde vragen en antwoorden aan het eind van presentatie.

Vraag: In de presentatie staat dat jullie input verzamelen in april; betekent dat dat dit vandaag het enige moment is om input te verzamelen van bewoners. Is het nu of nooit?

Antwoord: Nee, dit is geen nu-of-nooit-moment. De bijeenkomst van vanavond is bedoeld om informatie te delen en om vragen, opmerkingen en aandachtspunten op te halen, die wij graag horen. Daarnaast ontvangen bewoners het verslag van deze avond, waarop zij ook kunnen reageren. Naar aanleiding van die reacties bestaat eveneens de mogelijkheid om aanvullende vragen te stellen. Daarbij is toegelicht dat hiervoor een reactietermijn zal worden vastgesteld waarbinnen aanvullende vragen kunnen worden ingediend, zodat deze nog kunnen worden meegenomen in het verdere proces. Ook is aangegeven dat, indien blijkt dat het noodzakelijk is om opnieuw met elkaar in gesprek te gaan, deze mogelijkheid niet wordt uitgesloten. Benadrukt is dat participatie betekent dat je met elkaar in gesprek bent, maar dat je het niet altijd met elkaar eens hoeft te zijn. Op een gegeven moment wordt een plan opgesteld waarin de opgehaalde input wordt meegenomen. Daarbij is aangegeven dat sommige suggesties kunnen worden verwerkt, andere niet, en dat er ook keuzes kunnen worden voorgesteld die de initiatiefnemer niet wenst te volgen.

Vraag: Is het mogelijk om de terugkoppeling via een gezamenlijke omgevingsdialoog te doen in plaats van via een brief of e-mail?

Antwoord: Dat initiatief zullen we zeker meenemen. Of en in welke vorm een terugkoppeling plaatsvindt, hangt af van de aard van de gestelde vragen en wat op dat moment het meest passend en werkbaar wordt geacht. Daarbij is toegelicht dat het doel van participatie is om kaders, wensen en aandachtspunten van bewoners op te halen, en niet om met alle bewoners gezamenlijk een ontwerp uit te werken.

Vraag: Wij zouden het als bewoners prettig vinden om ook over vervolgstappen met elkaar in gesprek te blijven en niet alleen deze ene bijeenkomst te hebben.

Antwoord: vraag is genoteerd.

Vraag: Een bewoner heeft gevraagd wat erop tegen is om niet alle kavels te bebouwen en bijvoorbeeld vier kavels onbebouwd te laten, met behoud van het vijvertje en ruimte voor gezamenlijk gebruik door bewoners (zoals het organiseren van buurtactiviteiten). Daarbij is gewezen op zorgen over een mogelijke nieuwe locatie voor afvalvoorzieningen, die dicht bij woningen zou liggen en bereikbaar zou moeten zijn voor een afvalwagen. Tevens is gevraagd wat erop tegen is om in dit kader de huidige maatvoering zoals vastgelegd in het bestemmingsplan aan te houden. De bewoner gaf daarbij aan te begrijpen dat de percelen eigendom zijn van de initiatiefnemer en dat het realiseren en verkopen van woningen legitiem is, maar vroeg waarom daarbij niet wordt aangesloten bij de keuzes waarvoor bewoners destijds hebben gekozen om hier te wonen.

Antwoord: de tijdens de bijeenkomst ingebrachte suggesties en aandachtspunten worden meegenomen in het verdere proces en worden serieus overwogen. We zullen onder meer kijken naar de locatie van de afvalvoorzieningen. Tegelijk is benadrukt dat het realiseren van woningen op deze percelen het uitgangspunt van het initiatief vormt.

Verder is benoemd dat bewoners in de bestaande situatie gedurende langere tijd gebruik hebben kunnen maken van kavels die niet in eigendom waren van bewoners zelf. Bewoners

hebben daar niet bewust voor gekozen, maar deze situatie heeft wel onderdeel uitgemaakt van de huidige inrichting en het gebruik van het gebied.

Aangegeven is dat het doel van deze avond is om de genoemde punten op te halen, zodat deze actief kunnen worden meegenomen in de verdere afweging. Daarbij is benadrukt dat niet kan worden gegarandeerd dat alle suggesties ook kunnen of zullen worden overgenomen; of en in welke mate dit mogelijk of wenselijk is, maakt onderdeel uit van de beoordeling door de initiatiefnemer. Hiervoor is tijd nodig, en hierover kan tijdens deze bijeenkomst geen toezegging worden gedaan.

Vraag: Het stukje groen dat wordt gecreëerd is ook wel echt een klein stukje, dan kan je de weg weghalen, maar dan blijft het nog steeds maar een klein stukje. Ik begrijp dat het een handreiking is, maar dat is niet iets waar ik denk; o wow dat is gaaf, dat is vriendelijk.

Antwoord: Helder.

Vraag: Misschien vraag ik een beetje een bekende weg en is het al besproken; maar is het denkbaar dat er een alternatief kan komen in plaats van bebouwing? Staat het al muurvast dat er bebouwd gaat worden?

Antwoord: De wens om de kavels te bebouwen staat vast, maar of dat we daar ook gaan bouwen is afhankelijk van de vergunningsverlenging door de gemeente.

Vraag: In het bestemmingsplan staat max. 154 woningen en tijdens het vaststellen van het bestemmingsplan moest er ook gecompenseerd worden in verband met de functiewijziging van recreatief wonen naar permanent wonen. Als ik kijk naar 't Soperse bos en de plannen van Libema om daar de 12 groenkavels te bouwen, de beoogde ontwikkeling van Autotron en omliggende terreinen, de gewijzigde /uitgebreide omgevingsvergunning ten behoeve van festivals op het terrein van Autotron, zou Libema meer draagvlak kunnen creëren bij de bewoners/omwonenden als ze het zoekgebied vergroten voor dit plan waardoor er ook voor de bewoners van 't Soperse Bos meer mogelijkheden zouden ontstaan. Als Libema aangeeft dat deze plannen op het 't Soperse bos moeten gebeuren en je wil heel graag dat de aanpassing van het bestaande bestemmingsplan; dan wordt het een heel lastig verhaal met ons als bewoners. Met andere woorden ik denk wel dat er een dialoog met ons (als bewoners en niet collectief via de VVE) is te voeren, ik zou er een voorstander voor zijn om een dialoog te hebben met Libema waarbij een breder zoekgebied wordt betrokken dan alleen het ' Sopsere Bos; want wij zullen de gemeente dan ook raad moeten geven wat het betekent voor 't Soperse Bos als Libéma daar gaat bebouwen.

Antwoord: Wij zitten nu met jullie in gesprek, maar ongeacht welk plan c.q. welke variant eruit komt, zullen wij ook bij de gemeente verantwoording moeten afleggen over het gemaakte plan en wat passend is, waaronder ook compensatie. Wat de ingewikkelde vraag is: u wenst dat er niet bebouwd wordt in 't Soperse Bos, dus dat Libéma elders percelen moet kopen om daar vervolgens te gaan bouwen. Zo bedoelt u het wellicht niet letterlijk, maar zo komt het wel over. Ik zou niet weten hoe ik dat moet invullen.

Vraag: Er zijn verschillende dingen. U noemt net de toegangsweg; die is op dit moment al zwaar belast, zeker gelet op de zomerperiode. Wat ons betreft gaan we ook praten over een andere toegangsroute; dat betekent dat we ook buiten 't Soperse Bos moeten gaan kijken. Het is van

onze kant de intentie om van 't Soperse Bos daadwerkelijk een woonwijk te maken en dat gaat het op deze manier niet worden.

Antwoord: Uw opmerking over de toegangsweg wordt meegenomen in de verdere afweging. Wij kunnen op dit moment niet toezeggen dat aanpassing mogelijk is. Voor wat betreft het zoeken naar bouwkvavels op een andere locatie is aangegeven dat hierin geen mogelijkheden worden gezien.

Vraag: Dit moet wel gesegmenteerd zijn: we praten over 't Soperse Bos. Waarom praten jullie met ons over het hele gebied rondom 't Soperse Bos? Dan denk ik dat beide partijen water bij de wijn moeten doen. En wat krijgen wij er dan voor terug, o.a. in het kader van groencompensatie? Die kan ook op andere plekken gevonden worden, maar dat betekent wel dat Libéma moet kijken naar een locatie buiten 't Soperse Bos.

Antwoord: Uw vraag is genoteerd.

Vraag: Is het mogelijk dat de presentatie bij de notulen bijgevoegd kan worden, of dat wij op een andere manier de presentatie kunnen ontvangen?

Antwoord: De presentatie wordt meegestuurd met de notulen.

Vraag: Als ik het goed begrijp wordt er dus zo'n 2000 m² bebouwd en krijgen we zo'n 475 m² groenperceel als handreiking. Is het niet verstandig dat Libéma kijkt naar een stuk grond dat grenst aan 't Soperse Bos om daar een speelweide voor ons als bewoners te kunnen maken? Heeft Libéma al nagedacht over hoe ze de woningen gaan verkopen, of betekent dit dat de personen die op de jaarcamping zitten en daar weg moeten, naar 't Soperse Bos verhuizen? Want voor de twaalf bewoners/gezinnen die daar nog zitten moet een alternatief komen; is dit dan het alternatief voor hen?

Antwoord: We hebben het op dit moment nog niet gehad over de verkoop en op welke wijze en wanneer dat plaatsvindt. We zitten op dit moment nog vroeg in de plannen. We willen eerst kijken welke haalbare plannen we kunnen realiseren, met jullie input verder uitwerken, bij de gemeente langs, en hoe we uiteindelijk tot een bouwvergunning komen.

Vraag: U zegt dat u groter gaat bouwen; dan is de kans op verkoop makkelijker. U hebt wel degelijk gekeken naar een woning die u kunt verkopen.

Antwoord: Ja, dat klopt. Zoals gebruikelijk is, is gekeken naar de m². Bij het ontwikkelen van woningen wordt gekeken naar wat past bij de wensen en behoeften van een potentiële koper.

Vraag: Het voelt alsof Libéma denkt: de gronden zijn van ons en dit is ons plan en dat gaan wij uitvoeren. En bewoners mogen er iets van vinden, maar ik heb er geen 100% vertrouwen in dat er ook daadwerkelijk iets wordt gedaan met onze input. Ik voel druk: het is onze grond, onze plannen. Jullie kopen bomen; als wij bomen willen kappen moeten die goed ziek zijn en/of een vergunning krijgen. Alle regels die bewoners in het huishoudelijk reglement hebben samengesteld worden door Libéma in de vuilnisbak gegooid. Dat vind ik erg. Toen wij het huis kochten heb ik wel gezien dat het bouwpercelen waren, maar wij zijn er toch van uitgegaan dat de insteek was dat het park de standaard zou houden, met veel groen, enzovoort. En ik zie dat nu toch verdwijnen; dat vind ik jammer.

Antwoord: Als u goed naar de presentatie heeft gekeken, ziet u dat wij alle bomen hebben ingetekend in de kavels. We hebben alle bomen gemeten en gekwalificeerd. Eerder is verteld dat alle bomen langs de weg blijven staan. We hebben ook naar jullie reglement gekeken en wij weten dat iedere boom die gekapt wordt gecompenseerd moet worden. Dat wil niet per definitie zeggen dat er kale kavels worden gemaakt. Misschien wordt de kavel ook heringericht. Als er een boom weg moet tussen twee kavels om de woning op zijn plek te krijgen, kan dat nodig zijn voor het bouwproces, maar dat wil niet zeggen dat die boom verloren gaat: ergens op die kavel zal de boom terug geplant moeten worden.

Vraag: Gaat u dan per boom een aparte vergunning aanvragen?

Antwoord: Nee. De vergunningen die nodig zijn om bomen te mogen kappen zullen worden aangevraagd. Daarbij zal gekeken moeten worden, niet alleen naar de boom of bomen en de locatie, maar ook naar leeftijd en naar flora en fauna; dat is gebruikelijk in het proces en dat zullen we doorlopen. Als we verder zijn in het proces en er een definitief plan ligt, zit daar ook een beplantingsplan bij dat we met jullie zullen delen. Maar zover zijn we nog niet; dat plan is er nu nog niet.

Vraag: De woningen zijn éénlaags. Wat is het plan voor de daken?

Antwoord: Er zal een helling in het dak komen, maar zoals het er nu uitziet wordt het geen puntdak.

Vraag: Wat betreft het riool: u geeft aan dat de diameters van het riool voldoende zijn om extra woningen op aan te sluiten. Ik heb u nog niet gehoord over de pomp; is daar ook naar gekeken?

Antwoord: De pompcapaciteit zullen we op een later moment doorrekenen. Het is niet ingewikkeld om extra capaciteit neer te zetten. Wat wel ingewikkeld is, is als er regenwater is aangesloten; dan kun je de pomp uitrekenen, maar dat gaat dan nooit lukken.

Vraag: U heeft ze dus nog niet geïnspecteerd?

Antwoord: Deze is inderdaad nog niet geïnspecteerd, maar deze zal wel geïnspecteerd worden. Als er gebreken worden geconstateerd, dan zullen die worden verholpen.

Vraag: Worden de nieuwe bewoners ook lid van de VVE? Dus dan moeten de bewoners zich wel houden aan de regels van de VVE en de woningen niet?

Antwoord: De nieuwe bewoners moeten zich ook houden aan de spelregels van de VVE.

Vraag: Wat is jullie visie voor het geheel? Wat bewaken we met zijn allen en wat streven we samen na?

Antwoord: Een mevrouw op de voorste rij geeft aan: we willen veel groen en dat willen we behouden. U vraagt mij de visie van 't Soperse Bos: veel groen, dat kan ik nu wel plaatsen. Stel dat er schades ontstaan aan bomen tijdens het bouwproces, dan kunnen we daar best een gesprek over hebben: welke behoefte is er, welke bomen willen jullie terugzien? Dat is niet zo ingewikkeld. Voor de beeldvorming van het plan geven jullie aan dat er moet worden aangesloten

bij het karakter van 't Soperse Bos. Hebben jullie dan een beeldkwaliteitsplan waar de woningen aan moeten voldoen?

Antwoord: Dat staat in het huishoudelijk reglement van 't Soperse Bos; daar zijn allemaal regels voor opgenomen, zoals puntdak en 80 cm opgemetseld. Daarnaast is er ook een heel groot sociaal component bij de bewoners. Ik begrijp dat u zoekt naar meetbare input die u kunt overnemen in de plannen, maar ook het gevoel dat leeft bij de bewoners van 't Soperse Bos: volgens mij zijn zij daar representanten van en willen zij dat het gevoel ook gehoord, gezien en meegenomen wordt in de plannen.

Antwoord: Dat begrijpen wij, in die zin dat het gevoel deels kan worden vertaald naar een kwantificeerbaar aspect, zoals groen. Als jullie aangeven dat voor de sociale cohesie ruimte nodig is van een bepaalde omvang, dan is dit het moment om dat te benoemen, zodat wij dit kunnen meenemen in het verdere proces. Daarbij hoort ook de vraag hoe die ruimte straks door jullie wordt gebruikt. Dat heeft te maken met functies. We horen bijvoorbeeld dat kinderen moeten kunnen spelen; dat vraagt om het nadenken over functies die daar een plek krijgen en over hoe jullie die ruimte samen gebruiken. Dat zal op de een of andere manier in een plan moeten worden vastgelegd.

Vraag: Ik vind het antwoord lastig. Het bestemmingsplan is tussen ons en de overheid tot stand gekomen. Het huidige bestemmingsplan (2003) is na veel discussie tot stand gekomen. U had het over de 12 kavels die niet bebouwd waren maar groenkavels waren. Iedereen die iets wil, pakt het bestemmingsplan erbij en weet wat de afspraken zijn. Dus de vraag is niet aan ons hoe wij onze groenvoorziening willen hebben; dat hebben wij al gekaderd in het bestemmingsplan. Libéma zegt: wij willen daar gaan bouwen. Dan is onze terechte vraag aan Libéma: hoe ga je er dan voor zorgen dat er zoveel mogelijk groen op het park wordt gehandhaafd? Die afspraak hebben we. De vraag omdraaien is onterecht. Libéma moet ons duidelijk maken waarom zij willen afwijken van de afspraken die wij met de overheid hebben gemaakt.

Antwoord: Duidelijk, en daarom zitten we nu met elkaar in gesprek.

Bewoner: U antwoordt niet op mijn vraag. U legt de vraag bij ons neer: hoe zien jullie het dan, groen en sociaal? Maar dat ligt al vast in het vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan. Ik zou als persoon best willen praten over een herziening van het bestemmingsplan. Ik heb ook een aantal punten die ik graag herzien zou willen zien, zoals het type woningen en de toegangswegen, en daarover denk ik graag mee. Maar dan wel in het kader van een volwaardige herziening van het bestemmingsplan, en niet alleen een afwijking om twaalf woningen te kunnen bouwen.

Antwoord: Dank u wel, de boodschap is duidelijk. Wij zijn benieuwd wat u in een herziening allemaal geregeld zou willen zien; dat betekent niet dat dit uiteindelijk ook gebeurt. U noemt onder andere de kwaliteit van de toegangsweg. Daarnaast hebben wij gehoord dat veel bewoners tevreden zijn met de huidige oppervlakte van de woningen, maar dat er ook wordt aangegeven dat men in de toekomst graag de mogelijkheid zou willen hebben om woningen te vergroten. Dit is het moment om dergelijke punten te benoemen, zodat wij dit met Libéma kunnen bespreken en kunnen kijken welke andere mogelijkheden er zijn en wat dit kan betekenen voor 't Soperse Bos.

Nogmaals: dit is de gelegenheid om dat aan te geven. Het is niet de bedoeling om de vraag terug te leggen, maar om te horen wat u zou willen, zodat wij het daarover kunnen hebben: wat zou voor u het ideale plan zijn, of dat gewenst is en of er initiatieven zijn.

Vraag: U spreekt over de nutsvoorzieningen. U zegt dat die voldoen en dat de berekening goed is, maar u heeft nog geen onderzoek gedaan, dan kunt u ook niet zeggen dat het riool degelijk is en dat de capaciteit voldoende is. U geeft aan dat er aangesloten moet worden op het elektranet; gas mag niet meer. Dat betekent dat er behoorlijk extra elektraverbruik is en dat kan niet op het huidige net van alle drie de straten. Ook tv kijken en internet kan niet. U spreekt makkelijk alsof dat zo kan. En wat gebeurt er met de straten? Die worden ook belast en die zijn van de bewoners.

Antwoord: Over de nutsvoorzieningen: ik stap daar niet makkelijk overheen. Maar als er straks een bouwtitel is, zal Enexis sowieso iets van een netwerk vinden; deze vraag speelt bij alle bouwprojecten en komt altijd op enig moment. Wat gebruikelijk is als je ergens gaat bouwen en je gebruik gaat maken van wegen van iemand anders, is dat je vooraf een opname doet die notarieel wordt vastgelegd, en dat er achteraf goed wordt geïnspecteerd. Als er schades zijn, dan worden die netjes hersteld. Dat is niet alleen bij jullie; dat is overal gebruikelijk waar gebouwd wordt. En als het zover is dat de wegen worden geïnspecteerd, dan zijn jullie allemaal welkom om mee te lopen.

Vraag: Als je naar Hyacinth kijkt, dan hebben zij geen stroomvoorziening rechtstreeks van Enexis; dat gaat via Libéma. Daar begint Enexis niet aan zonder dat bekend is wat er allemaal in de grond ligt. Dus het is allemaal niet zo makkelijk als jij het stelt. Het zit veel ingewikkelder in elkaar, ook qua voorzieningen. Doe eerst de onderzoeken voordat je verder gaat met het plan, zodat je zeker weet dat het realiseerbaar is.

Antwoord: Ik heb het zo niet geprobeerd uit te leggen. Als er een bouwtitel komt, zullen wij jullie – als het regent – vragen of wij een kleurstof in de regenpijp mogen gieten om te kijken wie regenwater heeft aangesloten op de riolering. Dat soort onderzoeken doen we dan; die doen we pas op dat moment. Ervaring leert dat je voor 154 woningen niet zoveel capaciteit nodig hebt.

Vraag: Is er ook gekeken naar de natuurvijver?

Antwoord: Ja, daar hebben we naar gekeken. Om uit te sluiten of daar bepaalde soorten in zitten, hebben we DNA-onderzoek gedaan om te bekijken of daar soorten in zitten die een belemmering kunnen zijn. Als er “algemene” soorten in zitten dan zullen deze netjes afgevangen worden en zullen deze een andere bestemming krijgen, waarbij wij alle regels en eisen in acht nemen bij verplaatsing van de soorten.

Vraag: Libéma heeft veel plannen in de omgeving van 't Soperse Bos. Ik las een artikel over Wildlife Park Brabant met grote plannen voor zowel Dierenbos als Nachtegaal (directe burens). Hebben die plannen invloed op 't Soperse Bos of de bosstrook?

Antwoord: De plannen van Dierenbos gaan over een invulling van recreatief verblijf en dat heeft – in onze optiek – geen verandering op het woongenot van 't Soperse Bos. Wat betreft Wildlife Park Brabant: daar zitten we nog in de onderzoeksfase en dat zou niet per definitie een negatief effect moeten hebben.

Vraag: De oppervlaktes die door jullie gecompenseerd worden, die 475 m²: is dat gerelateerd aan de eerste of aan de tweede footprint? En waar wordt dan gecompenseerd? Wij hebben net buiten het park een mooi compensatiestukje. Is daar al een idee over of over nagedacht waar eventueel gecompenseerd zou kunnen worden?

Antwoord: Nee, daar is nog geen invulling voor gezocht. Dit is een interessante vraag waar je het met elkaar over kunt hebben. En dat is ook waarom het fijn zou zijn als jullie daarover willen meedenken: waar jullie dat graag zouden zien, want jullie weten dat beter dan wij.

Bewoner: Wat mij betreft zou ik kijken waar het groen kan worden behouden, en dat is waar de meeste kavels vrij zijn. Dat is gerelateerd aan welke woning er uiteindelijk gebouwd zal worden; uitgaande van de grootste woning krijgen wij de meeste compensatie. Dan is de vraag: waar wordt gecompenseerd? En wat gebeurt er met de jeu-de-boulesbanen en de tafeltennistafels? Die liggen nu ook op kavels en die zullen verplaatst moeten worden. Is wat nu door Libéma bedacht is realistisch? Is dat daadwerkelijk 475 m² of kan dat nog afwijken?

Antwoord: Duidelijk. Dat zullen we meenemen in de berekeningen en we moeten kijken wat past.

Vraag: Toen wij gelegaliseerd werden, hebben wij een stuk grond moeten kopen voor compensatie. Kan Libéma dan zomaar bouwen zonder dat zij moeten compenseren? Komen de terreinen die wij nu kwijtraken op een andere plaats terug?

Antwoord: Staat genoteerd.

Vraag: In november is er een werkgroep opgericht en Libéma wil niet met deze werkgroep in gesprek. Hoe ging dat vroeger?

Antwoord: Wij moeten daar een correctie op toepassen: het is niet zo dat Libéma niet met de werkgroep in gesprek wil, maar we hebben met het bestuur afgesproken dat we daar richtlijnen voor hebben wie met wie in gesprek gaat. Ik denk dat het goed is dat op het moment dat het met enkele leden van de werkgroep in combinatie met het bestuur zou zijn, wij daarvoor open staan. Maar dan moeten we het in de communicatie goed afkaderen; dat is altijd het antwoord geweest en dat is het nog steeds.

Bewoner: Toen jullie met de plannen kwamen, is er binnen de VvE een commissie samengesteld naast het bestuur om het bestuur niet volledig te belasten met jullie bouwplannen. Die commissie heeft zich helemaal gericht op jullie plannen en de voor- en tegens. Dat was de vraag: waarom willen jullie niet met die commissie in gesprek, maar wel met het bestuur? De commissie was een volwaardige gesprekspartner geweest.

Antwoord: Ik heb deze vraag net naar alle eer en geweten beantwoord. Wij willen als Libéma met jullie in gesprek, maar in de basis is het bestuur wel ons communicatiemiddel naar jullie.

Vraag: De laatste keer dat wij samen aan tafel hebben gezeten, hebben we gesproken over deze werkgroep. Toen hebben we afgesproken dat we met twee leden van de commissie met ons aan tafel zouden gaan zitten voorafgaand aan deze avond.

Antwoord: dan excuus van onze zijde; en gaan we dat alsnog doen. Daarbij blijft het bestuur wel ons communicatiemiddel. Voor het plan is het nodig om met omwonenden in gesprek te zijn;

daar ziet deze uitnodiging ook op. Als wij het plan een stap verder willen brengen en bij de gemeente zijn, en bewoners zijn tegen het plan, dan kan men individueel per eigen kavel daarop reageren. Voor zover wij kunnen beoordelen zijn jullie niet als collectief georganiseerd (corrigeer mij als ik het verkeerd zie), in die zin dat het bestuur niet is gemandateerd om namens alle bewoners over de plannen te spreken.

Daarom zijn er in feite twee communicatielijnen. Mevrouw Lips vindt het belangrijk dat het bestuur onderdeel is van de gesprekken, omdat een gesprek met alle bewoners niet werkbaar is. Het bestuur moet bovendien geïnformeerd zijn, onder meer omdat zij toeziet op het huishoudelijk reglement en de toepassing daarvan. Tegelijkertijd kan het bestuur ook het gesprek voeren met jullie als individuele bewoners. Dat zijn de twee lijnen die gevolgd moeten worden.

Vraag: Het bestuur van de VvE gaat alleen over de zaken in de splitsingsakte. Ik weet uit het verleden dat er allerlei afspraken door het bestuur met Libéma zijn gemaakt, maar wat mij betreft zijn dat geen persoonlijke dingen. Het bestuur kan niet zover gaan dat zij beslissingen kunnen maken voor de bewoners. Vanuit de leden zijn mensen bereid gevonden om in de commissie te zitten en vanuit die rol gesprekspartner te zijn van Libéma; daar hoeft het bestuur niet bij te zijn. Wij kunnen wel fungeren als verbindingsfactor tussen Libéma en de bewoners.

Antwoord: Duidelijk; dat sluit ook aan op ons vorige antwoord.

Vraag: Mijn vraag is hier deels op gebaseerd. U geeft meerdere keren aan dat er interessante vragen zijn die meer concreet en objectief van aard zijn. Tegelijk zijn er in deze groep ook veel subjectieve vragen en gevoelens. Wat betreft de dialoog en communicatie: wij komen nu allemaal met onze eigen ideeën en wat aan de keukentafel is besproken. U vraagt ons om dit concreter te maken, omdat u daar iets mee kunt. Mijn vraag is daarom: is er een vervolg nodig, en van welke onderwerpen hebben jullie precies input van ons nodig? Dan kunnen wij bekijken hoe we dat kunnen organiseren en zo ook een gesprekspartner zijn die meehelpt aan het plan, wat dat plan uiteindelijk ook wordt.

Antwoord: In de basis zit er een verschil tussen gevoel en wat wij moeten vertalen naar iets dat op tekening kan worden gezet. Daar zit een kloof tussen. Wij hebben ervaring in hoe je een plan ruimtelijk goed vormgeeft en hoe je het mooi maakt; dat gaat niet alleen over m² ten behoeve van een bouwvergunning, maar ook over hoe kavels worden ingericht en waar bomen worden geplaatst. Daarmee zijn we echter nog niet bij het gevoel dat bij bewoners leeft.

Bewoner: Maar daar kunnen wij wel invulling voor geven. Daar moeten jullie ons wel de tijd voor geven en ook bij de bewoners het net voor kunnen ophalen. Dus mijns inziens is er een tweede sessie voor nodig; anders gaat dat niet lukken.

Kragten; Wat zou dan besproken moeten worden in die tweede sessie; hoe gaan jullie het gevoel dan aan ons overbrengen?

Bewoner: De woningen staan allemaal in een rij; dat zie je tegenwoordig. In 't Soperse Bos zie je dat niet terugkomen. Als ik richting de straat loop, zie ik een mini-nieuwbouwwijk met allemaal dezelfde woningen, die qua uitstraling compleet afwijken van het welstand/karakter van 't Soperse Bos. Deze groep zou de kans moeten krijgen om op een meer gestructureerde

manier het gevoel over te brengen. Moeten wij dan iets organiseren om dat gevoel over te brengen, en gaan jullie daar iets mee doen?

Antwoord: Ik begrijp je vraag. Als jullie zeggen: stedenbouwkundig niet op een rijtje zetten, daar kunnen we iets mee. Ik zou jullie dan willen vragen om dat op een bepaalde manier te organiseren, omdat het uiteindelijk bij het individu terechtkomt en voor sommigen de impact van deze ontwikkeling anders is dan voor anderen.

Bewoner: Dat kan, maar dan hebben we wel een tweede sessie nodig, op dezelfde manier als deze. We hebben nu de plannen gezien en daar kennis van kunnen nemen. Op basis daarvan kunnen wij nu bepalen wat voor ons de grootste verschillen zijn en welk gevoel dit bij ons oproept. Vervolgens kunnen wij een plan opstellen en dat aan jullie overdragen, zonder met te veel verschillende plannen te komen, zodat we samen kunnen toewerken naar een definitief plan.

Kragten: U voelt mijn twijfel; als het nodig blijkt dat er een sessie nodig is dan zou dat kunnen. Maar we willen voorkomen dat we eenzelfde sessie krijgen als deze avond. Als jullie met een presentatie komen die afwijkt van de wens van Libéma, dan komen we er niet en hebben we ook geen dialoog. De wens van Libéma is kenbaar. Dan zou je moeten kijken: dit zijn de uitgangspunten, wat zou kunnen veranderen en welke ruimte kan ik daarvoor krijgen en welke wensen hebben jullie. Het lastige is: we horen veel verschillende dingen die samengevoegd moeten worden tot een concreet plan.

Vraag: Kunnen wij erop reageren? Wij kunnen geen volledig plan geven, maar we kunnen wel aangeven op punten waarvan wij menen dat jullie de plank mislaan.

Antwoord: Dat kan: dan op de uitgangspunten en er kan een simpele schets worden opgesteld.

Vraag: Als Libéma de houding blijft hanteren die – naar mijn mening – nu wordt uitgedragen, maken jullie feitelijk een keuze: gaan we per geval in discussie over de 154 woningen, of zegt Libéma dat jullie daadwerkelijk bereid zijn om te overleggen? In dat laatste geval zal de weerstand onder bewoners geringer zijn. Als Libéma deze lijn doorzet, verwacht ik juist veel weerstand. Ik had de indruk dat vanavond de bedoeling was om samen tot een plan te komen, maar ik krijg nu het gevoel dat onze input niet wordt meegenomen.

Antwoord: Dat is niet de bedoeling of insteek van deze avond. Ik wil voorkomen dat we in negativiteit verzanden en uiteindelijk niet meer met elkaar in gesprek willen blijven; dan kom je tegenover elkaar te staan.

Wat we kunnen doen, sluit ook aan bij de suggestie die u zojuist deed over een vervolgsessie, waar ik even over moet nadenken. Deze avond is bedoeld om ideeën op te halen en gevoel te krijgen. Ik woon zelf niet bij jullie, dus dat gevoel moet ik van jullie horen. Als jullie constructief kunnen kijken naar onze wens om de twaalf kavels te bebouwen, en duidelijk maken wat jullie nodig hebben en wat Libéma nodig heeft (daarover zijn wij helder), dan kunnen wij bekijken hoe we dat kunnen vertalen in het plan en hoe we dat verder kunnen verwerken. Als dit jullie intentie is, dan kunnen we samen bekijken hoe we dit vervolg kunnen geven, eventueel in de vorm van een tweede, constructieve bijeenkomst.

Ik wil daarbij vooraf aangeven dat we niet aan al jullie wensen tegemoet kunnen komen, omdat er sprake is van een tegenstrijdig belang.

Vraag Libema: Wij zouden graag met elkaar kijken naar wat een redelijke termijn is om dit proces voort te zetten; dat is voor beide partijen prettig.

Bewoner: We openen vanavond dit dossier en dan is het aan beide partijen om daar zo snel mogelijk invulling aan te geven. Wij als bewoners moeten bekijken hoe wij dit intern kunnen organiseren om alle mensen bij elkaar te krijgen en de benodigde informatie op te halen. Wat ik graag helder wil hebben, is hoe jullie aanvraag bij de gemeente eruit gaat zien; dus de onderbouwing waarom jullie dit willen.

Antwoord: Er is nog geen onderbouwing, want voor onderbouwing is input nodig, en daar is deze avond voor.

Bewoner: Dat begrijp ik, maar ik vind het opvallend dat je een planvorming maakt die zodanig afwijkt van het huidige bestemmingsplan, maar dat je dat niet nader kan onderbouwen.

Antwoord: Het traject is wat mij betreft wel gekaderd qua tijdslijn en het aantal keren dat je met elkaar samenkomt. Dit is om informatie op te halen ten doel van de vergunningsaanvraag.

Vraag: Welke tijdslijn zouden wij hebben om ons voor te bereiden op de dialoog met Libéma, bestuur en de werkgroep: twee maanden/drie maanden?

Antwoord: Bij voorkeur op een redelijke termijn. Of dat één of twee maanden is, dat kunnen we in overleg bepalen.

Vraag: Dan gaat het overleg via het bestuur, dat samen met de werkgroep naar de redelijke termijn kijkt?

Antwoord: Ja.

Vraag: in het verleden is er geen servicebijdragen betaald voor de nu onbebouwde kavels. Hierdoor heeft Libéma tot op heden geen recht opgebouwd op een aandeel in het reservefonds. Vanaf het moment van bebouwing ontstaat er wél een verplichting tot het betalen van servicekosten en ontstaat er ook recht op het aanwezige aandeel in het reservefonds. Het voorstel van de werkgroep zou zijn dat Libéma zich bij de start van de bouw inkoopt in het Reservefonds door met terugwerkende kracht de servicekosten te voldoen voor de periode vanaf de oprichting van de VvE tot de start van de bouw. Hebben jullie hier al over nagedacht?

Antwoord: Ik zou deze graag willen laten liggen tot een later moment, als beter duidelijk is wat alle partijen willen.

Vraag: Mag ik daaruit afleiden dat de vragen die wij als werkgroep hebben gesteld ook door Libéma zijn ontvangen en op een later moment worden beantwoord? Kunnen die dan gelijk worden beantwoord in de notulen?

Antwoord: Libema heeft kennisgenomen van deze vragen en zal deze in de bijeenkomst met de werkgroep nader bespreken.

Afsluiting

De bijeenkomst is afgesloten met dank aan alle aanwezigen voor hun betrokkenheid en inbreng.
Het gesprek vormt onderdeel van een lopend participatieproces.