

Lijst van genodigden

De bewoners van Veerseweg 79, 81, 83, 87,89, 54, 54F, 52, 52A
De bewoners van Koppelpaardenhof 5,7,9
De bewoners van Hangenier 19
De bewoner p/a Rosariopark 80, te Dongen
Zwaluwe Bouw p/a Thijssenweg 12, te Hooge Zwaluwe
Stichting Heilige Driehoek
Kerngroep bewoners Heilige Driehoek
Stichting Begraafplaats Oosterhout

Aanwezigen

Zie emailadressanten.

Welkom

Stan en Madelon Topouzis heten iedereen van harte welkom, de aanwezigheid van de genodigden wordt gecontroleerd. Iedereen die zich heeft aangemeld, behoudens bewoner Veerseweg 52, is aanwezig. Namens de gemeente zijn wethouder Kastelijns en Claar Rodenburg als toehoorders aanwezig.

Presentatie

Aan de hand van een presentatie (zie bijlage) wordt de omgevingsdialoog ingeleid. Deze dialoog is in feite een herhaling van de omgevingsdialoog die in 2018 in beperktere kring is gevoerd en destijds heeft geleid tot een principeakkoord van het college op ditzelfde plan. Op verzoek van de wethouder wordt deze dialoog nogmaals gevoerd om de buurtgenoten zo goed mogelijk te informeren nu het initiatief formeel wordt ingediend. De genodigden worden gevraagd om Stan en Madelon aandachtspunten voor het initiatief mee te geven.

Slide 1 Openingslide gebied Koppelpaarden, herkenbaar beeld van voormalig Café de Koppelpaarden.

Slide 2 Geeft de aanvangssituatie in 2007 van bovenaf, duidelijk herkenbaar zijn het tennispark en de uitbouw met opstallen aan de achterzijde van de langgevelboerderij.

Slide 3 De kadastrale kaart van het gebied Koppelpaarden, inmiddels bestaande uit een gerestaureerde woning aan de Veerseweg (het voormalige café), drie woningen aan de koppelpaardenhof en een braakliggend perceel van 2200 m2 waar dit initiatief op toeziet.

Slide 4 De kadastrale kaart van de drie achterpercelen en een recente foto van de huidige woningen.

Slide 5 De kadastrale kaart en een recente foto van het braakliggend perceel.

Slide 6 De kadastrale kaart waarop het huidige bouwvlak te zien is met daarnaast een impressie van het gebouw zoals dat nu vergund is. Dit is het plan waarvoor initiatiefnemers nu een alternatief voorleggen.

Slide 7 De meest recente kadastrale kaart waarin de kadastrale splitsing van het braakliggend terrein is verwerkt.

Slide 8 De bouwvlakken die nu worden voorgesteld, waarin de centraal gelegen bouwmassa uit slide 6 is verdeeld over twee percelen. Minder massief, meer bescheiden en qua positionering en bouwstijl aansluitend op lintbebouwing aan de veerseweg en de woningen aan de koppelpaardenhof. De rechthoekige bouw]gevel naar de Veerseweg zijn gericht. Qua hoogte sluiten de woningen aan bij de drie percelen van de Koppelpaardenhof (maximale bouwhoogte 8 meter/maximaal goothoogte 4 meter).

Slide 9 Laat de gewenste situatie van bovenaf zien, hierop is duidelijker te zien hoe de gewenste bouwpercelen aansluiten bij de bebouwingslint aan de Veerseweg en de woningen van de Koppelpaardenhof.

Slide 10 Toont beter dan vorige slide de exacte maten van de hoofdbouwvlakken van 10 x 15 met op het perceel.

Slide 11 "Wat wilt u ons meegeven?" Start de omgevingsdialoog.

Omgevingsdialoog

De eerste vraag van een bewoner is de vraag naar de bouwhoogte en de bouwvlakken. Dit is een terecht vraag omdat deze niet exact is toegelicht. De toelichting die hier op volgde, is nu verwerkt in de bovenstaande commentaren bij de slides.

Ter bevestiging vraagt een bewoner of de gebouwen meer zullen aansluiten bij de omgeving, bijvoorbeeld De Koppelpaarden. Antwoord is ja, de woningen zullen voorzien zijn van schuine daken, niet hoger zijn dan de 8 met in de nok, 4 meter in de goot.

Een bewoner vraagt of de huizen die voor de percelen ontworpen zullen worden - net als de recent gerealiseerde woningen aan de Koppelpaardenhof- goedkeuring van de monumentencommissie vereisen. Stan neemt aan dat de procedure die heeft gegolden voor de huizen aan de Koppelpaardenhof niet is aangepast. De wethouder knikt geruststellend dat deze goedkeuring inderdaad vereist is en ook de voorzitter namens de Stichting Heilige Driehoek gaat ervan uit dat dit nog steeds vereist is en constateert hier ook de bevestiging van de wethouder.

Dan vraagt een bewoner naar de welke woningen er zullen gaan komen. In de tijd dat hij ging bouwen gold er een dik boekwerk aan vereisten, onder andere voor materiaalgebruik. Kijkend naar de drie huizen aan de Koppelpaardenhof gelden er nu wellicht andere eisen, concreet is de vraag wat initiatiefnemer wil realiseren? Antwoord: De vraag naar de exacte invulling is nog te vroeg omdat pas na goedkeuring van dit initiatief twee bouwplannen zullen worden gemaakt. Hiervoor gelden ook nu hoge eisen. Bij de aanvraag is een concept bestemmingsplan opgenomen dat is gebaseerd op de regels die gelden voor het gebied en die regels zijn ook nu nog zeer gedetailleerd. Dit initiatief geeft op hoofdlijnen ruimte voor twee woningen die minder massief zijn en waarvoor de bouwvlakken en volumes gelden zoals besproken, maar de exacte invulling ligt op een later moment bij de toekomstige bewoners en hun architect.

Een andere bewoner begrijpt dat er dus nog geen concrete bouwplannen zijn maar vraagt wanneer er gebouwd gaat worden. Het antwoord hierop is dat dit pas kan gaan plaatsvinden nadat op het splitsingsverzoek is besloten en op basis daarvan initiatieven worden ingediend. Een vervolgvraag is of dit splitsingsverzoek al is

afgerond. Antwoord: Nee, het splitsingsverzoek is ingediend in 2018 en in 2019 heeft het college hierop een principeakkoord gegeven. Met dit principeakkoord heeft het college initiatiefnemers verzocht zich deskundig te laten begeleiden bij de formele aanvraag en een aantal verouderde onderzoeken opnieuw uit te voeren. Ingenieursbureau Antea heeft initiatiefnemers hierbij geassisteerd. Dit plan wacht al langer op behandeling en de wethouder heeft recent toegezegd dit plan nu in behandeling te nemen. De wethouder heeft de initiatiefnemers wel verzocht daarvoor de(ze) omgevingsdialoog opnieuw te voeren. Uiteindelijke goedkeuring voor dit plan ligt bij de gemeenteraad.

De vraagsteller heeft slechte ervaringen met de bouw van het huis van zijn overbuurman en wil nu zeker weten dat alles volgens de regels verloopt. De wethouder geeft aan juist hier belang aan te hechten, vandaar zijn verzoek ook om de omgevingsdialoog opnieuw te voeren. De goede uitvoering van de bouw en zo min mogelijk hinder vindt de wethouder ook belangrijk, maar dat speelt pas later in het proces een rol. Voor nu geldt dat het gaat om het splitsingsverzoek en uw reacties daarop. De wethouder laat doorschemeren dat het college welwillend staat tegenover het splitsingsverzoek, in lijn met het eerdere principeakkoord, omdat het gebied er nu niet fraai bij ligt. Opgemerkt wordt dat er ook een natuurgebiedje van gemaakt kan worden, zoals de stichting Heilige Driehoek dat wenst. Namens de stichting Heilige driehoek vraagt een bestuurslid het woord. In 2009 heeft de stichting inderdaad bezwaar gemaakt tegen alle bouwplannen op het voormalige Koppelpaardenterrein, waaronder het initiatief voor de woning (zie slide 6). Nu echter ligt de vergunning er, de bouwbestemming is toen al vastgesteld. Dit zo zijnde heeft de Stichting Heilige Driehoek in de vorige omgevingsdialoog al aangegeven dat ze splitsing van de bouwvolumes een beter alternatief vindt dan het hele grote, massieve blok dat anders mogelijk gebouwd wordt. De stichting ziet nu geen redenen om die mening te herzien en maakt geen bezwaar tegen de gewenste splitsing. Een bewoner vraagt het bestuurslid of de omgevingseisen in de loop der tijd zijn veranderd? Hij kan zich niet voorstellen dat voor de woning op slide 6 ooit een vergunning is afgegeven. Antwoord bestuurslid: Er is destijds door de monumentencommissie en de welstandcommissie goedkeuring aan gegeven, indertijd hebben wij daar wel tegen geageerd maar dat hebben wij verloren. Nu ligt er een woonbestemming, maar zijn wij in de gelegenheid de massieve bouwmassa op het midden van het perceel (het gebouw is vrij hoog en meer dan dertig meter lang) aan te passen naar twee kleinere huizen van normale afmetingen. De stichting Heilige Driehoek vindt dit een beter alternatief, het past beter in het gebied.

Een genodigde die iets later aansloot, vraagt of de bestanden nog worden gedeeld. Antwoord: U ontvangt allen deze presentatie en een verslag van deze bijeenkomst. De genodigde stelt zich vervolgens de vraag waarom dit splitsingsverzoek gedaan wordt als het nog onzeker is of het grote gebouw er ooit gaat komen. Is er wel iemand die dit ontwerp ooit zou willen gaan bouwen? Vervolgens stelt deze heer het vreemd te vinden dat de wethouder hier aanwezig is bij een open dialoog met de omgeving. De wethouder ligt deze rol toe. Deze terzijde is buiten de orde van deze dialoog en derhalve niet uitgewerkt in dit verslag. Antwoord Stan op de vraag danwel opmerking van de genodigde of de massieve woning ooit gebouwd zou gaan worden, is nog niet relevant. Het heeft onze voorkeur als initiatiefnemers dat we het volume mogen verdelen over twee bouwkavels, vandaar dit splitsingsverzoek. Mocht dit niet lukken, dan verkopen we het kavel als een stuk en wordt het huis van slide 6 mogelijk toch gebouwd. Maar nogmaals, liever dus niet. De vraag in deze dialoog is daar ook op gericht; wat wilt u als omgeving? Het is juist op verzoek van de wethouder dat deze dialoog nog een keer wordt gevoerd om zo zorgvuldig mogelijk een beeld te krijgen van wat de omwonende vinden. De genodigde wil hier

nog even verder op doorgaan; hij kan zich niet aan de indruk onttrekken dat twee percelen in de markt meer waard zijn dan een perceel met het grote bouwvolume. Hij zou dat nog kunnen begrijpen ook. Antwoord: Dat kan inderdaad mogelijk ook zo zijn maar het is nu niet aan de orde. Deze dialoog wil alleen maar toetsen wat de omwonende een beter plan vinden voor het braakliggend kavel.

Er zijn geen verdere vragen, alle deelnemers worden bedankt voor hun interesse en inbreng.

Schriftelijk ontvangen reacties voorafgaand of n.a.v. de dialoog:

Stichting Heilige Driehoek, afkomstig van een bestuurslid.

"Hallo Stan en Madelon, Dank voor de vanavond gegeven informatie. Zoals door *voorzitter* verwoord ligt er al een uitspraak uit 2018/2019 waarbij wij als Stichting Heilige Driehoek het nu door jullie voorgestelde plan tot splitsing als een beter alternatief zien. Veel succes met het verdere verloop. Groet, *naam bestuurslid*."

Stichting Begraafplaatsen Oosterhout

Ziet zichzelf niet als direct belanghebbenden en geeft aan geen problemen te hebben met het initiatief. De stichting ontvangt wel graag de presentatie en verslag van deze vergadering voor haar administratie.

Veerseweg 87

Heeft geen vragen, wil graag achteraf de presentatie ontvangen.

Rosariopark 80, Dongen

Heeft geen behoefte aanwezig te zijn en wenst ons succes met de voorbereidingen.

Conclusie Dialoog (voor zover deze het in te dienen plan raken)

De huidige vergunde omgevingsvergunning/bouwvergunning voor de massieve villa op het centrum van het perceel roept vragen en weerstand op. Het onderhavige initiatief dat het perceel wil splitsen en de bouwmassa over twee kleinere hoofdbouwvlakken verdeelt, ontmoet geen bezwaren en wordt veelal een beter alternatief gevonden. Het plan dat de familie Topouzis indient voorziet daarin.

Aandacht wordt gevraagd voor de kwaliteit van de te bouwen woningen. Het wordt belangrijk gevonden de te ontwikkelen woningen aan te laten sluiten bij de bouwstijl van de omgeving en hieraan hoge eisen te stellen. Hierin voorziet het concept bestemmingsplan dat de familie Topouzis indient, het maximeert bouwvolumes, nokhoogtes, goothoogtes en beschrijft modellen voor schuine daken.

Met het volgende aandachtspunt wordt aandacht gevraagd voor de kwaliteitsbewaking van de later in te dienen ontwerpen. De bewoners willen de kwaliteit van de ontwerpen van een hoog niveau hebben, wie gaat hier inhoudelijk over? *Antwoord van de gemeente: De Welstandscommissie bestaat niet meer in Oosterhout, de Monumentencommissie speelt een rol in de beoordeling van toekomstige omgevingsvergunningen.*