

Verslag omgevingsdialoog Bouwerij Galder

Voor het bouwplan Bouwerij Galder te Galder is door de initiatiefnemers (gemeente, CPO Galder 3, Laurentius, fam. Van Wijngaarden) een omgevingsdialoog gehouden. Deze omgevingsdialoog is uitgevoerd conform de beleidsnota “omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen” van de gemeente Alphen-Chaam.

Informatieavond 7 juni 2023

Uitnodiging en aankondiging

Omwonenden zijn middels een brief uitgenodigd voor de omgevingsdialoog. De brieven zijn opgenomen in bijlage 1. Dit is in 3 fases gedaan:

1. Direct aangrenzende omwonenden. Brieven verstuurd op 24 mei 2023 aan:

Bouwerij 10	Bouwerij 1	Sint Jacobsstraat 18	Korenbloem 17a
Bouwerij 17	Bouwerij 2	Sint Jacobsstraat 16a	Korenbloem 15
Bouwerij 15	Sint Jacobsstraat 34	Sint Jacobsstraat 16	Korenbloem 13
Bouwerij 15 a	Sint Jacobsstraat 32	Sint Jacobsstraat 14	Korenbloem 11
Bouwerij 15 b	Sint Jacobsstraat 30	Sint Jacobsstraat 12	Korenbloem 9
Bouwerij 11	Sint Jacobsstraat 28	Sint Jacobsstraat 10	Korenbloem 32
Bouwerij 21	Sint Jacobsstraat 26	Sint Jacobsstraat 8 b	Korenbloem 30
Bouwerij 19	Sint Jacobsstraat 24	Korenbloem 23	Korenbloem 28
Bouwerij 9	Sint Jacobsstraat 22	Korenbloem 21	Galderseweg 10
Bouwerij 7	Sint Jacobsstraat 20	Korenbloem 19	Roode Beek 11
Bouwerij 3	Sint Jacobsstraat 18a	Korenbloem 17	

2. Overige directe omwonenden. Brieven verstuurd op 24 mei 2023 aan:

Korenbloem 26	Korenbloem 6	Bolderik 9	Sint Jacobsstraat 1d
Korenbloem 24	Korenbloem 4	Bolderik 8	Sint Jacobsstraat 3
Korenbloem 22	Korenbloem 2	Bolderik 7	Sint Jacobsstraat 3a
Korenbloem 20	Korenbloem 7	Bolderik 6	Sint Jacobsstraat 3b
Korenbloem 18	Korenbloem 5	Bolderik 5	Sint Jacobsstraat 3c
Korenbloem 16	Korenbloem 3	Bolderik 4	Sint Jacobsstraat 5
Korenbloem 14	Korenbloem 1	Bolderik 3	Sint Jacobsstraat 7
Korenbloem 12	Bolderik 12	Bolderik 2	Sint Jacobsstraat 9
Korenbloem 10	Bolderik 11	Bolderik 1	Sint Jacobsstraat 8 a
Korenbloem 8	Bolderik 10	Sint Jacobsstraat 1c	Leeuwkesdries 2

3. Overige inwoners Galder. Huis aan huis bezorgd in de volgende straten op 1 juni 2023:

Staa-akker	Gaarshof	Galderseweg
Smidshof	Leeuwkesdries (nummer 2	Ballemanseweg (richting
Bosakker	<u>NIET</u>)	kern)
Berkenakker	Sint Jacobsstraat 38 t/m 54,	Bouwerij <u>alleen nummer 12</u>
Wilgenakker	11 t/m 25, 4 t/m 8 en 1	

De portefeuillehouder is door de projectleider uitgenodigd als toehoorder voor de omgevingsdialoog.

De raadsleden hebben ook een uitnodiging ontvangen voor de omgevingsdialoog, deze is op 25 mei 2023 aangeleverd bij de griffie voor verspreiding.

Informatieavond opzet

Op woensdag 7 juni 2023 heeft in de Leeuwerik te Galder een informatieavond plaatsgevonden over het plan. Hierbij waren de bestuursleden van CPO Galder 3, de projectleider van woningcorporatie Laurentius, de familie Van Wijngaarden en een deel van de gemeentelijke projectgroep aanwezig. Direct omwonenden waren uitgenodigd om vanaf 19.00 langs te komen, bewoners die niet direct aan de locatie wonen konden vanaf 20.00 terecht. Dit om de direct omwonenden, die andere belangen hebben, goed de gelegenheid te geven het plan te zien en te reageren.

De zaal in De Leeuwerik was ingericht met 4 tafels:

1. CPO-tafel: hier was het bestuur van de CPO aanwezig om hun aandeel in het plan toe te lichten;
2. Stedenbouwkundig plan: hier stond de stedenbouwkundige van de gemeente met de stedenbouwkundige opzet van het plan;
3. Laurentius: de projectleider van Laurentius lichtte toe wat voor woningtypen zij voor ogen hebben in het plan;
4. Bestemmingsplan: hier stond de beleidsmedewerker ruimtelijke ordening van de gemeente om de planprocedure toe te lichten.

Bij de ingang van de zaal lagen presentielijsten en reactieformulieren. Ook hebben mensen tot 2 weken na de bijeenkomst (20 juni) de gelegenheid om opmerkingen en vragen per e-mail kenbaar te maken.

Informatieavond opkomst

Van tevoren hebben 14 personen zich aangemeld voor de bijeenkomst. Op de presentielijst van de avond hebben 66 personen zich ingeschreven. Geschat wordt dat er 80-100 personen aanwezig waren gedurende de avond.

Schriftelijke reacties

Op de avond zelf zijn 6 schriftelijke reacties gegeven. Die zijn opgenomen in bijlage 2. Samengevat zijn de volgende zaken aangegeven:

- Speelgelegenheid voor de jonge inwoners in het plan verwerken, omwonenden willen hier graag bij betrokken worden.
- De vraag waarom er geen koopwoningen voor senioren in het plan zitten.
- Privacy eigen woning komt in het geding.

Na de bijeenkomst zijn er 10 schriftelijke reacties gegeven. Deze zijn ook opgenomen in bijlage 2. Samengevat worden de volgende zaken aangegeven:

- De ontsluiting van de wijk is twijfelachtig en de verkeersonveiligheid neemt toe.
- Er zitten geen seniorenwoningen in het plan, hier is behoefte aan volgens inwoners.
- Privacy eigen woning komt in het geding.
- Zandpad langs de planlocatie dient in huidige staat behouden te blijven. (Cittaslow)
- De ecologie van het gebied kan nadelig aangetast worden.
- Meer levensloopbestendige woningen in het plan terug laten komen.
- Waarom sociale huurwoningen, dit past niet bij Galder.
- Het plan is niet geheel kindvriendelijk.

Mondelinge reacties

Ook zijn mondeling vragen gesteld en opmerkingen gemaakt aan de verschillende tafels. Hieronder zijn de opmerkingen weergegeven.

- Groenstrook (westzijde) voor landschappelijke inpassing is te smal
- Cultuurhistorisch pad wordt qua karakter te veel aangetast doordat deze gedeeltelijk verbreed en verhard wordt om een aantal woningen te ontsluiten
- Er is geen speelvoorziening in Bollemeer dus is de vraag om speeltoestellen voor jonge kinderen op te nemen in het centrale groene hof
- Kopgevels op de verdiepingen aan zijde bestaande achtertuinen niet voorzien van ramen om inkijk te voorkomen
- Parkeren tussenwoning driekapper Bouwerij onlogisch om die te ontsluiten via de Korenbloem. Geen ruimte voor extra parkeerplaatsen in Bouwerij bij bijvoorbeeld feesten. Gaat dit niet ongewenst parkeren in Bouwrij tot gevolg hebben?
- Waarom geen woningen voor senioren (koop) in dit plan??
- Zorgen over onderhoud van achtertuinen en bestaande hagen omdat deze niet meer bereikbaar zijn vanaf de andere zijde (westzijde)
- Er zijn ook enkele opmerkingen gemaakt over de te hoge nokhoogtes.
- Op de hoek, bij de kapel, hoek Bouwerij/St Jacobsstraat is een lantaarn verwijderd, waardoor een 'donker gat' is ontstaan die de plek voor verkeer onveilig maakt;
- Het zebrapad over de St. Jacobsstraat, ter hoogte van de Leeuwerik, zou zuidelijker moeten liggen. Daar waar hij eerder bedacht was.
- Positieve reacties ten opzichte van de CPO groep voor starters in het plan;
- Een inwoner van CPO 1 vroeg zich af of het stukje natuur midden in het hof ook speeltoestellen ging bevatten. In CPO 1 en 2 is hier niet echt rekening mee gehouden en dit vinden ze achteraf best wel een gemiste kans. Zeker gezien het feit daar de afgelopen 10 jaar diverse kinderen zijn geboren.
- Senioren die een koopwoning in Galder hebben komen bij verkoop eigen woning waarschijnlijk moeilijk in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit vanwege vermogen uit verkoop woning wat meetelt bij inkomen. Advies is om dit te laten controleren bij "Klik voor wonen" [Informatie en Contact - Klik voor Wonen](#)
- Jongeren /starters blijven graag in Galder wonen, ondanks het beperkte voorzieningenniveau. Sociale huurwoning kan uitkomst bieden, aangezien het inkomen bij jongeren vaak passend is. Als je in aanmerking wil komen is inschrijven belangrijk, dit kan via: [Inschrijven als woningzoekende \(laurentiuswonen.nl\)](#)
- Enthousiasme over beide gepresenteerde plattegronden. Verder was er een duidelijke voorkeur voor de impressie waarbij de rij woningen onderbroken wordt door ander metselwerk/kleur dakpan/wel niet dakkapel. Geeft een dorps karakter wat aanspreekt en past in de omgeving, zie bijlage.
- Hoekwoning die grenst aan particuliere kavel > aandacht voor eventuele raampartijen.

Individuele gesprekken

Naar aanleiding van schriftelijke reacties hebben met een aantal omwonenden individuele gesprekken plaatsgevonden:

Adres	Datum
Korenbloem 17	10 augustus 2023
Bouwerij 7	22 augustus 2023, 19 september 2023
Sint Jacobsstraat 12	23 augustus 2023
Bouwerij 2	23 augustus 2023
Korenbloem 15	1 september 2023

Globale inhoud gesprekken

Korenbloem 17

Naar aanleiding van de schriftelijke reactie van de bewoners van Korenbloem 17 heeft op 10 augustus 2023 een gesprek plaatsgevonden tussen hen en een deel van de ambtelijke projectgroep. De volgende onderwerpen zijn aan bod gekomen:

- Verkeersveiligheid: de ontsluiting zou volgens bewoners goed kunnen plaatsvinden via de Bouwerij, danwel volledig danwel deels door een eenrichtingsweg te maken voor de nieuwbouw. Door de gemeente is uitgelegd dat de Bouwerij niet de dimensies heeft voor een goede ontsluiting van de nieuwbouw en dat de Korenbloem daarentegen meer dan voldoende capaciteit heeft. Daarnaast gaat het gros van het verkeer uit Galder richting het noorden, waardoor een noordelijke aansluiting op de Sint Jacobsstraat voor de hand ligt.
- Een speelvoorziening wordt nu gemist in de Bollemeer. Afgesproken is dat een speelvoorziening bij de nieuwbouw onderdeel zal uitmaken van het ontwerp;
- Gesproken is over het aanwezige zandpad en hoe dit gerespecteerd kan worden. Het ontwerp is tussen de informatieavond en augustus zodanig aangepast dat het zandpad intact blijft. Wel zal de ontsluiting op een plek het zandpad oversteken. Bij de materialisatie zal rekening gehouden worden met de herkenbaarheid van het zandpad. Ook is de ontsluiting dusdanig ingetekend dat het zo min mogelijk bestaande beplanting schaadt.

Bouwerij 2

Naar aanleiding van de schriftelijke reactie van de bewoners van Bouwerij 2 heeft op 23 augustus 2023 een gesprek tussen hen en een deel van de ambtelijke projectgroep plaatsgevonden. De volgende zaken zijn besproken:

- Eigendomssituatie Bouwerij: de weg Bouwerij is deels in eigendom van de bewoners, maar wel een openbare weg. Afgesproken is dat het logisch is om het deel van het perceel dat onder de openbare weg valt over te dragen aan de gemeente. Hiervoor zal een inmeting gedaan worden en een voorstel tot perceelssplitsing worden gedaan;
- Aangegeven is dat met de ontwikkeling van dit plan de verkeerskundige bebouwde komgrens zal verschuiven naar voorbij Bouwerij 7 en het snelheidsregime 30 km/u wordt voor dit deel;
- Besproken is dat de vrije kavels nog niet in de verkoop zijn en dit via een makelaar zal gaan verlopen;
- Aan de gronden naast Bouwerij 2 is momenteel een Agrarische bestemming toegekend. Deze bestemming zal gewijzigd worden naar de bestemming Tuin. Het is niet logisch een agrarische bestemming ingeklemd door burgerwoningen (van de Sint Jacobsstraat en dit project) te handhaven;
- Besproken is dat de nieuwe vrijstaande woning tegenover Bouwerij 7 verder van Bouwerij 2 geplaatst zal worden;
- Besproken is dat het onderhoud van heggen op of tegen perceelsgrenzen aan in goed overleg met de naburige eigenaar dient te gebeuren;
- Bewoners zijn benieuwd hoe het zit met de gevolgen van bouwverkeer en bouwen voor de bestaande gebouwen. Uitgelegd is dat er voor de start van de werkzaamheden een opname van de omliggende bebouwing wordt gedaan. Verdere informatie wordt separaat verstrekt.

Sint Jacobsstraat 12

Op 23 augustus 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de bewoners van Sint Jacobsstraat 12 en de gemeente. Dit naar aanleiding van de ingediende schriftelijke reactie. De volgende onderwerpen zijn besproken:

- Gesproken is over het aanwezige zandpad en hoe dit gerespecteerd kan worden. Het ontwerp is tussen de informatieavond en augustus zodanig aangepast dat het zandpad intact blijft. Wel zal de ontsluiting op een plek het zandpad oversteken. Bij de materialisatie zal rekening gehouden worden met de herkenbaarheid van het zandpad. Ook is de ontsluiting dusdanig ingetekend dat het zo min mogelijk bestaande beplanting schaadt.
- Verkeersveiligheid: de ontsluiting zou volgens bewoners goed kunnen plaatsvinden via de Bouwerij, danwel volledig danwel deels door een eenrichtingsweg te maken voor de nieuwbouw. Door de gemeente is uitgelegd dat de Bouwerij niet de dimensies heeft voor een goede ontsluiting van de nieuwbouw en dat de Korenbloem daarentegen meer dan voldoende capaciteit heeft. Daarnaast gaat het gros van het verkeer uit Galder richting het noorden, waardoor een noordelijke aansluiting op de Sint Jacobsstraat voor de hand ligt.

Bouwerij 7

Naar aanleiding van de schriftelijke reactie die door de bewoners van Bouwerij 7 is gegeven en eerder telefonisch contact, heeft op 22 augustus 2023 een overleg plaatsgevonden tussen een deel van de gemeentelijke projectgroep, de bewoners en hun adviseur. Op 19 september 2023 heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden. De volgende zaken zijn tijdens dit gesprek besproken. Hierbij gaat het om ambtelijke standpunten, niet om collegestandpunten:

- De nieuwe woningen aan de Bouwerij. Kan dit anders worden vormgegeven qua massa en positionering?
 - Naar aanleiding van het gesprek is de maximale goothoogte van de woningen in de zuidelijke helft van het plangebied op 4 meter en de bouwhoogte op 9 meter vastgesteld;
 - Naar aanleiding van het gesprek en het agrarisch gebruik van het perceel ten westen van het plangebied komen er geen 4 maar 2 woningen aan de Bouwerij. Deze zullen vrijstaand worden en niet precies tegenover de raampartijen van Bouwerij 7 worden gepositioneerd. Ook zal de smalste kant van de oostelijke woning aan de Bouwerijkant komen;
 - De woningen aan de Bouwerij worden verder van de weg gerealiseerd, waardoor er meer afstand tot Bouwerij 7 ontstaat;
 - Het bijgebouw en de parkeerplaats bij de oostelijke vrijstaande woning aan de Bouwerij worden niet langer aan de oostzijde, maar aan de westzijde van de woning geprojecteerd.
- Kan bij het plan rekening worden gehouden met de wateroverlast die bewoners al ervaren vanaf de bestaande akker en vanaf verder aan de Bouwerij?
 - Voor het nieuwbouwplan geldt dat aangetoond moet worden dat voldoende waterberging is om de toename aan verharding te kunnen compenseren. Ook is de verwachting dat aan de Bouwerij hiervoor straatkolken moeten worden gerealiseerd.

- De overlast van verder aan de Bouwerij wordt hiermee niet opgelost, en is ook geen onderdeel van de scope van dit project.
- Kan op het perceel Bouwerij 7 een woning worden toegevoegd?
 - Niet zondermeer. Het huidige bestemmingsplan laat dit niet toe. Geadviseerd is om hiervoor een principeverzoek met onderbouwing aan te leveren. Dit principeverzoek maakt geen onderdeel uit van de planontwikkeling en is ook onafhankelijk van het plan voor de woningbouwontwikkeling die de gemeente voorstelt.
- Wordt de Bouwerij een 30 km/u zone?
 - Het deel waar de ontwikkeling plaatsvindt gaat straks binnen de bebouwde kom vallen. Hier zal een 30 km/u regime gaan gelden.
- De gronden onder de Bouwerij hebben een verkeersbestemming en zijn deels eigendom van deze bewoner. Bewoner is bereid in gesprek te gaan over overdracht van deze gronden, ter plekke van de weg. Hiermee kan in het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling ook de Tuin-bestemming op de feitelijke tuin gelegd worden.
- Gesproken is over de ontsluiting van de nieuwe woonwijk. Aan de westzijde van het plan is een langzaamverkeersverbinding richting de Bouwerij ingetekend. Ambtelijk is bevestigd dat dit een langzaamverkeersverbinding blijft en hier geen autoverkeer over ontsloten wordt.

Op 19 september is ingegaan op een nieuwe versie van het stedenbouwkundig plan waarin bovenstaande zaken zijn verwerkt. De bewoners gaven aan dat elke ontwikkeling een achteruitgang is ten opzichte van de bestaande akker, maar er in het nieuwe plan voldoende rekening is gehouden met hun belangen en opmerkingen.

Korenbloem 15

Naar aanleiding van de schriftelijke reactie die door de bewoners van Korenbloem 15 is gegeven, heeft op 1 september 2023 een overleg plaatsgevonden tussen de projectleider en de bewoners.

Alle vragen die bewoners in hun schriftelijke reactie op de omgevingsdialoog gesteld hadden, zijn ambtelijk beantwoord en daarbij is aangegeven dat het college uiteindelijk besluit.

Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer:

-De hoofdontsluiting blijft daar waar hij is omdat dit vanuit logica verkeersstromen/verkeersveiligheid de juiste is.

Alle verkeer is hoofdzakelijk richting Breda en de snelweg gericht. De Korenbloem is een bredere weg en als zodanig beter geschikt dan de Bouwerij.

Landschappelijk is de wens om de Bouwerij te ontlasten en zo veel mogelijk voor langzaam verkeer te houden

School/eenrichtingsverkeer:

-Er is bij verkeerskundige geen noemenswaardige gevaarlijke situatie bekend. Er zijn geen ongelukken bekend.

Uit overleggen tussen schooldirecteur en verkeerskundige ook niets bekend. Indien dit wenselijk is kan verkeerskundige dit een keer bespreken.

Het extra verkeer uit de nieuwe woningbouwontwikkeling heeft echter geen effect op de verkeersveiligheid bij de school.

Zandpad:

-Hebben we nu opgenomen in stedenbouwkundige nieuwe opzet

Houtwal:

-Deze is 1 meter breder geworden en wordt 4 meter. 10 meter is niet mogelijk

Bouwhoogtes:

-Deze brengen we terug van 11 naar max 10

Voor een aantal zaken zoals verkeer en ook landschap vermeld dat dit in ontwerp BP verder onderzocht/onderbouwd en uitgewerkt wordt indien college besluit tot de wijzigingen en het in procedure brengen van het ontwerp BP.

Tijdens dit overleg is de mogelijkheid besproken om hogere groenblijvende beplanting aan te brengen in het plantsoen voor Korenbloem 15 om het perceel af te scheiden van de ontsluitingsweg. Aan het einde van het gesprek is afgesproken dat de bewoners een schets maken van hoe zij de inrit naar de wijk het liefst zouden zien.

Inrichtingsschets door bewoners

Onderstaande tekening is op 13 september 2023 ingediend. Ten opzichte van de plannen van de gemeente is de ontsluiting hierbij meer oostelijk verplaatst. Hierbij is een voorstel gedaan om de woningen en tuinen waar de ontsluiting langs loopt anders te situeren om de groenstrook aan de westzijde te verbreden.



Reactie op de inrichtingsschets

Deze vormgeving van de weg is mogelijk en wenselijk. Deze zal worden opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

Aanpassingen n.a.v. omgevingsdialoog

Het plan is naar aanleiding van de omgevingsdialoog op een aantal punten aangepast:

- Het zandpad dat langs de noordkant van het plangebied loopt, blijft in het stedenbouwkundig plan alsnog in stand. Met beplanting zal het pad ook omzoomd worden. De ontsluiting vanaf de Korenbloem zal het zandpad alsnog wel kruisen;
- Het bouwvlak van de vrijstaande woning aan de zuidoostkant van het plangebied is een kwartslag gedraaid, waardoor de korte gevel naar de Bouwerij gekeerd zal zijn i.p.v. de lange gevel;
- Het aantal parkeerplaatsen is toegenomen, om te voldoen aan de gemeentelijke nota parkeernormen;
- De agrarische bestemming bij Bouwerij 2 zal omgezet worden naar een Tuin-bestemming;
- De goot- en bouwhoogte voor de nieuwbouw langs de Bouwerij wordt 5 respectievelijk 9;
- De woningen aan de Bouwerij worden verder van de weg gerealiseerd;
- De eerder ingetekende driekapper aan de Bouwerij wordt een vrijstaande woning;
- De hof in het midden van het plangebied zal alleen voetpaden krijgen, waardoor meer ruimte ontstaat voor groen;