

Notulen van de omgevingsdialoog Galderseweg d.d. 24 september 2020 in De Leeuwerik te Galder, georganiseerd door Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V.

Omwonenden:	Galderseweg 45	
	Sint Jacobsstraat 25	
	Sint Jacobsstraat 25	
	Galderseweg 56A	
	Galderseweg 56A	
	Galderseweg 46	
	Galderseweg 59A	
	Galderseweg 59A	
	Galderseweg 48A	
	Galderseweg 48A	
	Galderseweg 50	
	Galderseweg 50	
	Galderseweg 48	
	Galderseweg 37	
	Galderseweg 63	
	Galderseweg 63	
	Galderseweg 57	
	Galderseweg 56	
	Galderseweg 39	
	Galderseweg 59	
	Galderseweg 59	
	Galderseweg 54A	
	Galderseweg 43	
	Galderseweg 43	
Overige aanwezigen:	Projectontwikkelaar (PO1)	Van Wijnen Zuid
	Projectontwikkelaar (PO2)	Van Wijnen Zuid
	Projectontwikkelaar (PO3)	Van Wijnen Zuid
	Stedenbouwkundige (C5)	Compositie 5
	Medewerker	Laurentius
	Medewerker	Laurentius
Notulist:	Notulist Breda	

1. Opening en voorstelronde

PO1 opent de bijeenkomst (presentatie) om 19.00 uur en licht de agenda toe. De omgevingsdialoog heeft betrekking op de woningbouwontwikkeling aan de Galderseweg, op en achter de voormalige Mattheusschool en de woningen van Laurentius (Galderseweg 45 tot en met 51). De avond start met een korte voorstelronde. Er is voor de omgevingsdialoog een externe notulist uitgenodigd voor de verslaglegging.

2. Terugblik

PO1 blikt terug op het verleden. Voor 2019 was er sprake van planvorming door een andere ontwikkelaar. Destijds werd gedacht aan 26 woningen exclusief boerderij, en twee toegangswegen. Begin 2019 hebben de omwonenden kennisgemaakt met projectontwikkelaar Van Wijnen. Van 2019 tot juli 2020 heeft overleg plaatsgevonden met woningbouwcorporatie Laurentius en de eigenaar van een naastgelegen perceel. Laurentius wil vier woningen aan de Galderseweg in Galder herontwikkelen. In juli 2020 zijn de intentieovereenkomsten getekend. In de zomer 2020 is Van Wijnen gestart met de samenwerking met stedenbouwkundig bureau Compositie 5. Er zijn enkele onderzoeken uitgevoerd en de omwonenden zijn uitgenodigd (zie bijlage 1) voor deze omgevingsdialoog.

3. Toelichting proces

PO1 licht het proces toe. De omwonenden zijn uitgenodigd voor deze omgevingsdialoog. Deze dialoog bestaat uit twee bijeenkomsten. De tweede bijeenkomst is gepland op donderdag 8 oktober 2020. Het doel van de omgevingsdialoog is om elkaar te informeren en te vernemen wat de omwonenden belangrijk vinden met betrekking tot het plan. Op basis van de uitkomsten van de dialoog zal het plan verder worden geoptimaliseerd. Vervolgens zal Van Wijnen een principeverzoek indienen bij de gemeente. Dan is het aan de gemeente om aan te geven of zij toestemming geeft voor de planvorming. Hierna volgt de bestemmingsplanprocedure.

4. Toelichting project & in gesprek

PO1 toont een kaart van het plangebied. Het gaat om drie percelen: een perceel van woningbouwcorporatie Laurentius, een perceel van de voormalige school en een perceel van De Hoon. In de provinciale plannen is deze locatie aangeduid als stedelijk gebied.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat de locatie buiten de bebouwde kom ligt, een dubbelbestemming heeft (natuur en archeologie) en de locatie bevindt zich grotendeels in het Welstandsgebied van het Markdal.

PO1 geeft aan dat de locatie een dorps karakter heeft en is gelegen in een groene omgeving nabij Breda. De beoogde doelgroepen van het project zijn gezinnen en huurders van Laurentius.

Vanuit de zaal wordt gevraagd op welke wijze de doelgroep is bepaald. Uit de Woonvisie is volgens de spreker gebleken dat er in Galder behoefte is aan woningen voor starters en senioren, en juist niet voor gezinnen.

PO1 merkt op dat niet is uitgesloten dat er, naast gezinnen, ook andere doelgroepen gehuisvest worden. De woningen van Laurentius zouden bijvoorbeeld ook levensloopbestendige woningen kunnen zijn.

PO1 vervolgt de presentatie. Het project bestaat in totaal uit zestien woningen: vier rijwoningen voor Laurentius en twaalf woningen (samengesteld uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen). De volgende uitgangspunten zijn meegegeven aan Compositie 5:

- 4 rijwoningen Laurentius op schoollocatie
- 12 woningen (tweekappers en vrijstaand)
- Geleidelijke overgang naar het groen
- Eén toegangsweg

- Parkeren zoveel mogelijk op terrein
- Recht van overpad

Vanuit de zaal wordt het informeren van de huurders van Laurentius aangekaart. Spreker merkt op dat zijn buurvrouw door omwonenden op de hoogte is gesteld van de plannen, en niet door de woningbouwcorporatie zelf.

Een medewerker van Laurentius bestrijdt dit. Op het moment dat Laurentius was benaderd door de vorige ontwikkelaar, heeft de woningbouwvereniging met de bewoners gecommuniceerd dat er een plan werd uitgewerkt. Laurentius heeft altijd geprobeerd om de bewoners zo goed mogelijk op de hoogte te houden.

C5 presenteert drie varianten van het stedenbouwkundig plan. Hij licht toe dat hij een historie heeft met Galder, waardoor hij bekend is met het plangebied en weet hoe betrokken de Galderse gemeenschap is. In 2011 en 2012 is in opdracht van de gemeente en samen met de inwoners nagedacht over de invulling van de schoollocatie. Er is destijds gekeken naar de mogelijkheid om op deze locatie een buurtsuper te vestigen. Een dergelijke functie bleek echter niet levensvatbaar. Onlangs is Compositie 5 benaderd door Van Wijnen met het idee om er zestien woningen te bouwen. Volgens C5 is dit op deze locatie een 'ontspannen invulling'. Met de uitgangspunten van de projectontwikkelaar heeft C5 drie varianten geschetst. Deze schetsen geven inzicht in de kansen en mogelijkheden op deze locatie. Wat hem betreft, zijn de drie varianten elk valide. Maar het zou ook een mix kunnen worden van de drie varianten. Stedenbouwkundig gezien zijn het geschikte modellen. Hij wil hierover graag van gedachten wisselen met de omwonenden.

Vanuit de zaal wordt herinnerd aan de eerdere planvorming. Een buurtsuper bleek in het verleden inderdaad niet haalbaar, maar de omwonenden hebben destijds ook aangegeven op deze locatie in elk geval niet alleen maar woningen te willen. Met deze historie in het achterhoofd, hoe denkt C5 dat het voor de inwoners van Galder voelt, zestien woningen op deze locatie, in de achtertuin van de omwonenden?

C5 denkt dat er tekeningen nodig zijn om duidelijk te maken wat zestien woningen op deze locatie betekent. Hij is van mening dat zestien woningen op de beoogde locatie geen onredelijke hoeveelheid is. Vanuit zijn vakgebied heeft hij bij nieuwe bouwplannen altijd te maken met bezwaren van omwonenden.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat een buurtsuper destijds weliswaar niet haalbaar is gebleken, maar dat er in de loop van de tijd veel is veranderd. Spreekster denkt dat er nu veel behoefte zou zijn aan een buurtsuper. Wellicht kan dit opnieuw worden uitgevraagd in het dorp.

C5 merkt op dat hij nu op pad is gestuurd met het idee om er zestien woningen te realiseren. Hem is gevraagd om hier een aantal plannen voor te schetsen, zodat deze kunnen worden voorgelegd aan de omwonenden. Andere ideeën hoort hij ook graag.

Vanuit de zaal wordt herinnerd aan de planvorming in het verleden. Spreker sluit aan bij de opmerking van een andere spreker uit de zaal. Bij de eerdere planvorming hebben de bewoners aangegeven niet louter woningen te wensen op de betreffende locatie, maar bij voorkeur een combinatie van verschillende functies. Het bevreemdt hem dat er nu toch voor enkel een woonfunctie wordt gekozen. Zijn er ook andere functies onderzocht, zoals natuur of toegang tot het Markdal? Er wordt gevraagd naar het verbijzonderen van het oude Dorpshart.

C5 herinnert zich dat er in het verleden is gezocht naar mogelijkheden om een functie te realiseren. Dat bleek niet haalbaar. Er is landelijk veel behoefte om woningen te realiseren, maar de ruimte is schaars. Dergelijke locaties worden overal benut. Het verbijzonderen van het dorpshart, zoals in eerdere plannen is opgenomen, is achterhaald, aangezien er woningen zijn gebouwd en daarmee de uitgangspunten zijn gewijzigd.

Vanuit de zaal wordt gemeld dat de spreker van mening is dat de bestemming 'stedelijk gebied' zoals door de provincie is benoemd, voor de betreffende locatie achterhaald is. Het dorp heeft zich anders ontwikkeld dan verwacht werd.

Vanuit de zaal wordt gevraagd of de stedenbouwkundige zich ervan bewust is dat er een agrarisch bedrijf rechtstreeks aan het beoogde perceel grenst. De betreffende agrariër vreest voor klachten en bezwaren van nieuwe bewoners.

C5 licht toe dat dergelijke bestaande belangen geregeld worden in de bestemmingsplanprocedure. De realisatie van nieuwe woningen mag de bedrijfsvoering van de agrariër niet belemmeren.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat de betreffende agrariër hier niet gerust op is. Op papier zal het goed geregeld worden, maar nieuwe inwoners van buiten het dorp zullen naar verwachting minder gevoel hebben bij de agrarische werkzaamheden dan bewoners die al langere tijd in Galder wonen. Spreekster vreest dat nieuwe bewoners op zondagochtend op de stoep komen klagen over de werkzaamheden van de boer, ook omdat de bouwplannen dicht tegen het perceel van de agrariër zijn voorzien.

C5 stelt voor om de varianten door te nemen, om beter inzichtelijk te maken wat de plannen inhouden. Hij toont de schets voor variant 1.

Vanuit de zaal wordt gevraagd waarom er is gekozen voor een weg naast zijn perceel.

C5 antwoordt dat daar in deze variant voor is gekozen. Je kunt niet in alle modellen alle belangen meenemen. In de andere varianten zijn weer andere keuzes gemaakt.

Vanuit de zaal wordt gevraagd of er een toegangsweg is voorzien voor de brandweer.

C5 licht toe dat het de vraag is of er een calamiteitenroute nodig is, gelet op het beperkte aantal woningen. Hierover dient de Veiligheidsregio in een later stadium een besluit te nemen.

PO2 vult aan dat indien er een calamiteitenroute nodig zou zijn, met de particuliere eigenaar van Galderseweg 61 is afgesproken dat deze route over zijn perceel zou mogen komen.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat woningbouw volgens de welstandsnota het zicht op het Markdal niet mag ontnemen. Hij heeft de indruk dat dat met de gepresenteerde schets wel zou gebeuren.

C5 merkt op niet bekend te zijn met de genoemde bepaling.

De spreker uit de zaal is van mening dat de projectontwikkelaar en de stedenbouwkundige de welstandsnota, de woonvisie en de structuurvisie dienen te kennen voordat zij plannen gaan ontwikkelen. In de woonvisie staan volgens spreker bijvoorbeeld expliciet starters en senioren benoemd als doelgroep. Een afwijking van de regels dient te worden onderbouwd.

C5 merkt op dat welstandsnota's doorgaans redelijk 'papierene tijgers' zijn. Ze zijn statisch van aard en worden vaak ingehaald door de tijd.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat het plangebied zich grotendeels in het welstandsgebied van het Markdal bevindt. De locatie bevindt zich in de achtertuin van veel inwoners. In de welstandsnota is bepaald dat bebouwing het zicht op het Markdal niet mag ontnemen. Ook staat er volgens spreker dat het individuele karakter van de woningen moet behouden blijven of versterkt worden. De structuurvisie gaat hier nog verder op in.

C5 is bekend met de genoemde beleidsdocumenten, echter heeft hij deze niet tot in detail tot zich genomen. C5 licht toe dat een structuurvisie doorgaans een lange doorlooptijd heeft, waarin er veel kan veranderen. Een dergelijke visie heeft vaak een hoog abstractieniveau. Het duurt vaak tot tien jaar voordat een volgende structuurvisie wordt vastgesteld.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat de huidige structuurvisie dateert uit 2018.

De spreker vanuit de zaal is verbaasd dat er kennelijk geen kennis is genomen van de genoemde drie visies. Hij heeft deze onlangs naar de projectontwikkelaar gestuurd. Het stelt hem teleur dat deze input niet is meegenomen.

PO2 licht toe dat de plannen gemeentelijk beleid zijn. De gemeente ondersteunt dat er op deze locatie woningbouw plaatsvindt.

De spreker vanuit de zaal bestrijdt dit. Eerder is slechts aangegeven dat de gemeente woningbouw 'afweegbaar' vindt.

PO2 beaamt dat de definitieve goedkeuring nog moet worden opgehaald. Daartoe dient het principeverzoek dat de projectontwikkelaar zal indienen.

De spreker vanuit de zaal merkt op dat er meerdere bestemmingen op het plangebied rusten. Het is niet zeker of er gebouwd mag gaan worden. Spreker vindt de timing van de omgevingsdialoog niet terecht. Hij is van mening dat de gemeente eerst dient te beslissen of er überhaupt gebouwd mag worden op deze locatie.

PO2 licht toe dat de werkwijze in dit kader per gemeente verschillend is. Sommige gemeentes nemen zelf het voortouw, terwijl andere het initiatief aan marktpartijen overlaten.

Vanuit de zaal wordt gevraagd waarom er niet voor wordt gekozen om alleen de vier woningen van Laurentius en de oude schoollocatie te herontwikkelen.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat de gemeente in het verleden jarenlang subsidie heeft verstrekt voor de kikkerpoel in het plangebied. Deze subsidie is verstrekt om de natuur te stimuleren. Volgens spreker staat dit haaks op de plannen die er nu zijn voor woningbouw.

C5 licht toe dat er bij de planvorming zorgvuldig wordt gekeken naar de natuurwaarden. In dit kader is in de zomer opdracht gegeven om een flora- en faunaonderzoek uit te voeren.

PO1 vult aan dat de resultaten hiervan nog niet bekend zijn.

De spreker vanuit de zaal vraagt of C5 de plannen vindt passen bij de maat en schaal van de omgeving.

C5 antwoordt bevestigend. Hij is van mening dat het om een ontspannen dorpsverkaveling gaat. Het gaat om grote kavels met voldoende afstand. Dit is geen ongebruikelijke situatie. Vervolgens presenteert C5 de tweede variant.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat het voor de omwonenden geen ontspannen invulling is. De spreker woont nu achter volledig vrij en wordt door de plannen volledig ingesloten en wordt het zicht de op natuur volledig ontnomen.

Vanuit de zaal wordt gevraagd naar de hoogte van de geplande woningen.

C5 antwoordt dat het om twee lagen met kap gaat, met een nokhoogte van circa 10 meter.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat het huis van een direct omwonende 7 meter hoog is. Woningen in zijn achtertuin van 10 meter hoog zullen zijn zicht dus aanzienlijk belemmeren.

Vanuit de zaal wordt aangegeven dat er het gevoel heerst dat er niet wordt geluisterd naar de omwonenden, aangezien hij dit in het kennismakingsgesprek van 2019 benoemd. Spreker heeft meermaals gewezen op de structuurvisie, waarin één laag met kap is aangegeven. Indien hiervan wordt afgeweken, dient dit te worden gemotiveerd.

PO2 merkt op bewust een plan te hebben ontwikkeld met niet-intensieve woningbouw. Bij de uitbreiding van een dorp worden de woningen normaal gesproken dicht op elkaar gepland.

De spreker vanuit de zaal benadrukt dat het hier om Galder gaat, buitengebied en tevens welstandsgebied. Volgens spreker is deze plek niet vergelijkbaar met andere locaties.

Vervolgens presenteert C5 de derde variant. Met deze drie varianten is geprobeerd om de omwonenden de mogelijkheden en kansen van woningbouw te laten zien.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat de voormalige school en de woningen van Laurentius wat spreekster betreft herontwikkeld mogen worden. Ze pleit echter enkel voor lintbebouwing, en niet voor bebouwing erachter.

Vanuit de zaal wordt gevraagd welke doelgroep Laurentius voor ogen heeft voor de vier woningen.

De medewerker van Laurentius antwoordt dat de herontwikkeling nog in de beginfase zit. Vermoedelijk zullen de woningen bestemd zijn voor kleine gezinnen en eventueel senioren.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat er in de planvorming geen rekening wordt gehouden met de bestaande bewoners. Spreker kan zich voorstellen dat de voormalige school en de vier woningen van Laurentius herontwikkeld worden, maar ziet niet in waarom er ook in het gebied daarachter woningen gebouwd moeten worden. Als daar woningen worden gebouwd van 10 meter hoog, dan zal het voor spreker voelen alsof er een flat in zijn achtertuin staat.

Vanuit de zaal wordt gevraagd naar de riolering. Als het nu regent, staat haar tuin blank.

C5 antwoordt dat er in een latere fase van de planvorming goed gekeken moet worden naar de waterhuishouding.

De spreker vanuit de zaal noemt een aantal bepalingen uit de structuurvisie, de welstandsnota en de woonvisie:

- De doelgroepen voor woningbouw zijn ouderen en jongeren.
- Meer ruimte voor nultredenwoningen.
- Als het niet past in het bestemmingsplan, dan ruimte voor ruimte-kavels.
- In de structuurvisie is bepaald: één laag met kap aan de randen.
- Verdere verdichting van de historische lint is onwenselijk. De relatie met het omliggend landschap dient maximaal voelbaar te zijn.

PO1 merkt op dat verderop in de woonvisie ook jonge gezinnen zijn benoemd.

Vanuit de zaal wordt vermoed dat de projectontwikkelaar enkel heeft gekeken naar financiële haalbaarheid. Het bouwen van drie woningen zal niet rendabel zijn.

PO2 merkt op dat Van Wijnen ook had kunnen kiezen voor 25 woningen. Dit sluit aan bij vergelijkbare locaties.

De spreker vanuit de zaal is van mening dat de gemeente eerst dient aan te geven hoeveel woningen er op deze locatie mogen komen. De vorige projectontwikkelaar had eerst een principeverzoek ingediend en is vervolgens met omwonenden gaan praten. Dit is volgens de spreker de juiste volgorde.

PO2 merkt op dat de vorige projectontwikkelaar toen juist het commentaar heeft gekregen onvoldoende te hebben gecommuniceerd met de omgeving. Vandaar dat deze stappen nu zijn omgedraaid: Van Wijnen heeft eerst de omgevingsdialoog gepland en vervolgens zal er een principeverzoek worden ingediend bij de gemeente.

PO1 merkt op dat het principeverzoek voor de gemeente het startpunt is van een gesprek.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat de projectontwikkelaar eerst dient na te gaan wat er op de locatie mogelijk is. Spreker gaat ervanuit dat eerst de structuurvisie grondig wordt bekeken. Dat is volgens spreker nu niet gebeurd.

PO2 zegt toe na te zullen gaan wat er is bepaald in de structuurvisie. Hij heeft echter de indruk dat de omwonenden tegen elke vorm van woningbouw zijn.

Vanuit de zaal wordt dit bestreden. Spreker heeft de indruk dat de omwonenden over het algemeen wel voorstander zijn van de herontwikkeling van de voormalige school en de vier woningen van Laurentius, maar geen woningbouw wensen op de locatie daarachter (buiten het lint).

De spreker vanuit de zaal is van mening dat de gemeente eerst dient aan te geven of er op de beoogde locatie gebouwd mag worden. De gemeente is dan ook de grote afwezige. PO1 geeft aan dat de projectontwikkelaar bij de gemeente heeft aangegeven dat ze welkom zijn bij de omgevingsdialoog, maar de gemeente laat het voeren van de omgevingsdialoog aan de initiatiefnemer. Het lijkt de spreker vanuit de zaal pas zinvol met elkaar in gesprek te gaan nadat de gemeente de kaders heeft gesteld en niet dat de kaders door de projectontwikkelaar en de omwonenden worden opgesteld. Daarom acht hij het niet zinvol om over twee weken opnieuw bij elkaar te komen. Hij is van mening dat de projectontwikkelaar de structuurvisie, de woonvisie en de welstandsnota zorgvuldig dient te bekijken. Afwijkingen dienen te worden gemotiveerd.

PO1 merkt op dat de genoemde documenten wel degelijk zijn doorgenomen, maar anders zijn geïnterpreteerd dan de omwonenden hebben gedaan.

Vanuit de zaal wordt gevraagd of de projectontwikkelaar bereid is deze documenten opnieuw tot zich te nemen.

PO2 antwoordt hiertoe bereid te zijn, maar benadrukt dat er altijd interpretatieverschillen kunnen zijn.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat het om een klein gebied gaat met veel omwonenden. Er zijn veel mensen die hinder ondervinden van woningbouw op die locatie. In grotere gebieden zoals Dongen is er meer ruimte aan de randen voor woningbouw. Dergelijke plannen leveren daar minder weerstand op. Is er ook gekeken naar alternatieve locaties?

PO2 licht toe dat er in kleine kernen vaak maar weinig locaties beschikbaar zijn voor woningbouw. De provincie heeft deze locatie aangeduid als locatie waar bebouwing kan worden overwogen.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat dit in tegenspraak is met de subsidie die jarenlang is verstrekt voor de kikkerpoel en het stimuleren van de natuurwaarden.

Vanuit de zaal wordt aandacht gevraagd voor de beschermde diersoorten in het plangebied. Sinds 2007 bevindt zich een kerkuil op de locatie. Op 15 juni 2018 is er een nestje met vijf uilskuikens geringd.

PO2 merkt op dat de nestkast is verdwenen.

De spreker vanuit de zaal wil graag weten waarom de nestkast is weggehaald. Hij merkt op dat kerkuilen honkvast zijn. De locatie blijft volgens spreker een uniek leefgebied voor de kerkuil. Hier dient aandacht voor te zijn in het flora- en faunaonderzoek. Dit geldt volgens spreker ook voor de kikkerpoelen, waar beschermde salamandersoorten in leven. In de voormalige school bevinden zich bovendien vleermuizen. Hiermee dient rekening te worden gehouden.

PO1 zegt toe na te zullen gaan wat er met de nestkast van de kerkuil is gebeurd.

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat de omwonenden graag op de hoogte willen worden gebracht van de uitkomsten.

5. Vervolg

PO1 merkt op dat de omwonenden en de projectontwikkelaar het met elkaar eens zijn dat er eerst vanuit de gemeente een reactie moet komen, alvorens er verder gesproken wordt. Zij gaat hierover in beraad met de gemeente. De volgende bijeenkomst op 8 oktober 2020 blijft voorlopig staan. De projectontwikkelaar laat zo snel mogelijk weten of deze bijeenkomst doorgaat en in welke vorm. Het verslag van deze vergadering zal binnen een week worden verspreid via e-mail.

Niets meer aan de orde zijnde sluit PO1 de bijeenkomst.

Bijlage 1: Genodigden

Omwonenden zijn middels een brief (27 stuks) uitgenodigd voor de omgevingsdialoog. De omwonenden is verzocht zich aan te melden voorafgaand aan de omgevingsdialoog bij Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid.

Galderseweg 37 t/m 63

Galderseweg 44 t/m 58

Sint Jacobsstraat 25 en 54