

Vergadering: : 30 oktober 2018  
Agendanummer : 8  
Opiniërende vergadering : 16 oktober 2018  
Portefeuillehouder : W. van der Hoeven

Onderwerp : vaststellen Structuurvisie 'Genderen Zuid' en het  
gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Genderen'

De raad van de gemeente Aalburg,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 september 2018,

en gelet op de bepalingen in de Gemeentewet,

**besluit:**

1. in te stemmen met de 'Nota van zienswijzen ontwerp structuurvisie 'Genderen Zuid';
2. de ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren conform de 'Nota van zienswijzen ontwerp structuurvisie Genderen Zuid';
3. de structuurvisie 'Genderen Zuid' met plannummer NL.IMRO.0738.SV4000-VG01, ten opzichte van de in procedure gebrachte ontwerp structuurvisie, ongewijzigd vast te stellen;
4. in te stemmen met de 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Genderen';
5. de ingediende zienswijze ontvankelijk en (deels) gegrond te verklaren conform de 'Nota van zienswijzen; ontwerpbestemmingsplan 'Genderen';
6. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
7. het bestemmingsplan 'Genderen' met bestemmingsplannummer NL.IMRO.0738.BP4000-GV01, ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van  
30 oktober 2018,

de griffier,

de voorzitter,

**Nota van zienswijzen**

**ontwerp structuurvisie  
'Genderen Zuid'**

**NL.IMRO.0738.SV4000-ON01**

**gemeente Aalburg**

## 1. Inleiding

### 1.1 Status Nota van zienswijzen

De voorliggende nota van zienswijzen behoort bij de structuurvisie 'Genderen Zuid' en maakt als bijlage onderdeel uit van de vastgestelde structuurvisie 'Genderen Zuid' met identificatienummer NL.IMRO.0738.SV4000-VG01.

### 1.2 Leeswijzer

Deze nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de procedure voor de structuurvisie

In hoofdstuk 2 volgt een samenvatting van de zienswijzen met een gemeentelijk commentaar en een conclusie. Telkens wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet gegrond is en of deze leidt tot een aanpassing in de structuurvisie. Indien de zienswijze (deels) betrokken wordt, is bovendien aangegeven op welke wijze deze leidt tot een eventuele aanpassing van de structuurvisie (*cursief weergegeven*).

### 1.3 Procedure

De structuurvisie krijgt rechtskracht nadat deze gepubliceerd is na de vaststelling. Tot de inwerkingtreding worden (of zijn) de volgende stappen doorlopen:

- *Overleg ontwerp structuurvisie*  
Over de voorgenomen structuurvisie heeft vooroverleg plaatsgevonden met betrokken instanties, waaronder de provincie Noord-Brabant en de dorpsraad. Deze reacties zijn verwerkt in de ontwerp structuurvisie;
- *Ter inzage leggen van de ontwerp structuurvisie*  
De ontwerp structuurvisie 'Genderen Zuid' heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, tezamen met de daarbij behorende bijlage gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De visie heeft terinzage gelegen voor zienswijzen van 21 juni tot en met 1 augustus 2018. Tijdens de terinzagelegging heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad.
- *Vaststellen van de structuurvisie*  
Beoogd wordt om de structuurvisie (inclusief de reactie op de naar voren gebrachte zienswijzen) vast te laten stellen door de gemeenteraad op 30 oktober 2018. Tegen de vaststelling van een structuurvisie staat geen beroep open.

#### 1.4 Elektronische beschikbaarheid

Voorliggende nota van zienswijzen wordt na vaststelling toegezonden aan de indiener van de zienswijze en wordt via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) elektronisch beschikbaar gesteld voor eenieder.

#### 1.5 Ingekomen zienswijzen

In totaal zijn er zes schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ingediend en ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De tabel hieronder bevat de gegevens van de ingediende zienswijzen.

	Adres	Briefnummer	Datum ontvangst reactie
1.	Kerkstraat 11, 4265 JD te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid	18.0006655	27 juli 2018
2.	Kerkstraat 1b, 4265 JD te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid	18.0006705	30 juli 2018
3	Kerkstraat 1a, 4265 JD te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid	18.0006747	31 juli 2018
4.	Kerkstraat 15, 4265 JD te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid	18.0006753	31 juli 2018
5.	Kerkstraat 13, 4265 JD te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid	18.0006754	31 juli 2018
6.	Weteringshof 14, 16, 18, 20 en 22, p.a. Weteringshof 22, 4265 JV te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid	18.0006757	31 juli 2018

## 2. Zienswijzen

### 2.1 Inleiding

De schriftelijke zienswijzen worden in de navolgende tekst beantwoord. Bij de beantwoording is een kolommenstructuur gebruikt waarin een samenvatting van de ingediende zienswijzen wordt gegeven (kolom 1) en vervolgens de gemeentelijke reactie op de zienswijze is uiteengezet (kolom 2) met de conclusie per zienswijze. De indiener van elke zienswijze staat boven de zienswijze vermeld in een grijs gearceerd kopje voor het leesgemak. Mocht de zienswijze aanleiding geven tot het aanpassen van de structuurvisie, dan wordt deze wijziging in de beantwoording cursief gedrukt aangegeven.

### 2.2 Beantwoording schriftelijke zienswijzen

1. Kerkstraat 11, 4265 JD te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie 'Genderen Zuid'		
a.	Inspreker geeft aan dat hij in Genderen is komen wonen omdat hij de luchtvervuiling en geluidsoverlast in de stad beu was en uiteindelijk is uitgeweken naar Genderen, een gezellig en groen en oud dorp met stilte en vrij uitzicht richting de dijk.	Dit deel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
b.	Inspreker is van mening dat met de komst van een geheel nieuwe woonwijk in gebied 4 daar een einde aan komt en geeft aan dat dit ten koste gaat van diens woon- en leefklimaat.	De mogelijkheid om woningbouw te realiseren in gebied 4 betekent niet dat het gehele gebied dusdanig wordt volgebouwd dat er niet meer voldoende woon- en leefklimaat is voor omwonenden. Op de gekozen wijze en onder de voorwaarden die in het bestemmingsplan worden gesteld aan de kwantitatieve (passend in de vraag) en kwalitatieve (met een kwaliteitsverbetering van het landschap en voldoende waterberging) inrichting is er nog steeds sprake van een goed woon- en leefklimaat.
c.	Inspreker kan zich voorstellen dat er woningen nodig zijn, maar vraagt zich af hoeveel woningen er daadwerkelijk voor de Genderense inwoners nodig zijn. Inspreker is van mening dat zodoende de noodzaak niet is aangetoond.	Voor de woningbouwbehoefte is in 2015 en geactualiseerd in 2017 een woningbouwbehoefte onderzoek gedaan. Uit dit onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan circa 80 woningen in de kern Genderen. Deze woningen kunnen deels worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied (circa 30 woningen), maar voor de restvraag heeft de gemeente ruimte nodig buiten bestaand stedelijk gebied.
d.	Daarnaast mist inspreker in de plannen vrije zichtlijnen van de huidige woningen aan de Kerkstraat om zo vrij uitzicht te blijven behouden. In dit kader wijst hij erop dat wanneer woningen haaks op de dijk worden gebouwd er minder hinder zal optreden dan wanneer deze parallel aan de dijk worden gezet.	Het opgenomen gebied 4 betreft een mogelijk ontwikkelgebied. Mochten de grondeigenaren deze gronden willen ontwikkelen, dan kunnen zij onder voorwaarden deze met een verkorte procedure ontwikkelen. Eén van de voorwaarden is dat zij een procedure bij de provincie moeten doorlopen om het gebied dat nu buiten stedelijk is, binnenstedelijk te maken. De belangrijkste voorwaarde hiervoor is dat er een visie wordt aangeleverd. Alvorens er zodoende daadwerkelijk woningen gerealiseerd kunnen worden zal een initiatiefnemer nog diens plannen verder moeten uitwerken en daarbij zal onder meer de zichtlijnen betrokken kunnen worden.
e.	Inspreker is van mening dat er ook woningen in het bestaande zoekgebied gebouwd kunnen worden en merkt op dat elke dorp langs de N283	De gemeente heeft deze gebieden afgewogen en is tot de conclusie gekomen dat dit gebied vanwege de aanwezige belemmeringen en de specifieke

	bebouwing heeft langs de weg. Inspreker vraagt zich af waarom dit niet in Genderen zou kunnen met een eventuele landschappelijk passende geluidswal.	woningbouwopgave minder geschikt is dan de zuidkant van het dorp. De gemeente heeft om die reden laatstelijk al in 2013 in de intergemeentelijke structuurvisie aangegeven dat zij de benodigde ontwikkelruimte zoekt aan de zuidkant van Genderen. In de structuurvisie Genderen Zuid wordt hierover naast de belemmeringen aan de zijde van de Hoofdstraat en de provinciale weg, ook genoemd dat met de bebouwing aan de Hoofdstraat er aan de noordzijde al een stedenbouwkundige afronding van het dorp aanwezig is. Aan de zuidzijde is er echter tussen de Weteringshof en de Hoofdstraat (gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid) een rafelige rand waar vanwege de open ruimten en de aanwezige infrastructuur nog ruimte is voor een stedenbouwkundige afronding. Daarmee vormt dit de stedenbouwkundige afronding aan de zuidzijde van het dorp. Daarmee blijft het landschappelijk en stedenbouwkundig onveranderd de voorkeur om de ontwikkelruimte aan de zuidzijde te zoeken.
		<b>Conclusie</b> <b>De structuurvisie wordt niet aangepast.</b>
<b>2</b>	<b>Kerkstraat 1b, 4265 JD te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid</b>	
	Inspreker geeft aan dat hij recent in Genderen is komen wonen in een woning met een wijds uitzicht in een rustig dorp.	Dit deel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
	Inspreker is van mening dat met de komst van een geheel nieuwe woonwijk in gebied 4 daar een einde aan komt en geeft aan dat dit ten koste gaat van diens vrije uitzicht op de dijk.	Zie beantwoording zienswijze 1 onder b.
	Inspreker kan zich voorstellen dat er woningen nodig zijn, maar vraagt zich af hoeveel woningen er daadwerkelijk voor de Genderense inwoners nodig zijn. Inspreker is van mening dat zodoende de noodzaak niet is aangetoond.	Zie beantwoording zienswijze 1 onder c.
	Inspreker is van mening dat er ook woningen in het bestaande zoekgebied gebouwd kunnen worden n merkt op dat elke dorp langs de N283 bebouwing heeft langs de weg. Inspreker vraagt zich af waarom dit niet in Genderen zou kunnen met een eventuele landschappelijk passende geluidswal.	Zie beantwoording zienswijze 1 onder e.
		<b>Conclusie</b> <b>De structuurvisie wordt niet aangepast.</b>
<b>3</b>	<b>Kerkstraat 1a, 4265 JD te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid</b>	
a.	Inspreker is van mening dat met de projectie van een nieuwe woonwijk een open gedeelte van het dorp verloren gaat, dat het dorpse karakter verdwijnt met het volbouwen en dat er tegengesteld meer overlast zal ontstaan.	De mogelijkheid om woningbouw te realiseren in gebied 4 betekent niet dat het gehele gebied dusdanig wordt volgebouwd dat het dorpse karakter verdwijnt en dat er meer overlast zal ontstaan. Op de gekozen wijze en onder de voorwaarden die in het bestemmingsplan worden gesteld aan de kwantitatieve (passend in de vraag) en kwalitatieve (met een kwaliteitsverbetering van het landschap en voldoende waterberging) inrichting is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en blijft het dorpse karakter behouden.

b.	Inspreker is van mening dat met de komst van een geheel nieuwe woonwijk in gebied 4 daar een einde aan komt en geeft aan dat dit ten koste gaat van diens vrije uitzicht op de dijk en diens woongenot.	Zie ook de beantwoording hiervoor.  Voor het zicht op de dijk is niet op voorhand te zeggen dat dit volledig te niet wordt gemaakt. De effectieve vraag naar woningbouw is dusdanig gering dat het niet gezegd is dat er geen vrij uitzicht meer is op de dijk.
c.	Inspreker nodigt het college uit om te proeven voelen en zien wat een eventuele bebouwing voor hen teweeg zal brengen.	Het is op voorhand niet te zeggen wat eventuele bebouwing teweeg zal brengen, omdat er nog geen volledig uitgewerkt plan is. Het college zal dan ook geen gebruik maken van de uitnodiging.
d.	Inspreker kan zich voorstellen dat er woningen nodig zijn, maar vraagt zich af hoeveel woningen er daadwerkelijk voor de Genderense inwoners nodig zijn. Inspreker is van mening dat zodoende de noodzaak niet is aangetoond. Inspreker wijst op een tweetal situaties waaruit hij opmaakt dat er geen noodzaak is tot grootschalige woningbouw.	Zie beantwoording zienswijze 1 onder c.
d.	Inspreker pleit ervoor dat de gemeente de woningbouwverenigingen verzoekt om vrijkomende woningen niet meer te verkopen en te behouden in de sociale sector en geeft aan dat met vervangende nieuwbouw de woningbouwopgave binnenstedelijk gebied kan worden opgelost.	Beide woningbouwverenigingen verkopen nog zeer beperkt woningen en de woningen die worden verkocht, worden doorgaans verkocht aan zittende huurders en/ of starters. Mogelijk zijn er inderdaad nog binnenstedelijke oplossingen om extra woningbouw te realiseren, maar dit is lang niet voldoende om in de gehele vraag te kunnen voorzien. Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat alle woningbouw moet voldoen aan de effectieve vraag naar woningbouw. Indien er alsnog binnenstedelijk woningbouw gerealiseerd kan worden, dan zal er elders, bij een gelijkblijvende woningbouwbehoefte, een minder grote opgave gerealiseerd hoeven te worden.
e.	Inspreker is van mening dat er ook woningen in het bestaande zoekgebied gebouwd kunnen worden en merkt op dat elke dorp langs de N283 bebouwing heeft langs de weg. Inspreker vraagt zich af waarom dit niet in Genderen zou kunnen met een eventuele landschappelijk passende geluidswal.	Zie beantwoording zienswijze 1 onder e.
		<b>Conclusie</b> <b>De structuurvisie wordt niet aangepast.</b>
4.	<b>Kerkstraat 15, 4265 JD te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid</b>	
a.	Inspreker geeft aan dat hij zijn hele leven al in Genderen woont en recent verhuisd is naar de Kerkstraat. Inspreker geeft aan dat diens huis verbouwd is om optimaal van het uitzicht aan de achterzijde te kunnen genieten en is van mening dat diens investeringen in rook opgaan.	De mogelijkheid om woningbouw te realiseren in gebied 4 betekent niet dat het gehele gebied dusdanig wordt volgebouwd dat insprekers investering in rook opgaat. Op de gekozen wijze en onder de voorwaarden die in het bestemmingsplan worden gesteld aan de kwantitatieve (passend in de vraag) en kwalitatieve (met een kwaliteitsverbetering van het landschap en voldoende waterberging) inrichting blijft een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en kan het dorps karakter behouden blijven.
b.	Inspreker is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een waardevermindering	Voor wat betreft mogelijke planschade kan reclamant na het onherroepelijk worden van het

	van diens woning.	wijzigingsplan een verzoek tot planschade indienen. Dit is echter een aparte procedure.
c.	Inspreker is van mening dat met de komst van een geheel nieuwe woonwijk in gebied 4 er een einde komt aan diens vrijheid en geeft aan dat dit ten koste gaat van diens vrije uitzicht op de dijk en diens woongenot.	Zie de beantwoording onder a.
d.	Daarnaast mist inspreker in de plannen vrije zichtlijnen van de huidige woningen aan de Kerkstraat om zo vrij uitzicht te blijven behouden. In dit kader wijst hij erop dat wanneer woningen haaks op de dijk worden gebouwd er minder hinder zal optreden dan wanneer deze parallel aan de dijk worden gezet.	Zie beantwoording zienswijze 1 onder d.
e.	Inspreker is van mening dat er ook woningen in het bestaande zoekgebied gebouwd kunnen worden en merkt op dat elke dorp langs de N283 bebouwing heeft langs de weg. Inspreker vraagt zich af waarom dit niet in Genderen zou kunnen met een eventuele landschappelijk passende geluidswal.	Zie beantwoording zienswijze 1 onder e.
		<b>Conclusie</b> <b>De structuurvisie wordt niet aangepast.</b>
5.	Kerkstraat 13, 4265 JD te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid	
a.	Inspreker geeft aan dat hij zijn hele leven al woont aan de Kerkstraat en dat met de structuurvisie nu diens woongenot wordt afgenomen.	Dit deel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
b.	Inspreker is van mening dat met de nieuwe woonwijk het dorps karakter verdwijnt en er ontegenzeggelijk meer overlast zal ontstaan.	De mogelijkheid om woningbouw te realiseren in gebied 4 betekent niet dat het gehele gebied dusdanig wordt volgebouwd dat insprekers woongenot volledig wordt ontnomen. Op de gekozen wijze en onder de voorwaarden die in het bestemmingsplan worden gesteld aan de kwantitatieve (passend in de vraag) en kwalitatieve (met een kwaliteitsverbetering van het landschap en voldoende waterberging) inrichting is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en blijft het dorps karakter behouden.
c.	Inspreker is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een waardevermindering van diens woning.	Zie beantwoording zienswijze 4 onder c.
d.	Inspreker kan zich voorstellen dat er woningen nodig zijn, maar vraagt zich af hoeveel woningen er daadwerkelijk voor de Genderense inwoners nodig zijn. Inspreker is van mening dat zodoende de noodzaak niet is aangetoond.	Zie beantwoording zienswijze 1 onder c.
e.	Daarnaast mist inspreker in de plannen vrije zichtlijnen van de huidige woningen aan de Kerkstraat om zo vrij uitzicht te blijven behouden. In dit kader wijst hij erop, dat wanneer woningen haaks op de dijk worden gebouwd er minder hinder zal optreden dan wanneer deze parallel aan de dijk worden gezet.	Zie beantwoording zienswijze 1 onder d.
f.	Inspreker is van mening dat er ook woningen in het bestaande zoekgebied gebouwd kunnen	Zie beantwoording zienswijze 1 onder e.



	worden en merkt op dat elke dorp langs de N283 bebouwing heeft langs de weg. Inspreker vraagt zich af waarom dit niet in Genderen zou kunnen met een eventuele landschappelijk passende geluidswal.	
		<b>Conclusie</b> <b>De structuurvisie wordt niet aangepast.</b>
6.	Weteringshof 14, 16, 18, 20 en 22, p.a. Weteringshof 22, 4265 JV te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid	
a.	Inspreker begrijpt dat er woningen gebouwd moeten worden, maar is van mening dat de beoogde ontwikkeling van gebied 4 leidt tot een enorme vermindering van het woongenot en leidt tot een waardedaling van hun woningen.	De mogelijkheid om woningbouw te realiseren in gebied 4 betekent niet dat het gehele gebied dusdanig wordt volgebouwd er een enorme vermindering van het woongenot zal optreden. Op de gekozen wijze en onder de voorwaarden die in het bestemmingsplan worden gesteld aan de kwantitatieve (passend in de vraag) en kwalitatieve (met een kwaliteitsverbetering van het landschap en voldoende waterberging) inrichting is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Voor wat betreft mogelijke planschade kan reclamant na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan een verzoek tot planschade indienen. Dit is echter een aparte procedure.
b.	Inspreker is van mening dat zij van tevoren geconsulteerd had moeten worden.	In 2013 is in de intergemeentelijke structuurvisie Land van Heusden en Altena de zuidkant van Genderen aangewezen als een ontwikkellocatie. Over deze structuurvisie is het gehele Land van Heusden en Altena in kennis gesteld en er zijn destijds geen zienswijzen naar voren gebracht over de verdere invulling van het dorp. Daarnaast heeft het ontwerp van de structuurvisie Genderen Zuid ook om die reden gedurende een periode van zes weken terinzage gelegen. Gelet op de voortgang van het bestemmingsplan en de structuurvisie Genderen Zuid is ervoor gekozen om niet een uitgebreide consultatie te doen, maar dit beperkt te houden tot de terinzagelegging met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.
c.	Inspreker is van mening dat in de structuurvisie op geen enkele wijze is aangegeven hoe partijen betrokken zijn bij de voorbereiding.	Bij de voorbereiding is er overleg gepleegd met de provincie. Daarnaast is er overleg geweest met enkele inwoners van het dorp, de woningbouwcorporaties en de dorpsraad. Dit laatste overleg vormde ook de aanleiding om de structuurvisie Genderen Zuid op te stellen en hierover in overleg te treden met de provincie. Bij de vaststelling zal deze Nota van Zienswijzen als bijlage worden opgenomen. Daarmee wordt voldaan aan artikel 2.1.1 Bro.
d.	Inspreker is van mening dat van tevoren het voornemen tot vaststelling bekend gemaakt dient te worden en dat nu dit niet gebeurd is er niet aan de wettelijke eisen wordt voldaan en de structuurvisie dan ook niet vastgesteld mag worden.	Het voornemen is in 2013 al betrokken bij de Structuurvisie Land van Heusden en Altena. Het voorliggende plan betreft alleen een verdere concretisering / begrenzing van de ontwikkelruimte die in de Structuurvisie Land van Heusden en Altena al reeds was opgenomen. De noodzaak is zodoende ook niet aanwezig.
e.	Inspreker is van mening dat de totstandkoming van de structuurvisie niet zorgvuldig is uitgevoerd	Er is gekozen voor een ander proces dan inspreker gehad wilde hebben. Desalniettemin is de

	<p>en vraagt om voor de eventuele ontwikkeling van Genderen Zuid eerst een zorgvuldig participatietraject te volgen en eerst met hen in overleg te treden.</p>	<p>voorgenomen structuurvisie enkel een verdere concretisering / begrenzing van de ontwikkelruimte die in de Structuurvisie Land van Heusden en Altena al reeds was opgenomen. Tijdens de behandeling van deze Structuurvisie zijn alle inwoners van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem in staat geweest om hun zienswijze naar voren te brengen.</p>
		<p><b>Conclusie</b> <b>De structuurvisie wordt niet aangepast.</b></p>

### **3. Ambtshalve wijzigingen**

#### **3.1 Inleiding**

In de voorliggende structuurvisie worden geen ambtelijke wijzigingen voorgesteld.