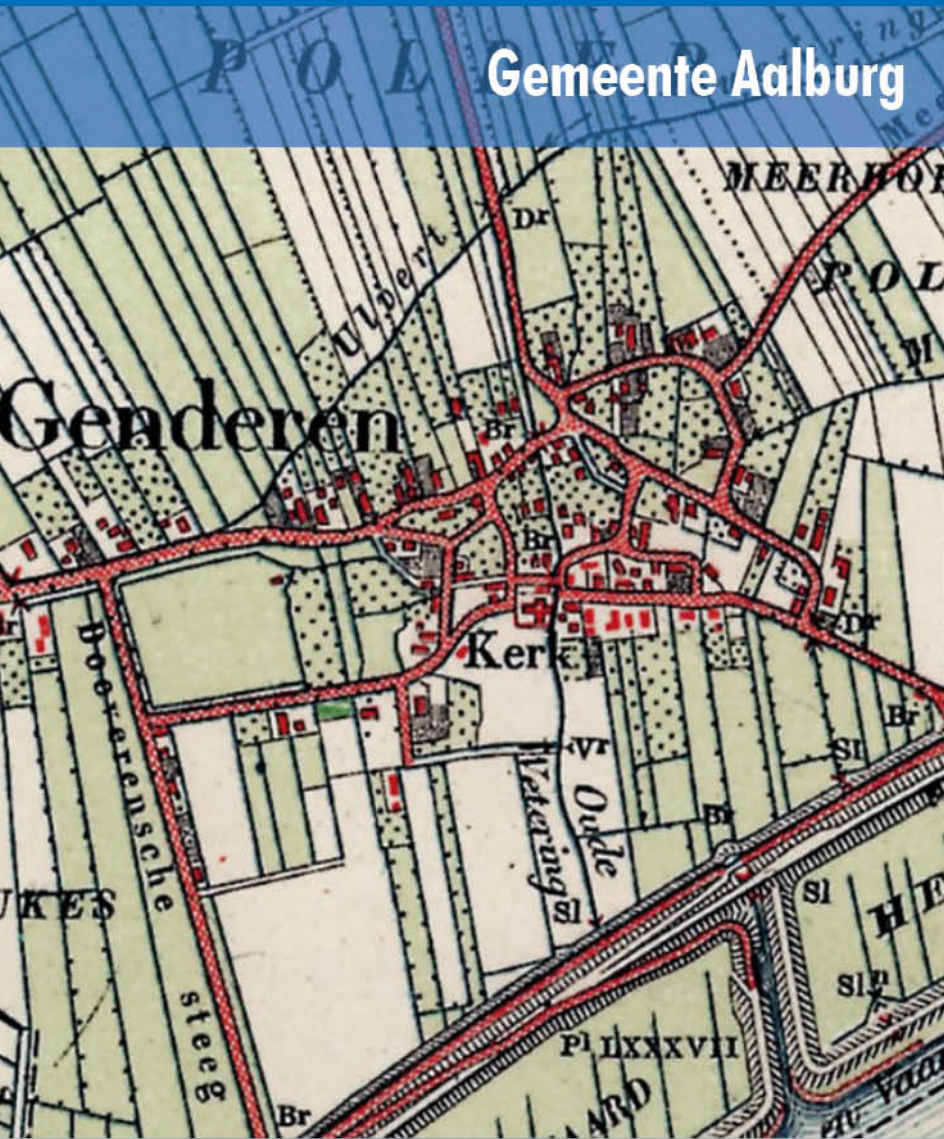


Structuurvisie

Genderen zuid

Gemeente Aalburg



Structuurvisie Genderen zuid

Gegevens over het plan:

Plannaam: Structuurvisie Genderen zuid
Datum: 30 oktober 2018
Status: Vastgesteld
Projectnummer Buro SRO: 22.30.01

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Gemeente Aalburg
Contactpersoon opdrachtgever: M. Huijbregts

Opsteller Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: A. van der Mispel
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Beleidsanalyse	7
2.1	Structuurvisie Land van Heusden en Altena 2013	7
2.2	Woonvisie Land van Heusden en Altena 2015	8
2.3	Effectieve vraag, verschilanalyse en Strategische kaart 2017	8
2.4	Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena 2008	9
2.5	Verordening ruimte 2014	11
2.6	Eindconclusie beleid	12
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke analyse	13
3.1	Historische structuur	13
3.2	Landschappelijke structuur	15
3.3	Stedenbouwkundige structuur	15
3.4	Verkeersstructuur	16
3.5	Haalbaarheidsaspecten	16
Hoofdstuk 4	Woningbouwontwikkeling en landschapsontwikkeling	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Inbreidingslocaties woningbouw	19
4.3	Uitbreidingslocaties woningbouw	19
4.4	Landschapsontwikkeling	21
4.5	Locatiekeuze en hoofduitgangspunten voor de visie	22
Hoofdstuk 5	Visie	24
5.1	Structuurvisie	24
5.2	Deelgebied 1&2	25
5.3	Deelgebied 3	27
5.4	Deelgebied 4	28
5.5	Deelgebied 5	30
5.6	Overige ontwikkeling	31
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	33
Bijlage 1: Visiekaart Genderen zuid		36
Bijlage 2: Nota van zienswijzen		37

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De kern Genderen bestaat uit enkele historische linten waarlangs het dorp is ontstaan en tot bloei is gekomen. De laatste twintig jaar zijn er enkele nieuwbouwwontwikkelingen geweest in de kern. Deze nieuwbouwwontwikkelingen waren met name aan de zuidkant van het dorp. Enkele voorbeelden zijn de Ruitershof en de Weteringshof. Daarnaast zijn er binnen stedelijk gebied ook enkele losse kavels ontwikkeld. Binnen het bestaand stedelijk gebied van Genderen is nog ruimte voor ca. 24 woningen. De kern Genderen heeft echter op basis van de meest recente actualisatie van de effectieve vraag nog een behoefte aan 83 woningen voor de komende tien jaar. Er zijn nog geen concrete locaties voorhanden en nog geen visie/handvatten over op welke manier Genderen organisch uitgebreid kan worden. De huidige structuurvisie Land van Heusden en Altena 2013 biedt hiervoor wel de basis, maar is nog teveel op hoofdlijnen. Naast woningbouwontwikkeling wil de gemeente de landschappelijke structuur rond Genderen verder versterken en de mogelijkheden onderzoeken voor het maken van ommetjes. De landschappelijke versterking biedt bovendien de mogelijkheid om een ecologische meerwaarde te bieden voor het gebied. Ook vormt water een belangrijk thema in en rond het gebied van Genderen.

Voorliggende structuurvisie bevat een uitgebreide analyse over de mogelijkheden om deze 'rode', 'groene' en 'blauwe' doelstellingen met elkaar te verenigen in een ruimtelijke visie voor de komende 10 jaar. De structuurvisie heeft zijn wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 2.1). De visie biedt de gemeente Aalburg gelijk de mogelijkheid om met de provincie af te stemmen om de ontwikkelgebieden toe te voegen bij het 'bestaand stedelijk gebied' via een herbegrenzingsprocedure in de zin van artikel 4.11 en artikel 38.5 van de Verordening Ruimte 2014.

1.2 Ligging plangebied

Genderen is een dorp in de gemeente Aalburg. Het dorp ligt tussen de provinciale weg N283 in het noorden en de rivier Bergsche Maas in het zuiden.



Luchtfoto Genderen

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een analyse van het beleid weergegeven. In hoofdstuk 3 is ingegaan op de historie, de verschillende structuren alsook de belemmeringen. In hoofdstuk 4 zijn de hoofduitgangspunten beschreven met betrekking tot de woningbouw- en landschapsontwikkeling. Hoofdstuk 5 omvat de daadwerkelijke visie. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens weergegeven hoe de financiële uitvoering tot stand komt.

Hoofdstuk 2 Beleidsanalyse

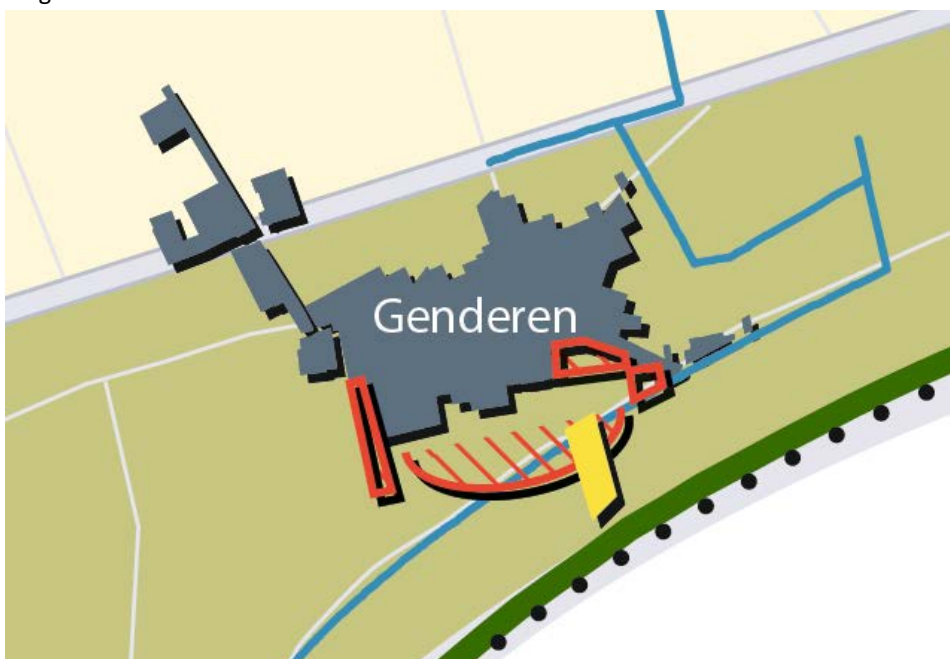
2.1 Structuurvisie Land van Heusden en Altena 2013

In 2013 hebben de drie gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem samen een structuurvisie ontwikkeld. Deze visie biedt een toetsingskader voor toekomstige bouwplannen. De belangrijkste beleidsterreinen van de structuurvisie zijn: wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid, verkeer en mobiliteit.

Hetgeen dat een relatie heeft met voorliggende structuurvisie heeft betrekking op het thema 'wonen' en de hiermee samenhangende thema's. In zijn algemeenheid geeft de structuurvisie aan dat er geen actuele bevolkingskrimp is in de regio. Verder is geconstateerd dat er een verschuiving plaats vindt in de leeftijdscategorie (minder jongeren en meer ouderen). De prioriteit is gelegen in een aantrekkelijke woonomgeving en woningen die ook aanspreken bij jongeren en/of geschikt zijn voor ouderen. Dit resulteert, naast de behoefte naar diverse reguliere woontypes, met name ook naar woningen voor één en tweepersoonshoudens. De woningen voor ouderen zullen zoveel mogelijk levensloopbestendig moeten zijn, zodat zij in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen.

De afgelopen jaren is een behoorlijk deel van het woningbouwprogramma gerealiseerd in inbreidingslocaties. De gemeente streeft nog steeds naar het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied. Ze staan echter ook op het standpunt dat dit niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid en van de gebiedseigen ruimtelijke kwaliteiten van de kernen en van het cultureel erfgoed. Naar verwachting zal daarom een deel van de woningbouw nog steeds de komende periode in uitleglocaties moeten worden gerealiseerd. Het is hierbij van belang dat rekening wordt gehouden met de regionale prestatieafspraken (zie ook paragraaf 2.2 en 2.3). Voor de dorpen richt het beleid zich verder op het versterken van de kernspecifieke kwaliteiten en eigenheden en gebruikskwaliteiten van de verschillende kernen, in hun setting van het omringend landelijk gebied en de daarbij behorende omgevingskwaliteiten.

Als naar specifiek Genderen wordt gekeken dan is de zuidzijde aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (rood omkaderd). Dit is gemotiveerd vanuit historische groei, landschappelijke inpassingsmogelijkheden, geen belemmeringen vanuit bedrijvigheid of geluid van provinciale wegen (in voorliggende structuurvisie wordt hier uitgebreider op in gegaan). Bij planmatige gebiedsontwikkelingen stellen de gemeenten de kwaliteit centraal.



Uitsnede Structuurvisie Land van Heusden en Altena 2013

Verder is op de visiekaart aan de zuidzijde het recreatief gebied rond het haventje aangegeven met geel. Met donker groen is het gebied gemarkeerd dat dient als Ecologische verbindingzone.

2.2 Woonvisie Land van Heusden en Altena 2015

De regionale woonvisie is een gezamenlijk product van de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem en de corporaties Stichting Woonlinie, Woonservice Meander en Woonstichting Land van Altena. De woonvisie heeft betrekking op de periode 2016-2019. De woonvisie beschrijft de bouwstenen voor het wonen van het Land van Heusden en Altena.

Er is een toenemende behoefte aan kleinere en goedkopere woningen. Een belangrijke groep die op dit moment in de woningmarkt weinig mogelijkheden heeft betreft de huishoudens met een te hoog inkomen voor de sociale sector en een te laag inkomen voor de koopsector (dan wel, deze groep wil vanuit flexibiliteitsperspectief of gebruiksgemak blijven huren). In 2030 verwacht men het aantal 1-en 2-persoonshuishoudens een aandeel heeft van circa 2/3 van alle huishoudens.

Verder komt in de woonvisie naar voren dat de gemeente voor huishoudens met een hogere koopkracht (ondernemers, hoog opgeleide professionals) ook een hoogwaardig woon-en leefklimaat wil bieden.

2.3 Effectieve vraag, verschilanalyse en Strategische kaart 2017

In 2015 hebben de gemeenten en corporaties in het Land van Heusden en Altena in het kader van de regionale woonvisie een onderzoek laten uitvoeren naar de Effectieve Vraag naar woningen gebaseerd op het feitelijke verhuisgedrag van huishoudens. De Effectieve Vraag is gebaseerd op gedetailleerde gevalideerde data voor elk huishouden en elke woning in Nederland, gebaseerd op 'big data-analyse' van diverse bronnen, o.a. verhuisdata van 2012-2016. Vanwege de grote dynamiek op de woningmarkt en de behoefte aan informatie ten behoeve van de ontwikkeling van verschillende (grote) planlocaties zijn deze cijfers in augustus 2017 geactualiseerd middels een Notitie 'Effectieve vraag, verschilanalyse en Strategische kaart'.

Om invulling te geven aan de effectieve woningbouwvraag is een gebiedsgerichte aanpak en nuancering van belang, niet elk gebied heeft dezelfde kenmerken. Over het algemeen zal in het Land van Heusden en Altena voor delen van de bestaande voorraad gestuurd moeten worden op de belevingswaarde door context verbeterende maatregelen, zoals:

- Verbeteren van het voorzieningenniveau en uitstraling;
- Verbeteren van de sociale cohesie;
- Waar nodig/mogelijk vastgoed transformeren naar een hogere kwaliteit die aansluit op de vraag;
- Aanpassen van de woonomgeving (passende inrichting openbare ruimte).

Naast hoe men met de bestaande voorraad en woonomgeving wil omgaan is er in de notitie ingegaan op de kwantitatieve vraag naar nieuwe woningen. De effectieve vraag is uitgesplitst per kern en per woontype. In navolgend overzicht is deze woningbehoefte voor een periode van 10 jaar weergegeven voor Genderen.

NB:

- 1) de cijfers zijn afgerond op helen, hierdoor kunnen de opgetelde uitkomsten verschillen.
- 2) er zitten minieme verschillen in de uitkomsten tussen Effectieve Vraag wijken t.o.v. de Effectieve Vraag gemeenten. Dit heeft te maken met correcties die zijn toegepast, bijvoorbeeld de verhuismobiliteit.

Effectieve Vraag over 10 jaar		GENDEREN
		83
<i>Huur</i>	Grondgebonden	13
	Appartementen	20
	<i>Subtotaal huur</i>	33
<i>Koop</i>	Grondgebonden	37
	Appartementen	13
	<i>Subtotaal koop</i>	50

Bron: gebaseerd op tabellenboek 30083017 van notitie 'Effectieve vraag, verschilanalyse en strategische kaart 2017_exploreert naar 10 jaar.

Bovenstaande tabel vormt een belangrijke basis om inzicht te krijgen in de behoefte voor Genderen en daarmee voor voorliggende structuurvisie.

2.4 Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena 2008

Het landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena geeft de landschapsbeleidsplannen van de drie gemeenten - gemeente Aalburg, gemeente Woudrichem en gemeente Werkendam- weer.

In het landschapsbeleidsplan is ingegaan op de beschermingswaardige gebieden die men wil herstellen/beschermen en anderzijds welke groenstructuren en gebieden (verder) ontwikkeld kunnen worden. Voor het gebied rond Genderen zijn de navolgende aandachtspunten en uitgangspunten van belang, zoals deze ook op de visiekaart naar voren komen.



Uitsnede Visiekaart Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena

Het gebied ten zuiden van de Hoofdstraat (dijk) is aangemerkt als 'Versterking leefgebied weidevogels in zuid tussen dijk en rivier (Genderensche uiterwaard)'. Door de zeer sterke achteruitgang van weidevogels in de provincie Noord-Brabant heeft de provincie in 2005 opdracht gegeven voor het opstellen van het plan 'Bescherming van weidevogels in Noord-Brabant'. Op basis van de analyse en gesprekken met deskundigen zijn 41 belangrijke weidevogelgebieden naar voren gekomen voor de bedreigde soorten. Dit is één van de gebieden waarbij wordt voorgesteld om in dit gebied het biotoop te verbeteren door agrarisch natuurbeheer (randenbeheer) en nestbescherming. Verder moet de Genderensche uiterwaard wijds en open blijven en als ecologische zone worden versterkt. Bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden worden zo aan elkaar gekoppeld en daardoor 'groter'. De verbindingzones functioneren als trekroutes en als (tijdelijk) leef- en voortplantingsgebied. Aan ecologische verbindingzones kan een netwerk van wandel- en fietspaden gekoppeld worden. Verbindingzones brengen ook een stuk cultuurhistorische identiteit terug in de streek. Tot slot kunnen verbindingzones gebruikt worden om water te bergen. Hiermee kunnen we voorkomen dat er elders schade door wateroverlast optreedt.

Het gebied dat blauw/groen gearceerd is, ten zuiden en oosten van Genderen is ten behoeve van het behoud en versterking van de blauw/groene dooradering. De kansrijke zones voor extensieve recreatie zijn bijna geheel opgenomen als 'behoud en versterking van groen- blauwe dooradering' om een aantrekkelijker landschap te realiseren en in deze gebieden wordt de aanleg van wandelpaden door boerenland of ommetjes rond de dorpen nagestreefd. Binnen dit gebied is het wenselijk om het gebiedseigen landschappelijk karakter verder te versterken.

In het landschapsbeleidsplan is verder middels groene bolletjes aangegeven dat de wegbeplanting verder moet worden behouden en worden versterkt. Expliciet geldt dit voor de wegbeplanting langs de Hoofdstraat/ Tol en twee ontsluitingswegen van Genderen; Doeverensestraat en de Nieuwe Steeg.

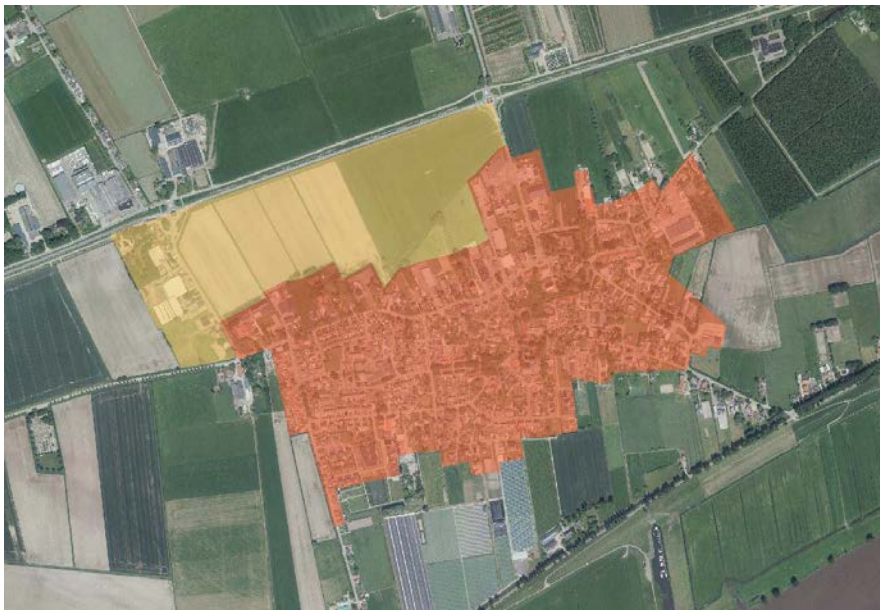
Opvallend is dat rond de oude kernen en met name in de directe omgeving van de kerk de overgang van (boeren)woning naar open land zeer gradueel en rafelig is. Als expliciet voorbeeld hiervan is de zuidoostkant van Genderen genoemd. (Landschapsbeleidsplan Aalburg 1995 pag 27). De kernrandgroenstructuur van Genderen, Eethen en Meeuwen wordt zodanig ingericht, dat het mogelijk is een wandeling rond elk dorp te maken op onverhard pad met een lengte van ca. 1.5 km. Dit pad wordt begeleid met hagen, bomenrijen, overhoekjes met bloemrijke vegetatie en een enkele poel en voert langs boomgaarden, sloten, oude boerderijen en de kerk (kerkpad !) (Landschapsbeleidsplan Aalburg 1995 pag 73).

Verder is er op basis van het functieveranderingsbeleid voor het buitengebied mogelijk om voormalig agrarische bedrijvigheid te transformeren naar andere functies zoals wonen. Deze 'Ruimte-voor-ruimte' titels zouden ook in de buurt van Genderen kunnen worden ingevuld.

2.5 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2018) zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Naast de verordening is er een provinciale structuurvisie, hierin staat wat het overheidsorgaan op ruimtelijk gebied wil bereiken en hoe het dat wil doen. Een verordening heeft een status als wet en wordt daarom altijd vastgesteld door provinciale staten.

De belangrijkste aspecten van de verordening die betrekking heeft op de structuurvisie is beschreven onder 'Bestaand stedelijk gebied' en 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'.



Uitsnede Verordening ruimte 2014 zoekgebied stedelijke ontwikkeling(geel) en bestaand stedelijk gebied (rood).

Het uitgangspunt van de verordening voor het 'bestaand stedelijk gebied' is dat stedelijke ontwikkeling primair plaatsvindt in dit stedelijk gebied. Bij nieuwbouw dient men te voldoen aan de afspraken die regionaal zijn gemaakt omtrent het kwantitatieve programma. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied wijzigen indien dit resulteert in een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteit, hierbij dient aandacht te worden gegeven aan de navolgende aspecten:

1. het een aanpassing betreft die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt;
2. uit toepassing van de lagenbenadering blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is;
3. er overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.3 (nieuwbouw van woningen);
4. er toepassing is gegeven aan artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap).

Bij een herbegrenzing conform artikel 4.11 van de Verordening ruimte 2014 is een 'procedure grenswijziging op verzoek' van toepassing (artikel 38.5 van de Verordening ruimte 2014).

Voorliggend document vormt de basis om te komen tot herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is in de verordening de Genderensche uiterwaard (ten zuiden van Tol) aangemerkt als 'groenblauwe mantel'. Dit gebied is bedoeld ten behoeve van het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Dit gebied is ook aangewezen als 'rivierbed'. Tot slot is het waterwingebied beschermd dat aan de oostzijde van Genderen ligt. Hierbij gelden boringsvrije zones rond het waterwingebied (geen aantasting van de

beschermende kleilaag in de bodem) en is het van belang dat er geen grondwaterkwaliteit- of peilbelastende activiteiten plaatsvinden.

2.6 Eindconclusie beleid

Uit het woningbouwbeleid volgt dat er in Genderen een behoefte is aan 83 woningen de komende 10 jaar. De woningbehoefte is met name (ca. 2/3) gericht op woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens ten behoeve van starters/jongeren en ouderen. Door de woningen zoveel als mogelijk levensloopbestendig te maken kunnen ouderen in hun eigen woning blijven wonen. Het is van groot belang om het karakter van de dorpen te behouden en bij ontwikkelingen uit te gaan van de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten en identiteit. Met een passende woningvoorraad en een aantrekkelijke woonomgeving is de kans groter dat inwoners van Genderen graag hier willen blijven wonen.

Er heeft in de laatste jaren wel enige inbreiding plaatsgevonden, het is echter van belang dat het karakter van het dorp niet verloren gaat. Er zijn nog enkele inbreidingslocaties die kunnen worden ingevuld, maar niet om de gehele opgave te realiseren. Hierdoor is in de structuurvisie van de gemeente (2013) de zuidzijde aangewezen als potentieel uitbreidingsgebied.

In de Verordening ruimte 2014 is de noordzijde aangewezen als zoeklocatie voor stedelijke ontwikkelingen. De kern van Genderen is aangewezen als bestaande stedelijk gebied dat bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied (artikel 4.1). Binnen de verordening is het mogelijk om de begrenzing te wijzigen of hiervan af te wijken (artikel 4.11 en 38.5 van de Verordening ruimte 2014). Om te kunnen afwijken is een goede ruimtelijke analyse en onderbouwing nodig. Navolgende hoofdstukken geven uiteindelijk aan de hand van een dergelijke analyse en onderbouwing een overzicht van potentiële locaties weer die geschikt zijn om uit te breiden. Deze locaties en onderbouwing vormen de basis voor de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied.

Naast de 'rode' component liggen er ook doelstellingen en ambities op het gebied van groen, water en recreatie. Met name de uiterwaarden en de dijk zijn aangemerkt als waardevol landschappelijk en ecologisch gebied. Het gebied tussen Genderen en de dijk is in het landschapsbeleidsplan bedoeld voor het behoud en versterken van de blauw/groene dooradering. Verder is in het landschapsbeleidsplan aandacht gegeven aan het versterken van de wegbeplanting en de mogelijkheid voor het maken van een ommetje. Een aandachtspunt uit de provinciale verordening betreft het waterwingebied dat ten oosten ligt van Genderen.

Daarnaast kunnen de locaties in en rond Genderen ook geschikt worden gemaakt voor 'Ruimte-voor-ruimte' titels als gevolg van sanering van agrarische percelen in het buitengebied.

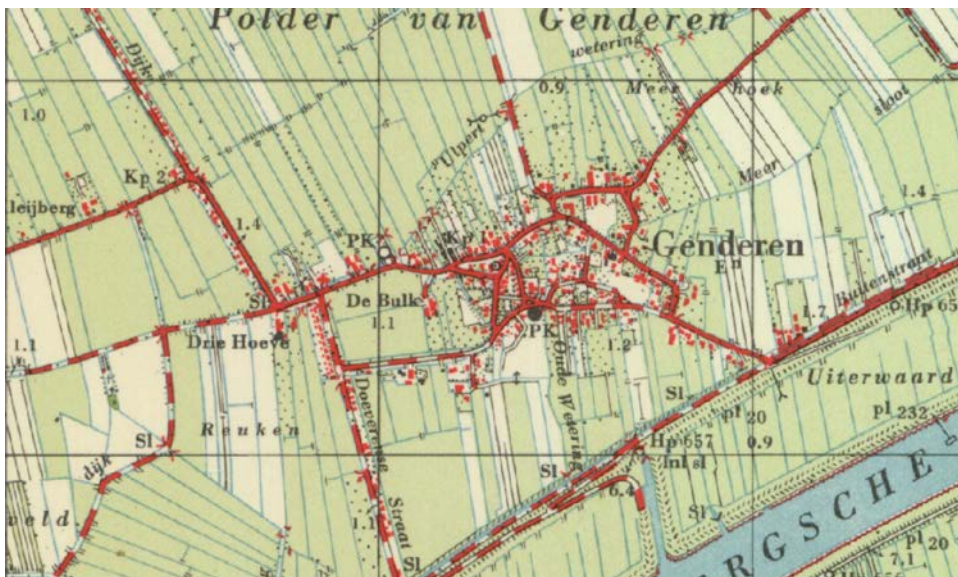
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke analyse

3.1 Historische structuur

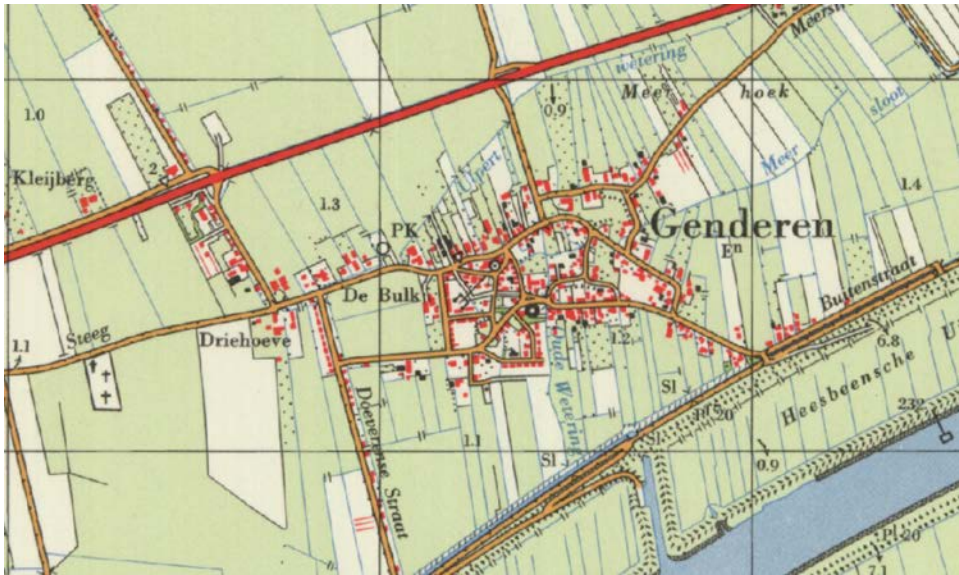
Genderen is een esdorp dat waarschijnlijk aan het eind van de 11^e eeuw is ontstaan. Kenmerkend is het onregelmatige wegenpatroon. Het oude stratenpatroon van Genderen is nog volledig in tact. Uitbreiding heeft voornamelijk in westelijke en zuidelijke richting plaatsgevonden.

Bebouwingsstructuren hebben voornamelijk binnen de bestaande structuur van Genderen plaatsgevonden, waarbij de oude structuur van Genderen behouden is gebleven. De van oudsher aanwezige sterke menging van wonen en werken vormt een wezenlijk onderdeel van de karakteristiek van Genderen. Door de verdichting van de bebouwing worden historische boerderijen en oude karakteristieke panden nu afgewisseld door nieuwe vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. Het min of meer organische karakter van Genderen heeft geresulteerd in de sterk wisselende afstanden van de rooilijnen tot de weg en tussen de gebouwen onderling en grote verschillen in kavelgrootte.

- 1900 – Kern Genderen
Lintbebouwing langs Hoofdstraat en Kerkstraat
- 1970 – N283 ten noorden van Genderen
Groei midden zuid (Weteringshof)
Ruilverkaveling
- 1990 – Groei West binnen bestaande structuur
- 2016 – Groei Zuidwest (Ruiterhof, 2008)



Topografische kaart circa 1900 (www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart circa 1970 (www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart circa 1990 (www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart circa 2016 (www.topotijdreis.nl)

3.2 Landschappelijke structuur

Genderen ligt in een rivierenlandschap met als bodemsoort rivierklei. Kenmerkend voor het rivierenlandschap is het voorkomen van oeverwallen en kommen. De oeverwallen bieden door hun hogere ligging en lichte bodem gunstige omstandigheden voor bewoning en agrarisch grondgebruik. Het dorp is gelegen op de noordoever van de rivier de Bergsche Maas. Ten noorden en westen van het dorp bevinden zich overwegend agrarische percelen.

Bovendien bevindt Genderen zich ten noorden van de uiterwaarde, wat een nat gebied is, tussen de rivier en de dijk. Naast de dijk ligt een weg met beplanting aan weerszijden, de Tol. Tussen de dijk en het stedelijk gebied van Genderen zijn voornamelijk kwekerijen (met kassen) gelegen. Er is hierdoor weinig zicht vanaf Genderen richting de dijk. De verkavelingsstructuur aan de zuidzijde van Genderen bestaat uit smalle stroken in noord-zuid richting. Deze structuur verandert aan de noordzijde van Genderen haaks op de N283 en heeft een grotere maaswijdte. Ten noordoosten van de bebouwde kom van Genderen is er een waterwingebied met bosschage aanwezig.

3.3 Stedenbouwkundige structuur

De ruimtelijk karakteristiek van Genderen wordt bepaald door het onregelmatige wegenpatroon, dat zich uitstrekt in oost-westelijke richting in een gebied tussen de Provincialeweg-Zuid (N283) en de weg langs de dijk aan de Bergsche Maas. Dit stratenpatroon is als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Van een centrale plek in het dorp is geen sprake. De kerktoren van de Hervormde Kerk neemt wel een voorname plaats in. De Kelderstraat fungeert als hoofdentree van Genderen. Binnen het dorp vormt de kronkelende Hoofdstraat de ontsluitingsweg.

In de 20^e eeuw vond er een organische groei vanaf de kern in Genderen plaats. Door de uitbreiding zijn er woonbuurten ontstaan met een open structuur en openbare groengebieden. De meest recente woningbouwuitbreiding bevindt zich aan de Ruiterhof in het zuidwesten van het dorp, hier zijn nieuwe woningen met een landschapspark ontwikkeld.

De (voormalige) agrarische percelen vormen de noordelijke rand van het stedelijk gebied van Genderen. Door de percelen is het een gesloten rand. Daarentegen geldt dit niet voor de zuidelijke rand. Het is een rafelige rand met gaten tussen de bebouwing.

De bebouwing in het oosten van Genderen bestaat grotendeels uit open tot zeer open bebouwing langs de rand van het dorp en halfopen tot open bebouwing langs de straten die meer naar binnen liggen. Het nieuwere westelijke deel kent een typologie die varieert van halfopen langs de randen van het dorp tot gesloten naar binnen. In stedenbouwkundig opzicht vormt het nieuwe gedeelte een eenheid met het oudere gedeelte. Binnen deze eenheid neemt het nieuwbouwdeel wel een bijzondere positie in. De bebouwing is hier dichter, waardoor een meer begrensde karakter ontstaat. De straten zijn hier ook vaker uitgerust met een trottoir en parkeerruimte. In het algemeen is de bebouwing in Genderen gesitueerd in bouwblokken, waarbij de bebouwing zich oriënteert op de openbare ruimte.

De bebouwing in Genderen heeft overwegend een woonfunctie en is klein van schaal. De kleinschalige bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen met incidenteel aangebouwde woningen. Uitzonderingen hierop vormen de grootschalige bedrijfsbebouwing ten noorden de Hoofdstraat en aan de Meerhoek. Daarnaast zijn er in de kern enkele grootschaligere bouwblokken te vinden. Het betreft hier vaak oudere bebouwing met een agrarisch karakter. Ondanks de grootschaligheid van deze bouwmassa's passen ze goed bij het Genderense karakter.

De belangrijkste voorzieningen in Genderen zijn de supermarkt aan de Hoofdstraat en de basisschool in het westen aan de Van der Beekstraat.

3.4 Verkeersstructuur

Genderen is goed ontsloten door de Nieuwe Steeg, Doeverensestraat, Hoofdstraat, Kelderstraat en de Genderensedijk. Deze laatste twee straten komen uit op de Provincialeweg-Zuid (N283) die Genderen verbindt met de A27 en de N267. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 80 km/u. In het dorp functioneert de Hoofdstraat als de interne dorpsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u binnen de bebouwde kom en maximaal 60km/u buiten de bebouwde kom.

Veel van de oudere Genderense straten hebben geen trottoir. De straten in het nieuwbouwgedeelte hebben in de meeste gevallen wel een trottoir. En hoewel de ruimtelijke structuur van Genderen zich daarvoor prima leent, is er sprake van weinig hiërarchie in het stratenpatroon. De Hoofdstraat is de belangrijkste ontsluitingsweg. De secundaire ontsluiting wordt gevormd door de Doeverensestraat, Bulkstraat, Hoefstraat en Kerkstraat die de 'ontsluitingsring' afmaken. Het ontbreken van hiërarchie is met name te wijten aan de profilering van de wegen.

De Meerstraat is doodlopend voor de auto, maar is een verbindingsweg voor langzaam verkeer naar De Kromme Nol. De 'hoofdentrees' van het dorp wordt gevormd door de Kelderstraat en de Genderensedijk, die een verbinding maken tussen het dorp en de Provincialeweg-Zuid.

De bebouwing aan de Genderensedijk neemt een bijzondere positie in het dorp in. Na de aanleg van de Provincialeweg-Zuid is deze straat een soort enclave in het buitengebied geworden.

Het oudere deel van de straten, gelegen in het oosten van het dorp, bestaat uit zeer kronkelende straten met incidenteel een trottoir en geen bijzondere parkeervoorzieningen binnen de openbare ruimte. De afstanden van de wegas tot de rooilijnen verschillen per kavel, waardoor er een zeer gevarieerd profielbeeld ontstaat. In het nieuwere, westelijker gelegen deel is er sprake van een meer constant profiel. Veel woningen zijn in dit deel in rij gebouwd met een constante afstand van de rooilijn tot de wegas. In de profielen is ook openbaar groen opgenomen. In de profielen in het oudere deel is weinig tot geen groen opgenomen.

3.5 Haalbaarheidsaspecten

Op basis van het bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen' zijn nagenoeg alle gebiedsoverstijgende belemmeringen in kaart gebracht. Ten aanzien van de aspecten geluid en bedrijven en milieuzonering is daarnaast nog een eerste scan gemaakt van potentiële belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Hieronder wordt ingegaan op de haalbaarheidsaspecten die extra aandacht vragen.

Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een project en de (milieuvriendelijkere) alternatieven. Een m.e.r. is verplicht bij grote ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van industriële complexen en de aanleg van auto(snel)wegen. Het milieueffectrapportage (MER) is onderdeel van de m.e.r.-procedure. In bijlage onderdeel D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage zijn activiteiten aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt. Daarnaast kan de provinciale milieuverordening aanvullend op het Besluit m.e.r. nog meer activiteiten aanwijzen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht. Tot slot kan uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming ook een m.e.r.-plicht volgen.

Conform de bijlage van de Besluit milieueffectrapportage is voorliggende structuurvisie niet m.e.r.-plichtig. Het aantal opgenomen woningen ligt immers ruimschoots onder de grens 2000 woningen. De andere ingrepen hebben eveneens een dermate kleine omvang dat deze niet m.e.r.-plichtig zijn.

Geluid



Belemmeringen met betrekking tot geluid (wegverkeerslawaai) en bedrijven en milieuzonering. Blauw=48dB contour incl. aftrek 110g Wgh. Groen = 48 dB contour cumulatief en exclusief aftrek 110g Wgh. Rood = 30 meter rond categorie 2 bedrijven en 10 meter rond categorie 1 bedrijven/functies. Contouren zijn indicatief.

Langs een aantal wegen is er als gevolg van het verkeer sprake van geluidsbelaste gebieden waarbij geluidsgevoelige objecten zoals wonen niet wenselijk is. De N283 ten noorden van Genderen is een provinciale gebiedsontsluiting waarbij de geluidsbelasting langs de weg redelijk hoog is. Op de kaart is de 48 dB contour weergegeven. Dit is de landelijke voorkeursgrenswaarde. De toegangswegen Genderensedijk en Kelderstraat vormen dé toegangswegen tot Genderen, ook kan hier sprake zijn van geluidshinder. Deze wegen betreffen 30 km wegen en vallen hierdoor niet onder de Wet geluidhinder, maar in het kader van 'goede ruimtelijke ordening' is het van belang om deze te betrekken in de analyse. Aan de zuidzijde van Genderen zijn nog enkele doorgaande routes gelegen (bijv. Tol), echter deze wegen hebben een dusdanig lage verkeersintensiteit dat er geen belemmeringen worden verwacht in het kader van de geluidsbelasting op de omgeving.

Bedrijven en milieuzonering

Aan de noordzijde van de Hoofdstraat en aan de Genderensedijk en Kelderstraat is veel bedrijvigheid aanwezig. In het kader van de bedrijven- en milieuzonering conform de VNG-publicatie dient er een richtafstand van 30 meter van woningen tot categorie 2 bedrijven te worden aangehouden. Verder zijn er enkele gemengde functies aanwezig zoals een kerk en bakker en hebben/krijgen deze gronden een gemengde bestemming. Hier kan rekening worden gehouden met een afstand van 10 meter, conform categorie 1 bedrijven. Verder zijn er aan de zuidzijde en oostzijde van Genderen enkele andere functies aanwezig. Navolgende kaarten laten deze richtafstanden zien. Globaal gezien zijn er in Genderen-noord veel belemmeringen.

Natuur

Het gebied tussen de dijk en de Bergsche Maas ten zuiden van Genderen is aangemerkt als ecologisch waardevol gebied. Hier ligt een ecologische verbindingzone (en groen-blauwe mantel, weidevogelgebied) en Brabants natuurnetwerk. Bij een mogelijke ontwikkeling is het van belang dat deze waarden niet worden aangetast. Dit kan enerzijds door voldoende afstand te behouden, een goede afscherming en anderzijds liggen er kansen om deze ecologische waarden te versterken/uit te breiden. Vooralsnog worden er geen

belemmeringen verwacht ten aanzien van de gebiedsbescherming. Bij concrete plannen is het van belang om ook naar mogelijke 'beschermde soorten' te kijken. Door middel van een verkennend flora en faunaonderzoek kan t.z.t. worden bekeken of er sprake is van een negatief effect. Bij het maken van plannen is het in ieder geval van belang om de aanwezige groenstructuren, waterpartijen en potentiële nestgelegenheden zo min mogelijk aan te tasten en/of te compenseren/versterken.

Cultuurhistorie en Archeologie

In de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft een groot deel ten zuiden van Genderen en een klein deel aan de noordzijde een hoge verwachtingswaarden. Dit houdt in dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld er nader onderzoek moet worden gedaan. Grofweg wordt aangegeven dat de kans op het vinden van archeologische resten in de zuidzijde groter is dan aan de noordzijde. Dit zal t.z.t. middels het uitvoeren van een aanvullend onderzoek moeten worden geanalyseerd. Verder is in het kader van cultuurhistorie de windvang van de Amerikaanse windmotor in de uiterwaarden beschermd. Hiermee liggen er beperkingen met betrekking tot bouwhoogtes en beplantingshoogtes.

Water

Ten oosten van Genderen ligt een belangrijk waterwingebied. Zoals eerder aan de orde is geweest liggen hier beperkingen bij het onttrekken van grondwater en/of belasten van de waterkwaliteit. In en rond Genderen liggen enkele waterlopen die vanuit het onderhoud van deze watergangen een beschermings-/bebouwingsvrijzone hebben. Het is belangrijk om hier in de plannen rekening mee te houden. Tot slot is de zone ten zuiden van de dijk/Tol aangemerkt als 'rivierbed'. Deze zone dient als overstromingsgebied. Op de lange termijn is de verwachting dat de dijk nog verder verhoogd wordt. De zone tussen Genderen en de dijk komen problemen met 'piping' voor, waarbij het water omhoog komt direct achter de dijk.

Overig

De volgende aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan:

- Geen (intensieve) veehouderij in Genderen of directe omgeving die invloed hebben op potentiële uitbreidingslocaties
- Geen gasleidingen, transportassen of inrichtingen die beperkingen met zich mee brengen in het kader van externe veiligheid
- De huidige Luchtkwaliteit is voldoende en een plan met maximaal 83 woningen dragen 'Niet-In-Betekende-Mate' bij aan de luchtkwaliteit.
- Een groot deel van de gemeente is aangemerkt als risicogebied met betrekking tot onontplofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Bij de uiteindelijke vergunningverlening zal hier nader onderzoek naar moeten worden gedaan.

Conclusie

In het noorden zijn er ontwikkelingsbeperkingen door aanwezige bedrijven en door geluid vanaf het verkeer op de N283. Er is in feite nog wel ruimte over om het gebied te ontwikkelen, maar dit is alleen mogelijk met het treffen van maatregelen zoals geluidsschermen etc. Dit is landschappelijk onwenselijk. Met betrekking tot de zuidzijde van Genderen vraagt de gebiedsbescherming vanuit ecologisch aspect extra aandacht. Hetzelfde geldt voor archeologie. Beide aspecten kunnen door middel van voldoende afstand houden of aanvullend onderzoek worden verholpen.

Hoofdstuk 4 Woningbouwontwikkeling en landschapontwikkeling

4.1 Inleiding

Op basis van de voorgaande hoofdstukken wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op de locaties voor nieuwe woningbouw binnen het stedelijk gebied van Genderen: de inbreidingslocaties. Vervolgens wordt er gekeken naar potentiële locaties buiten het stedelijke gebied.

Naast de woningbouwontwikkeling komen ook de landschapsdoelstellingen aan bod. Dit resulteert in een locatiekeuze en hoofduitgangspunten voor de visie.

4.2 Inbreidingslocaties woningbouw

Uit het vigerend bestemmingsplan van de gemeente Aalburg volgen een aantal inbreidingslocaties waar vigerende bouwtitels liggen. Daarnaast is gekeken naar ruimte voor het realiseren van meer woningen. Uit deze analyse volgt dat er nog ca 24 woningen binnen de kern Genderen kunnen worden gerealiseerd.

Om het dorpse karakter van Genderen te behouden is meer inbreiding niet wenselijk. De groene parkjes, pleintjes en extensieve bebouwingsdichtheid passen goed bij Genderen. Hierdoor kan er met inbreiding niet voldoen worden aan de realisatie van 83 woningen in de vorm van diverse woontypologieën in de komende 10 jaar.

4.3 Uitbreidingslocaties woningbouw



Potentiële uitbreidingslocaties uit het beleid (paars Verordening ruimte 2014 en rood Structuurvisie Land van Heusden en Altena 2013)

De inbreidingslocaties bieden geen mogelijkheid om het gewenste aantal woningen te kunnen realiseren, dus is er gekeken naar uitbreidingslocaties. In deze uitbreidingsgebieden moeten, als gevolg van de woningbehoefte en de mogelijkheid voor ca. 24 woningen in het bestaand stedelijk gebied, nog ca. 59 woningen gerealiseerd kunnen worden om aan de gewenste vraag te voldoen. Daarnaast zijn de locaties geschikt om extra programma op te vangen als gevolg van de sanering van agrarische percelen in het buitengebied (Ruimte-voor-Ruimte-titels). De potentiële uitbreidingslocaties zijn in de beleidsanalyse globaal afgebakend in Genderen-noord (provinciale Verordening ruimte) en Genderen-zuid (gemeentelijke Structuurvisie). Uit de ruimtelijke analyses is

te concluderen dat ten zuiden van Genderen (rood op de kaart) een betere uitbreidingslocatie met meer potentie is dan het noordelijke deel (paars op de kaart). De argumenten die hieraan ten grondslag liggen, zijn:

1. Organische groei dorp

Genderen is organisch aan de diverse linten gegroeid en vervolgens de afgelopen decennia met kleine buurtjes aan de zuidzijde uitgebreid. De zuidzijde van Genderen vormt een rafelige rand waarbij diverse openingen in de structuur zitten. Het is hier gemakkelijker om geleidelijk 'gaten' te vullen of buurtjes aan te helen. De noordzijde daarentegen is in feite afgerond/dicht gezet door bebouwing aan de Hoofdstraat. Het is hierbij veel lastiger om de nieuwe buurt te betrekken bij het bestaande dorp en om organisch in kleine hoeveelheden verder uit te breiden. Als hier wel gebouwd wordt dan zal er een nieuwe structuur geïntroduceerd moeten worden waarmee dit gedeelte bijna als één geheel moet worden ontwikkeld. Vanuit historisch en stedenbouwkundig perspectief is het dan ook logisch om richting de zuidzijde verder uit te breiden en te komen tot een goede stedelijke afronding.

2. Verkeerstructuur

Zoals hiervoor is aangegeven is in de zuidzijde van Genderen reeds een fijnmazig verkeersnetwerk aanwezig dat aangevuld kan worden en waar op aangesloten kan worden om zo een directe relatie met het bestaande dorp aan te gaan. Indien gekozen wordt om de noordzijde te ontwikkelen dan zal een nieuwe hoofdstructuur moeten worden gerealiseerd, dat vanuit financiële redenen ook pas goed loont als de nieuwe buurt in zijn geheel wordt gerealiseerd. Dit past niet bij een organische groei. Een voordeel is wel dat de nieuw aan te leggen weg en buurt goed ontsloten is (indirecte verbinding op provinciale weg). Er vindt geen extra belasting van het bestaande wegennet in het dorp plaats. Aan de andere kant zijn de hoeveelheden bij de beoogde kleinschalige uitbreiding niet dusdanig groot dat het bestaande netwerk dit niet kan opvangen.

3. Haalbaarheidsaspecten

In Hoofdstuk 3.5 zijn de haalbaarheidsaspecten beschreven. Hierin komt nadrukkelijk naar voren dat de noordzone milieutechnisch meer belast is. Dit komt enerzijds door de geluidshinder vanaf de provinciale weg en toegangswegen en anderzijds door mogelijke hinder van de bestaande bedrijven. Er zijn oplossingen hiervoor, maar dit gaat dan wel ten koste van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit (bijv. geluidsschermen). De benoemde aspecten aan de zuidzijde van Genderen zijn ecologie en archeologie. Deze aspecten kunnen niet worden weerlegd. Eventuele beperkingen kunnen met maatregelen worden opgelost.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de zuidzijde meer potentie heeft voor een organisch gegroeide ontwikkeling. Hiermee kan een directe relatie met het dorp worden aangegaan en kan bovendien tegelijkertijd de landschappelijke kwaliteit worden versterkt zodat de kernrandzone op een goede manier wordt vormgegeven (zie navolgende paragraaf).

4.4 Landschapontwikkeling



Landschapsdoelstellingen

In het Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena 2008 komt naar voren dat het gebied ten zuiden van Genderen is aangemerkt voor het behoud en versterking van de blauw/groene dooradering. Door de beoogde uitbreiding van Genderen te combineren met de landschapontwikkelingsdoelstellingen ontstaat de mogelijkheid om het financieel te verevenen en de kwaliteit van het gebied te versterken. Hier kunnen zowel de huidige als toekomstige bewoners vervolgens weer gebruik van maken. De kansrijke zones voor extensieve recreatie zijn bijna geheel opgenomen als 'behoud en versterking van groen- blauwe dooradering' om een aantrekkelijker landschap te realiseren. De haven ten zuiden van de dijk dient als een van de recreatieve knooppunten van Genderen. Bovendien zijn de ecologische zones en wegbeplanting een belangrijk aspect van de landschapontwikkeling. De ontwikkeling van het zuidelijk deel zal deze groenontwikkeling bevorderen.

Gemeenten willen particuliere initiatieven faciliteren. Initiatieven die bijdragen aan het behoud van de leefbaarheid in het dorp en bijdragen aan de structuur van het dorp en haar omgeving, worden binnen de daarvoor geldende grenzen mogelijk gemaakt op het moment dat het draagvlak voor dergelijke initiatieven aangetoond is. Juist door de gekozen integrale planaanpak kan er gekomen worden tot een meerwaarde.

4.5 Locatiekeuze en hoofduitgangspunten voor de visie



Uitbreidingslocaties met landschapontwikkeling

Op basis van voorgaande paragrafen is gekeken naar concrete uitbreidingslocaties en op welke plek er een landschappelijke versterking kan plaatsvinden. Naast alle genoemde aspecten is er een afweging gemaakt over de uitvoerbaarheid (hoeveel percelen zijn er nodig voor een ontwikkeling?) en waar kunnen rode en groen/blauwe ingrepen elkaar versterken. Bovendien is er rekening gehouden met bestaande functies en bestaande ontwikkeling, zoals de mogelijke uitbreiding van de kassen, aangegeven met een paarse ster op bovenstaande afbeelding.

Om een bufferzone te creëren tussen het stedelijke gebied en het landschap gaat de woningbouwuitbreiding van Genderen niet tot aan de dijk. Hierdoor is er ruimte voor landschapontwikkeling tussen het stedelijk gebied en de dijk. Aan de hand van de analyses komen er 5 uitbreidingslocaties naar voren. Deze uitbreidingslocaties maken de zuidelijke rand van Genderen minder rafelig en zorgen voor een betere overgang van het stedelijke gebied naar het landschap en relatie met het dorp. De grenzen zijn zorgvuldig gekozen op basis van de bestaande landschappelijke structuur.

Deelgebied 1 ligt aan de Hoofdstraat. De uitgangspunten voor deze locatie zijn het doortrekken van de lintbebouwing aan de Hoofdstraat en in het zuidelijke deel van de kavel zorgen voor een landschappelijke inpassing door zowel te kiezen voor hoogopgaande beplanting, als een nat-draszona.

Het tweede deelgebied is de locatie aan de Doeverensestraat. De Doeverensestraat is een ontsluitingsweg van Genderen met een dorps karakter. Het uitgangspunt voor dit deelgebied is het toevoegen van enkele ruim opgezette woonkavels als invulling van Ruimte-voor-ruimte-titels. De landschapontwikkeling van deelgebied 1 sluit aan op het westelijke deel van deelgebied 2, zodat er mooi afgerond geheel ontstaat.

Deelgebied 3 is een kavel in het zuidelijke deel van de Ruitershof. Deze locatie ligt momenteel aan een groen gebied met watervoorziening. Deze groene uitstraling zal doorgetrokken worden rondom het deelgebied. Hierdoor zal dit deelgebied het groene karakter behouden en wordt het buurtje als het ware afgerond.

Het vierde deelgebied wordt begrensd door de Kerkstraat, de Weteringshof en de Hoofdstraat. De grootte van dit deelgebied biedt de mogelijkheid om er een nieuwe buurt te ontwikkelen met een eigen karakter. Ten zuiden van deze locatie is de kans om de landschapsdoelstellingen te verwezenlijken. Hier zullen het water en groen doorgetrokken worden richting de ecologische zone tussen de dijk en de rivier ligt richting de haven. Hier kan bovendien het bestaande agrarische bedrijf worden herontwikkeld, waarbij het hoofdgebouw desgewenst kan blijven behouden.

Deelgebied 5 ligt op de hoek van de Hoofdstraat en nabij de oostelijke entree van het dorp. Het uitgangspunt voor dit deelgebied is deels het behouden van het open landschap en deels het ontwikkelen van een nieuw eigentijds erf ter vervanging van de voormalige agrarische schuren.

Tot slot is ook aandacht gegeven aan de landschappelijke versterking van het overig gebied, waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande functies van dit gebied. Er zijn twee gebieden aangewezen die ook geschikt zijn voor het realiseren van Ruimte-voor-Ruimtetitels.

BELANGRIJK: Uiteindelijk is het niet de bedoeling om alle locaties (direct) te ontwikkelen. Maar op deze locaties kunnen initiatieven worden gestart voor het invullen van de woningbouwbehoefte (59 woningen). Voor de locaties 1 en 3 zijn al concrete initiatieven (9 woningen). Deze zullen als eerste gerealiseerd worden. Voor de overige 50 woningen kunnen de drie andere deelgebieden in willekeurige volgorde worden ontwikkeld. De fasering en/of alle gebieden ontwikkeld kunnen worden is afhankelijk van de grondeigenaar en het aantal woningen dat per gebied wordt gerealiseerd. Als bijvoorbeeld de woningbouwbehoefte die er nu is, wordt ingevuld in locatie 2 en 4 dan zal locatie 5 voorlopig nog niet gestart worden of anders om. Zolang uiteindelijk het aantal te realiseren woningen maar niet de maximale effectieve woningbouwvraag van 50 woningen overschrijdt.

Hoofdstuk 5 Visie

5.1 Structuurvisie

Alle aspecten die behandeld zijn in de vorige hoofdstukken worden gecombineerd tot een integrale visie. De visiekaart is hieronder weergegeven en ook als bijlage opgenomen. Deze structuurvisie geeft een potentiële ontwikkelrichting weer maar zal afhankelijk zijn van de particulieren eigenaren. De opzet is dusdanig dat op verschillende plekken geleidelijk kan worden ontwikkeld zonder dat ze elkaar of mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de weg zitten. Bovendien is het niet zo dat in alle deelgebieden woningbouw gerealiseerd gaat worden, het gaat om potentiële ontwikkellocaties.



Visiekaart Genderen zuid (zie ook bijlage 1)

In de visie wordt niet alleen ingegaan op nieuwe woningbouwlocaties maar ook op de landschapsontwikkeling. Over het gehele gebied gezien wordt rood met groen gecombineerd, waardoor dit in balans is in de visie. Het is dus niet altijd mogelijk om het rood op één locatie tegelijkertijd met het groen op één locatie te realiseren. De doelstelling is om uiteindelijk tot een integrale kwaliteitsslag te komen in Genderen-zuid. De verkeersstructuur is aangesloten op de bestaande ontsluitingswegen. De bebouwing en het groen en water volgen de perceelsgrenzen en de historische verkavelingsrichting. Door deze verschillende aspecten aan te laten sluiten op de bestaande structuur wordt het karakter van Genderen behouden. Er is per locatie nadrukkelijk naar de diverse lagen rood (bebouwing), groen (beplanting), blauw (water) en grijs (wegen en paden) gekeken zoals dat ook al in de analyse naar voren is gekomen. Er zijn 5 uitbreidingslocaties en 1 gebied dat als 'overige gebied' kan worden aangemerkt. Deze laatste doet uitspraken over de inpassing van de bestaande functies in het gebied en gebieden voor Ruimte-voor-Ruimte-titels.

5.2 Deelgebied 1&2



Huidige situatie deelgebied 1



Huidige situatie deelgebied 2

Huidige situatie

Deelgebied 1 is momenteel deels een lege kavel aan de Hoofdstraat en wordt onder andere voor opslag gebruikt. Er ligt hier reeds een woonbestemming, maar deze is nu onlogisch verdeeld op de kavel. De kavel is erg diep en loopt achter de bestaande woningen door.

Het tweede deelgebied is een langgerekte kavel aan de Doeverensestraat in het verlengde van de woningen aan de noordzijde en loopt tot aan de bestaande woningen tegenover dit gebied. Dit perceel is agrarisch in gebruik.

Visie



Visie deelgebied 1&2

De landschapsonwikkeling is in samenhang bekeken. De bestaande B-watergang wordt verbreed met aangrenzend een nat gebied voor in tijden met veel regenval. Deze ecologische watergang betreft een bestaande waterloop en wordt ter hoogte van het plangebied verbreed met ecologische taluds en een nat-draszone. De watergang wordt ten zuiden van deelgebied 2 doorgetrokken naar deelgebied 3 en sluit aan op een bestaande watergang. Onderzoek naar het doortrekken van de watergang naar de Hoofdstraat en het behouden van de bestaande boom op kavel 1 is wenselijk. Ten westen van de watergang komt bosschage als landschappelijke inpassing. Beide deelgebieden liggen aan een bestaande ontsluitingsweg. Deze wegen zijn voorzien van een bomenrij, deze bomenrij is deels al aanwezig maar wordt met dit plan versterkt overeenkomstig de landschapsdoelstelling.

Deelgebied 1

Deelgebied 1 biedt de ruimte voor één vrijstaande woning met de ontsluiting aan de Hoofdstraat, hierbij wordt aangesloten op de sfeer van de lintbebouwing aan de Hoofdstraat met behoud van enige afstand tot de weg.

Deelgebied 2

Deelgebied is een locatie die geschikt bevonden is om Ruimte voor Ruimte titels in te passen (zie paragraaf 5.6).

5.3 Deelgebied 3



Huidige situatie deelgebied 3

Huidige situatie

Deelgebied 3 ligt ten oosten van een groen gebied met een vijver. De kavel is nu een grasveld gelegen ten zuiden van percelen met twee-onder-één-kap woningen, waarbij de bijgebouwen in lijn staan met de hoofdbouwen.

Visie



Visie deelgebied 3

De bebouwing moet passen bij de buurt en een dorps karakter krijgen. Het woningtype dat hier passend is, zijn twee-onder-één-kap of aaneengebouwde woningen. Er ligt momenteel een concreet plan voor 8 sociale huur aaneengebouwde woningen. Dit sluit hier goed bij aan. De woningen worden ontsloten aan de Ruitershof. De oriëntatie van de woningen is naar de vijver, waarmee het gebied mooi wordt afgebakend. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing komt ten zuiden en oosten van het deelgebied een groenstrook, die deels al aanwezig is. Vanuit het centrale groengebied blijft de openheid en relatie met het landelijk gebied behouden.

5.4 Deelgebied 4



Huidige situatie deelgebied 4, zicht vanaf de zuidzijde (Tol) en vanaf de westzijde (Weteringshof)

Huidige situatie

Deelgebied 4 is een gefragmenteerd open weidegebied. Momenteel is het agrarisch in gebruik. Vanaf Genderen lopen diverse doodlopende weggetjes naar het plangebied. Er is geen sprake van een heldere overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Er is geen doorsteek vanaf het dorp naar de dijk. Er liggen veel achterkanten van woonkavels richting het landschap wat zorgt voor een rommelig beeld.

Visie



Visie deelgebied 4

De grootte van deelgebied 4 zorgt ervoor dat het een nieuwe buurt wordt in het zuiden van Genderen. Hierdoor kan het een eigen karakter vormen met de sfeer van dorps wonen. Het deelgebied biedt de mogelijkheid om een mix van vrijstaande, twee-onder-één-kap en aaneengebouwde woningen te realiseren. Het aantal woningen is erg afhankelijk van de gekozen typologie en invulling van het gebied. De twee woonstroken onder de hoofdweg zijn geschikt bevonden om eventueel Ruimte voor Ruimte titels in te passen (zie paragraaf 5.6). De woningen kunnen ontsloten worden met één hoofdweg die aansluit op de Kerkstraat en de Weteringshof en een secundaire weg die dient als fietspad en waarbij de auto te gast is (geen autoverbinding naar dijk mogelijk). De nieuwe hoofdweg in het deelgebied zal worden geleid door een bomenrij, hieruit blijkt ook de hiërarchie van de wegen. De secundaire weg loopt van west naar oost en sluit aan op bestaande (doodlopende) wegen. Bovendien loopt de secundaire weg ook naar het zuiden richting de dijk. Deze weg is bedoeld voor langzaam verkeer en loopt langs de watergang die doorgetrokken wordt vanaf de haven naar het deelgebied. De watergang eindigt centraal in het deelgebied. Deze plek wordt de centraal groene plek met een beeldbepalend gebouw/functie. De watergang wordt aangezet met wilgen vanaf de Tol tot aan de centraal groene plek. Ten oosten van de watergang ligt een weide en een nat gebied met een natuurlijke ven. Hierdoor blijft het landschap open en is Genderen vanuit de Tol/dijk zichtbaar. De bomenrij aan weerszijde van de Tol wordt waar nodig verder aangevuld/versterkt. Bovendien komen er bosschages/grienden die de noord-zuidrichting van de verkaveling benadrukken en een ecologische meerwaarden kunnen bieden. Hierdoor wordt het deelgebied landschappelijk ingepast en worden landschapsdoelstellingen verwezenlijkt.

5.5 Deelgebied 5

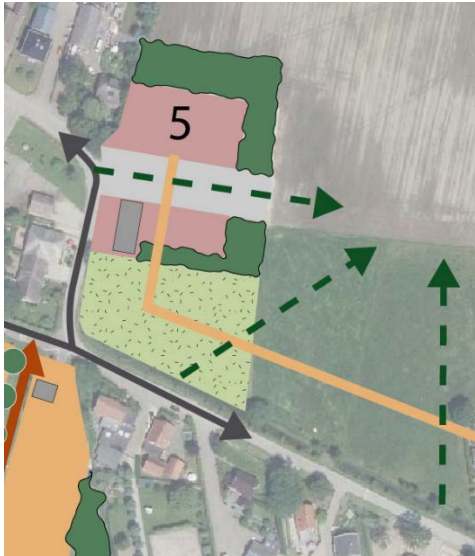


Huidige situatie deelgebied 5 beeld vanaf de zuidzijde Hoofdstraat en vanaf de bocht Hoofdstraat

Huidige situatie

Deelgebied 5 is een locatie op de hoek van de Hoofdstraat. Het is een erf met een vrijstaande woning en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Er is nog relatief veel verharding aanwezig. Ten zuiden en oosten van de bebouwing is het een open landschap. De woning is georiënteerd op het zuiden. Vanaf de toegangsweg uit het oosten is het pand dan ook goed zichtbaar. Hier ervaart men ook het landelijk gebied goed. De bebouwing is enigszins verouderd en de functie is intussen komen te vervallen.

Visie



Visie deelgebied 5

Deelgebied 5 biedt de mogelijkheid voor een nieuw eigentijds erf met de sfeer van landelijk wonen. De vrijstaande boerderijwoning blijft op het erf en vormt ook het nieuwe 'hoofdgebouw'. Achter op het erf is ruimte voor nieuwe 'schuurwoningen'. Er ontstaat een erf met een bestaande woning en 3 tot 5 nieuwe woningen. De ontsluiting komt aan de Hoofdstraat. Vanaf de straat wordt het erf opgehouden, zodat er een zichtlijn naar het open landschap ten oosten van het deelgebied ontstaat. Rondom de bebouwing komt bosschage voor de landschappelijke inpassing, maar dit wordt onderbroken voor een zichtlijn naar het open landschap. De locatie kan ook worden ingezet voor het realiseren van ruimte-voor-ruimte-titels. Dit geldt ook voor de ruimte langs de Hoofdstraat (zie paragraaf ruimte-voor-ruimte-titels)

5.6 Overige ontwikkeling



Visie zuidelijke ontwikkeling

In het zuidelijke deel, tussen het stedelijk gebied en de dijk, is er sprake van percelen met verschillende functies waar rekening mee gehouden moet worden. Deze functies zullen naar verwachting niet binnen korte termijn worden verplaatst en/of verdwijnen. Zo zijn er twee agrarische percelen aan weerszijden van het zuidelijke deel (Met een A aangegeven op de kaart). Deze bieden beide vrij zicht vanaf het stedelijk gebied richting de dijk en vice versa. Momenteel bevinden zich ook twee gebieden met teeltgronden, waaronder boomteelt en aardbeienteelt (T). Midden in het gebied staan er kassen en ligt er een plan om de bestaande kassen (K) uit te breiden (paars). Verder liggen aan de noordzijde nog weidegronden

In de visie is rekening gehouden met de landschappelijke inpassing van deze gronden. Dit wordt bereikt door aan de zuidzijde van de percelen, langs de watergang, een haag te situeren met verschillende groene 'stapstenen'. Hiermee ontstaat een meer natuurlijke overgang naar de teeltgronden, kassengebied en agrarische percelen. Hier is een natuurlijke ven en bosschages (boomgaard is ook mogelijk) beoogd. Ten zuiden van de mogelijke kasuitbreiding (paars) dient in ieder geval een bosschage te komen ter hoogte van de nieuwe kassen voor de landschappelijke inpassing. Het oostelijke perceel wordt als het ware omzoomd als groene kamer met doorzichten. Dit sluit aan op bestaande boomgroepen en benadrukt de noord-zuidelijke kavelrichting.

Ten noordwesten van deelgebied worden de weidegronden omzoomd met een natuurlijke lage struweelhaag. De openheid van dit gebiedje vormt de buffer tussen de woonkavels en de teeltgronden. Aan de noordoostzijde van dit gebied kan aansluitend op de inbreidingslocatie Weteringshof zuid en de uitbreidingslocatie 4 het padennetwerk worden verbonden. Hiermee worden de missende schakels verbonden en is het mogelijk om een wandeling te maken langs de dorpsrand.

Ruimte voor ruimte



Ruimte voor Ruimte titels (oranje pijl en in deelgebied 4 de zuidelijke woonvelden)

De uitbreidingslocaties 2 en 5 zijn geschikt om Ruimte voor Ruimte titels in te passen. De locaties lenen zich voor enkele vrijstaande woningen op ruime kavels. De kavels liggen los van elkaar zodat er zicht op het landschap behouden blijft en de kavels zullen zorgvuldig in het landschap moeten worden ingepast. Bij locatie 4 is de zuidrand geschikt. Maar de gronden kunnen ook op een reguliere planmatige manier worden ingevuld (zoals omschreven bij paragraaf 5.4).

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) vereist dat de gemeente bij een structuurvisie een uitvoeringsparagraaf opstelt. De wet formuleert dit als volgt:

Artikel 2.1Wro:

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

Met de structuurvisie wil de gemeente de ruimtelijke ontwikkeling van Genderen zuid op hoofdlijnen vastleggen voor de toekomst. Het gaat om ambities die de gemeente wil waarmaken, maar ook om regie op initiatieven van derden te voeren ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen. Dit betekent dat deze visie ook inzicht geeft in potentiële ontwikkelrichtingen. Op basis van de visie kunnen programma's en daaruit voortvloeiende maatregelen en projecten worden geformuleerd. De structuurvisie heeft daarnaast een belangrijke functie voor het kostenverhaal. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

Noot: Voorliggende uitvoeringsparagraaf is aanvullend op de verhaalbare kosten en fondsen uit de Structuurvisie Land van Heusden en Altena.

Kostenverhaal

Algemeen

De grond is grotendeels particulier eigendom en de gemeente kiest voor deze locatie in beginsel voor faciliterend grondbeleid waarbij de gemeente de kosten privaatrechtelijk tracht te verhalen via een zogenaamde anterieure overeenkomst op basis van onderhandeling met de grondeigenaar (initiatiefnemer). Mocht de grondeigenaar niet bereid zijn tot het sluiten van een anterieure overeenkomst dan kan de gemeente in het kader van het ruimtelijk belang kiezen voor kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg van het exploitatieplan.

Anterieure overeenkomsten

De gemeente heeft in het kader van kostenverhaal de voorkeur om op basis van onderhandeling een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten: de zogenaamde anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst wordt gesloten voordat publiekrechtelijk kostenverhaal gaat plaatsvinden via een exploitatieplan. Het exploitatieplan is dan niet meer nodig. In de anterieure overeenkomst kunnen meer kosten verhaald worden dan via een exploitatieplan. Een voorbeeld hiervan is een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling als deze expliciet in de structuurvisie is benoemd. Denk hierbij aan de bijdrage aan een eventueel in te stellen kwaliteitsfonds. Deze bijdrage is alleen door onderhandeling met de initiatiefnemer te verkrijgen en dus in belangrijke mate afhankelijk van de financiële haalbaarheid van het project. Bij invoering van de Omgevingswet wordt overigens de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling geschrapt en is het dus niet meer mogelijk deze kosten te verhalen.

Een ander voordeel van een anterieure overeenkomst ten opzichte van een exploitatieplan is dat de anterieure overeenkomst partijen meer vrijheid geeft om te zoeken naar een goede balans tussen kosten en dekking. Een exploitatieplan is meer aan regels gebonden en indien onderaan de streep een tekort ontstaat dient de gemeente in aanvullende dekking te voorzien (zie ook de volgende paragraaf).

Exploitatieplan

De hoofdregel is dat de gemeente bij het nemen van een planologisch besluit een exploitatieplan moet vaststellen tenzij kostenverhaal in het kader van het planologisch besluit is veiliggesteld.

Een exploitatieplan is dus het publiekrechtelijk kostenverhaal indien partijen niet kunnen of willen komen tot een anterieure overeenkomst. Kostenverhaal kan veilig gesteld zijn doordat de gemeente actieve grondpolitiek voert en de kosten verhaald via gronduitgifte of middels een gesloten anterieure overeenkomst. De te verhalen kosten in een exploitatieplan zijn limitatief opgenomen in de wet. De zogenaamde kostensoortenlijst is nader uitgewerkt in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Kosten van toekomstig beheer en onderhoud vallen niet onder de verhaalbare kosten. In de Omgevingswet wordt door de wetgever in kader van verhaalbare kosten vastgehouden aan de huidige 3 criteria waaraan voldaan dient te worden:

- Profijt;
- Toerekenbaarheid/causaliteit;
- Proportionaliteit.

Daarnaast is het kostenverhaal beperkt tot de opbrengstcapaciteit van het plan, de zgn. macro-aftopping. Dit betekent dat er niet meer kosten verhaald kunnen worden dan er opbrengsten zijn. Hetgeen vaak aan de orde is bij herstructurering van bestaand gebied. In een exploitatieplan geldt het uitgangspunt: Bij beperkt kostenverhaal dient de gemeente voor het tekort in aanvullende dekking te voorzien.

Verhaalbare kosten in de Structuurvisie Genderen zuid

Algemeen

In het kader van deze structuurvisie wordt in deze paragraaf ingezoomd op een aantal specifieke verhaalbare kosten welke een relatie kunnen hebben met de structuurvisie.

Kosten bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn maatregelen buiten het plangebied/bouwvelden die noodzakelijk zijn voor de herontwikkeling van – in dit geval-Genderen zuid. Denk bijvoorbeeld aan aanpassingen in de infrastructuur. Met de invoering van de Wro is het begrip bovenwijkse voorzieningen wettelijk gedefinieerd. Wat onder voorzieningen moet worden verstaan, is limitatief opgesomd in art 6.2.5 Bro.

Welke onderdelen van de structuurvisie aangemerkt kan worden als bovenwijkse voorzieningen zal nog nader onderbouwd moeten worden bij de verdere planontwikkeling.

Bovenplanse kosten (verevening)

Dat bovenplanse kosten behoren tot de te verhalen kosten blijkt uit art. 6.13 lid 7 Wro. Wat onder bovenplanse kosten moet worden verstaan is verder niet in de wet gedefinieerd.

Algemeen wordt er van uitgegaan dat hiermee bedoeld is een verevening tussen locaties in verschillende bestemmingsplannen, waarbij bij de ene locatie een exploitatiewinst wordt verwacht en bij de andere locatie een exploitatieverlies. Deze locaties moeten dan wel functioneel en ruimtelijk aan elkaar gerelateerd zijn, wat in de structuurvisie tot uitdrukking moet komen.

Of er in deze structuurvisie sprake is van bovenplanse verevening zal nog nader onderbouwd moeten worden bij de verdere planontwikkeling. Het is overigens goed denkbaar dat hier sprake van is, gezien het feit dat de verdien capaciteit sterk zal verschillen per deelgebied (nieuwe woningbouw versus aanleg van routes en groen). Aandachtspunt bij bovenplanse verevening is dat dit in de nieuwe Omgevingswet onmogelijk wordt. Om de mogelijkheid van verevening tussen deelgebieden open te houden voor de toekomst, ligt het voor de hand om de structuurvisie op termijn te vertalen in één nieuw bestemmingsplan. Zo is geen sprake meer van bovenplanse verevening, maar van meer reguliere binnenplanse verevening .

Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling

De wet geeft in artikel 6.24 Wro gemeenten de mogelijkheid om met een private initiatiefnemer van een ontwikkeling een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling overeen te komen.

Deze bijdrage kan bestemd worden voor een belangrijke, maatschappelijke functie die expliciet is benoemd in de structuurvisie. In de structuurvisie moet de koppeling tussen de opgave en ontwikkeling aangegeven, gemotiveerd en onderbouwd zijn.

De bijdrage maakt dus geen onderdeel uit van de kostensoortenlijst en kan daarmee niet publiekrechtelijk worden afgedwongen. In deze structuurvisie wordt onder meer genoemd:

- Het realiseren van groene ruimtes en waterberging;
- De aanleg of verbetering van wegen;
- De aanleg of verbetering van recreatieve fiets- en wandelroutes;
- Het verbeteren van entrees;
- Landschappelijke inpassing;
- Het realiseren van ecologisch vriendelijke zones.

In overleg met initiatiefnemers zal bepaald worden of zij bereid zijn hieraan in de anterieure overeenkomst een bijdrage te leveren.

Bijlage 1: Visiekaart Genderen zuid



- | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|---------------|--|-------------------------------|--|--|--|-----------------------------|
| | Versterken lintbebouwing
Hoofdstraat met een
vrijstaande woning | | Ruimte voor Ruimte titels | | Boschage | | Natuurlijk struweel | | Vijver | | Uitbreiding kas |
| | Dorps wonen met een
mix van woningtypes | | Deelgebieden | | Bomenlaan | | Kruiden-/bloemenrijk grasland | | Watergang doorgetrokken
vanaf haven | | Bestaande ontsluitingswegen |
| | Eigentijds nieuw erf met
schuurwoningen | | Agrarisch, Teeltgronden, Kassen | | Bomenrij | | Watergang bestaand | | Natuurlijke ven | | Nieuwe ontsluitingswegen |
| | | | Centraal groene plek met
beeldbepalend gebouw/functie | | Wilgenlaantje | | Natuurlijke watergang | | Nat draszone | | Langzaam verkeersroute |
| | | | Zichtlijn | | | | | | | | |

Bijlage 2: Nota van zienswijzen

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 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.
		Conclusie De structuurvisie wordt niet aangepast.
2	Kerkstraat 1b, 4265 JD te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid	
	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.
		Conclusie De structuurvisie wordt niet aangepast.
3.	Kerkstraat 1a, 4265 JD te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid	
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 ontegenzeggelijk 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.
		Conclusie De structuurvisie wordt niet aangepast.
4.	Kerkstraat 15, 4265 JD te Genderen over gebied 4 in de structuurvisie Genderen Zuid	
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 dorpse 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.
		Conclusie De structuurvisie wordt niet aangepast.
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 dorpse 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 dorpse 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.	
		Conclusie De structuurvisie wordt niet aangepast.
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>Conclusie De structuurvisie wordt niet aangepast.</p>

3. Ambtshalve wijzigingen

3.1 Inleiding

In de voorliggende structuurvisie worden geen ambtelijke wijzigingen voorgesteld.