

Genderen/Oss, 12 oktober 2021

Onderwerp: kennismaking en toelichting ontwikkelingsplannen Genderen-Zuid

Beste buurtbewoner,

Wij, Reuvers Duurzame Ontwikkeling B.V., willen de gronden gelegen ten zuiden van de Kerkstraat/ten oosten van de Weteringshof in Genderen ontwikkelen voor circa 60 woningen. De koopovereenkomst voor deze gronden hebben we recentelijk gesloten. Op de afbeelding hieronder ziet u de locatie waarover het gaat.



Met de gemeente zijn we momenteel in gesprek over de randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling. Daarvoor is ook allerlei onderzoek nodig. Wellicht heeft u als buurtbewoner al gezien dat dit op de locatie in uitvoering is. Op basis van de voorlopige randvoorwaarden van de gemeente en de onderzoeken heeft VFO Architects | Urban design b.v. een eerste schetsontwerp gemaakt.

### **Kennismaking en toelichting plannen**

Omdat we elkaar nog niet kennen, maken wij graag persoonlijk kennis met u. Tegelijkertijd lijkt het ons een goed idee om u meer over onze plannen te vertellen en er met u over van gedachten te wisselen. Met die redenen nodigen wij u hiervoor op 9 november van 19:00u tot 21:00u uit in Dorpshuis Genderen. Kunt u niet, maar wilt u wel met ons in contact komen? Laat het ons dan weten. Onze contactgegevens vindt u onderaan deze brief.

### **Vooraf aanmelden**

We vinden het fijn dat het weer mogelijk is om een fysieke bijeenkomst te organiseren. Omdat er wel nog steeds coronamaatregelen gelden is het belangrijk dat we van tevoren weten hoeveel mensen er naar de bijeenkomst komen. Daarmee is dit een besloten bijeenkomst waarvoor in een gemeenschapshuis geen coronatoegangsbewijs vereist is. Met die reden vragen we u om uzelf van te voren bij ons aan te melden via [oss@reuversbouw.nl](mailto:oss@reuversbouw.nl). Geeft u bij uw aanmelding het aantal mensen door waarmee u wilt komen en het emailadres waarop u bereikbaar bent. Graag ontvangen we uw aanmelding vóór 18 oktober aanstaande.

Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen? Neemt u dan contact met ons op via [oss@reuversbouw.nl](mailto:oss@reuversbouw.nl) of 0412 63 01 00.

Met vriendelijke groet,

Team Reuvers Duurzame Ontwikkeling B.V.

## **Verslag informatiebijeenkomst Genderen-Zuid (versie 2)**

*Datum: 9 november 2021*

*Locatie: Dorpshuis Genderen*

### **Aanwezigen**

Er zijn 33 huishoudens voor de bijeenkomst uitgenodigd. 24 huishoudens hebben aan de bijeenkomst deelgenomen.

Vanuit de gemeente Altena waren Marieke Elsevier – Van Olst (projectleider) en Arjan van der Mispel (stedenbouwkundige) aanwezig. Vanuit Reuvers Duurzame Ontwikkeling B.V. waren Theo van der Maazen (projectontwikkelaar), Arjan Onstenk (architect) en Nikol van de Goor (planoloog) aanwezig.

### **Opening**

De avond wordt geopend en iedereen wordt welkom geheten. Aangegeven wordt dat Reuvers Duurzame Ontwikkeling B.V., in samenspraak met de gemeente Altena, deze bijeenkomst heeft georganiseerd. Beide partijen willen graag de directe omgeving goed meenemen in het planproces, zodat zij weten wat er speelt en de verschillende aandachtspunten vroegtijdig op tafel komen.

Kort wordt de agenda toegelicht en worden degenen die de bijeenkomst hebben georganiseerd voorgesteld.

De presentatie die tijdens de bijeenkomst is getoond is onderdeel van dit verslag. Zaken die in de presentatie staan worden in dit verslag dan ook niet herhaald.

### **Wie is Reuvers Duurzame Ontwikkeling B.V.?**

Theo van der Maazen vertelt kort iets over Reuvers Duurzame Ontwikkeling B.V.

### **Wat is het vertrekpunt voor de ontwikkeling geweest?**

Door de gemeentelijke stedenbouwkundige wordt toegelicht dat in 2018 is de Structuurvisie Genderen-Zuid door de gemeente Aalburg vastgesteld. In deze Structuurvisie is gezocht naar woningbouwlocaties in en om Genderen. Doordat het wonen langzaam richting het zuiden is gegroeid en er bedrijvigheid/ provinciale weg in het noorden zijn gelegen is gekozen voor het aanwijzen van het zuiden van Genderen voor woningbouw. Door hier te ontwikkelen kan de rafelige rand worden aangepakt en ook is het hier mogelijk om aan te takken op bestaande verkeersstructuren.

Over deze plek zegt de structuurvisie het volgende:

- Afronding zuidkant;
- Verbinden tussen de Kerkstraat en Weteringshof;
- Verschillende woontypologieën;
- Langzaam verkeersroute van de wijk naar de Tol;
- Ecologisch interessant voor plas/ dras ontwikkeling;
- Rood in combinatie met groen ontwikkelen.

Door de gemeente is op basis van deze uitgangspunten een structuurmodel gemaakt. Eerst was het idee om meer horizontaal te ontwikkelen. Na een nadere analyse is gekozen voor

een wat andere opzet met meer groene hoven. Hierdoor wordt het parkeren aan het zicht onttrokken en woont men in/ aan het groen (zicht op groen). Uitgangspunt is om zo min mogelijk verharding toe te passen en het groen ten zuiden van de ontwikkeling te 'verbinden' met de nieuwbouw (waterberging, ecologische functie).

Het structuurmodel is samen met de randvoorwaarden uit de structuurvisie meegegeven aan Reuvers Duurzame Ontwikkeling B.V. die hiermee aan de slag is gegaan om een stedenbouwkundig plan te ontwerpen.

Enkele vragen/ zorgen vanuit de omgeving zijn bekend bij de gemeente. Het gaat dan vooral om de onderwerpen 'Verkeer' en 'Landschap'.

Verkeer:

- Aantallen: de gemeente heeft naar dat aspect gekeken. Over de wegen rondom het plangebied zijn ontworpen voor 2000 mvt/etmaal. Hier komen we op dit moment niet aan. Ook bij toevoeging van woningen in dit gebied niet. Er is ook sprake van goede mogelijkheden voor afwikkeling van het verkeer
- Aansluitingen: deze vragen nog nadere aandacht.

Landschap:

Er moet nog gekeken worden naar de inrichting van het landschapspark.

### **Hoe zien de plannen er nu uit?**

Door de architect van Reuvers wordt toegelicht dat het plan dat nu gepresenteerd wordt nog geen definitief plan is. Het zijn schetsen van hoe het zou kunnen worden. We zijn hier nu bij elkaar om samen te kijken wat iedereen van deze eerste schetsopzet vindt.

Het is een mooi en uniek gebied met lange lijnen. Een gebied waar je een dorpsrand wilt maken. Maar wat is nu precies een dorpsrand? Eentje die niet verder kan groeien en met zo min mogelijk achtertuinsituaties aan de 'voorkant'.

We hebben gekeken naar wat er nu in Genderen is gebouwd. Er staan heel organisch gebouwde boerderijen. De kwaliteiten van Genderen willen we terug laten komen in de nieuwbouw. Nu zie je op de tekening allemaal witte blokjes, maar het idee is om hier zoals in Genderen zelf – afwisselend – te bouwen maar dan moderner.

Wat we willen doen is:

- Zoveel mogelijk voorkanten naar de Bergsche Maas maken, dit is bij het Susterenhof lastig uitvoerbaar;
- Seniorenwoningen en bereikbare koopwoningen ontwikkelen;
- Een langzaamverkeerverbinding maken van de noordelijke aantakking op de Weteringshof;
- Groene vingers maken als aansluiting richting het buitengebied;
- Een groen plan maken;
- Bestaand water zoveel mogelijk respecteren;
- Diversiteit in bouwhoogten, bouwtypes en architectuur.

Voor de groenstroken hebben we vaste planten in gedachten, bomen, heesters, water in sloten (niet zo hard als op de plaatjes).

Door de aanwezigen zijn enkele vragen gesteld/ mededelingen gedaan:

- Brabants Landschap/ Altenatuur wil graag meedoen in de inrichting van het groen in het project. Theo van der Maazen heeft dit genoteerd;
- Wordt het water aangesloten op de Maas? Blijft dat? Ja, voor diverse sloten wel.

Niet alle gronden zijn in eigendom van de ontwikkelaar, dus de gronden tussen de nieuw geprojecteerde woningen en de achtertuinen aan de Kerkstraat zijn niet ingevuld.

### **Wat vindt iedereen van de plannen?**

Na de pauze heeft iedereen de gelegenheid om in gesprek te gaan met de gemeente, architect, makelaar en planoloog om hun ideeën te uiten en eventuele zorgen te delen. Er is door de aanwezigen uitgebreid gebruik gemaakt om met elkaar in gesprek te gaan. Ook was het mogelijk om post-its te plakken op de plannen, waarop de tips en tops konden worden geformuleerd. Daarnaast was er nog de mogelijkheid om een reactieformulier in te vullen en een persoonlijk gesprek te plannen met de ontwikkelaar of de gemeente.

Gedurende de avond zijn verschillende vragen gesteld. De volgende zaken zijn onder meer aan bod gekomen:

<b>Vragen</b>	<b>Antwoorden</b>
Waarom wordt er in het zuiden van Genderen ontwikkeld en niet in noorden?	Voor Genderen is er een structuurvisie gemaakt. Bij het opstellen van de structuurvisie is voor de uitbreiding van Genderen zowel naar het noorden als het zuiden gekeken. Er is een afweging gemaakt en het zuiden van Genderen is hierbij als voorkeurslocatie naar voren gekomen. Met die reden is het zuiden van Genderen in de structuurvisie voor woningbouw aangewezen.
Komen er ook (betaalbare) kavels om zelf te bouwen?	Er wordt waar mogelijk rekening gehouden met de behoefte vanuit de omgeving.
Wordt er gebouwd naar behoefte? Bouwen voor de jeugd van Genderen is erg belangrijk	Begin 2020 heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar de woningbehoefte in de gemeente Altena. De uitkomsten vormen een belangrijke graadmeter om nieuwe plannen te toetsen op de bijdrage die zij leveren aan het voorzien in de behoefte. Op basis van dit onderzoek is per kern indicatief de in onderstaande tabel aangegeven behoefte bepaald. Er is met name vraag aan koopwoningen, maar er is op beperkte schaal ook vraag naar sociale huur en middeldure huur. In de koop richt de vraag zich in de eerste plaats op betaalbare, grondgebonden woningen voor starters.

Deze indicatie is een graatmeter, maar is zeker niet in beton gegoten. Juist op kernenniveau spelen er soms andere factoren die vragen om een zekere mate van flexibiliteit in het gewenste programma. Daarom gaat ontwikkelaar een woonwonderzoek (in de vorm van een enquête) uitvoeren om specifiek voor Genderen de behoefte in beeld te brengen. Mede op basis daarvan zal uiteindelijk worden bepaald wat wordt gebouwd.

			2021 - 2025
Huur	EGW	< €752	
		€752-€1.000	+
		> €1.000	
	MGW	< €752	+
		€752-€1.000	+
		> €1.000	
Koop	EGW	< €250.000	++
		€250.000 - €350.000	+
		> €350.000	+
	MGW	< €250.000	+
		€250.000 - €350.000	+
		> €350.000	+
			50

Is het mogelijk om alleen te bouwen voor de mensen uit Genderen?

Om inwoners maximaal de gelegenheid te bieden in aanmerking te komen voor een bouwkaavel of nieuwbouwwoning worden vanaf 1 januari 2022 bouwkaavels en nieuwbouwwoningen toegewezen via loting. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft voor deze loting spelregels vastgesteld. Er dient bij uitgifte van bouwkaavels en nieuwbouwwoningen eerst lokaal te worden geadverteerd, waarna een loting plaatsvindt. Blijven er dan nog bouwkaavels of nieuwbouwwoningen over, dan kan er landelijk worden geadverteerd.

Komen er ook huurwoningen?

Op basis van de gemeentelijke uitgangspunten, de resultaten van het onderzoek wat reeds heeft plaatsgevonden (zie bovenstaand), hanteert de gemeente onderstaand indicatief woningbouwprogramma.

Sociale huur	Betaalbare koop	Middelduur laag	Middelduur hoog	Duur
< € 752,33	< € 260.000	Koop € 260.000 - € 344.000 (NHG)	Koop € 344.000 - € 500.000	Koop > € 500.000
		Huur € 752,33 - € 1.000	Huur > € 1.000	
20-25%	15-20%	15-20%	15-25%	10-20%

	<p>Zoals bovenstaand is aangegeven wordt in Genderen op dit moment voorzien in een beperkte vraag naar huurwoningen. Om hier meer inzicht in te krijgen wordt een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek zal uiteindelijk worden bepaald wat het bestanddeel huurwoningen in het plan zal zijn.</p>
<p>Kan voorkomen worden dat opkopers de woning vervolgens weer verhuren?</p>	<p>Voor nieuwbouwwoningen geldt een zelfbewoningsplicht. Hiermee wordt voorkomen dat gespeculeerd kan worden en woningen in een ander segment weer beschikbaar worden gesteld.</p>
<p>Is het mogelijk om met gronden aan te haken?</p>	<p>Het structuurmodel opgesteld door de gemeente voorziet in een groter plangebied. Omdat deze gronden niet in eigendom zijn bij de ontwikkelaar zitten deze niet in de plannen. Uiteraard zijn wij bereid om te bekijken of een ontwikkeling op deze plek aan kan haken bij het grotere geheel.</p>
<p>Hoe zit het met het verkeer op de Weteringshof? Kan het verkeer er bij het Susterenhof in en dan bij het Weteringshof weer uit of andersom?</p>	<p>Zoals aangegeven dient de ontsluiting van het project op de Weteringshof nog nadere aandacht. De suggestie voor het instellen van eenrichtingsverkeer zal hierbij ook worden bekeken.</p>
<p>In hoeverre kan de Kerkstraat de toename van verkeer door de woningbouwontwikkeling aan?</p>	<p>Vooralsnog is geen informatie bekend waaruit blijkt dat verkeer van de woningbouwontwikkeling de Kerkstraat te zwaar zal belasten. Dit zullen we nader onderzoeken.</p>
<p>Wat is de route van het bouwverkeer? <b>Bouwverkeer door Genderen zelf is niet gewenst, hiervan verwachten omwonenden schade aan hun woningen die 'slecht' zijn gefundeerd.</b></p>	<p>Dit is nog niet bekend, hierover wordt later gecommuniceerd. Er wordt daarbij rekening gehouden met de belangen van de omwonenden.</p>
<p>Wat is de fasering van het bouwplan? M.a.w. hoe lang is sprake van bouwoverlast?</p>	<p>Het is de bedoeling gefaseerd te bouwen, nog niet helder is in hoeveel fasen het zal zijn en hoe de fasering er precies uitziet. Hierover wordt later gecommuniceerd.</p>
<p>Er moet ruimte zijn voor onderhoud bij de a-watergang aan de rechterkant van het plangebied.</p>	<p>In overleg met het waterschap gaan we de benodigde ruimte voor het onderhoud van de watergang bepalen.</p>
<p>Hoe worden de nieuwe woningen gefundeerd?</p>	<p>Het nog uit te voeren sonderingsonderzoek bepaalt de exacte funderingsmethode. Als er palen noodzakelijk zijn worden dat in de</p>

	grond gevormde palen (in ieder geval geen heipalen).
--	--

### *Tips/tops*

Ook zijn tips en tops gegeven op het plan. Dit zijn geen vragen, maar gedane constatering.

Deze zijn hieronder opgenomen:

- Mooi groen plan;
- Fijn om te zien dat er rijwoningen worden gebouwd (betaalbare categorie);
- De verbinding richting de dijk wordt als waardevol ervaren;
- De sloten die in het gebied liggen zijn belangrijk voor de afwatering, graag behouden!;

### *Persoonlijke vragen*

Aanvullend op bovenstaande zijn ook allerlei persoonlijke situaties besproken, die zijn niet in dit verslag meegenomen. Deze zaken zijn bij de betreffende partijen die hiermee iets 'moeten' bekend en worden door die personen zelf opgepakt.

### **Vervolgstappen en planning**

Kort zijn de vervolgstappen en planning toegelicht. Deze zijn terug te vinden in de presentatie.