



Gemeente Altena  
T.a.v. wethouder H. Tanis  
Postbus 5  
4286 ZG ALMKERK

Gemeente Altena  
ingekomen

23 MAART 2022

zaaknummer

**Onderwerp:** plan Genderen Zuid

**Datum brief**

21 maart 2022

Geachte heer Tanis ,

**Datum verzending**

22 MAART 2022

In de subregio Wonen Breda e.o., waarin uw gemeente deelneemt, wordt samengewerkt op het gebied van woonvraagstukken. Deze samenwerking is verankerd in het document "Perspectief op Wonen en woningbouw regio Breda e.o."

**Ons kenmerk**

Onderdeel van deze samenwerking is het maken van afspraken over en regionale afstemming van nieuwe uitbreidingslocaties van woningbouw. Hierbij onderbouwt de betreffende gemeente de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van het plan, de afwegingen van deze uitbreidingslocatie boven inbreidingsmogelijkheden, voor wie er gebouwd wordt (regionaal/lokaal), en wat de relatie is met de provinciale prognoses.

**Uw kenmerk**

**Contactpersoon**

In het bestuurlijk overleg van 10 februari jl. heeft u een toelichting gegeven op uw voornemen tot ontwikkeling van de uitbreidingslocatie "Genderen Zuid" te Altena.

**E-mail**

Op basis van de toelichting tijdens dit overleg en de daaraan ten grondslag liggende stukken neemt de stuurgroep een positief standpunt in ten aanzien van de uitbreidingslocaties. Deze brief is tevens te beschouwen als zijnde de bevestiging van de regionale afstemming van het betrokken plan.

Ik verzoek u het regionaal standpunt onderdeel te laten uitmaken van de bestemmingsplandocumenten zodra u het plan in procedure brengt.

Met vriendelijke groet.

Voorzitter van de subregio wonen Breda e.o.

ing. P. Kok, wethouder gemeente Zundert

**Gemeente Zundert**

Markt 1

Postbus 10.001

4880 GA Zundert

Tel: 076 599 56 00

Fax: 076 599 56 66

gemeente@zundert.nl

www.zundert.nl

**Bank**

IBAN: NL97BNGH0285075012

BIC: BNGHNL2G

BTW-nr.: NL805329468

KvK-nr.: 51853876



Ten behoeve van afstemming woningbouw subregio Breda e.o.

Plan: Genderen Zuid

*Datum behandeling ambtelijk: 24 januari 2022*

*Datum behandeling bestuurlijk: 12 februari 2022*

## 1. Samenvatting plan Genderen Zuid

### 1.1. Het plan

De voormalige gemeente Aalburg heeft op 8 oktober 2018 de structuurvisie Genderen Zuid vastgesteld. Deze structuurvisie is opgesteld ter uitwerking van de structuurvisie Land van Heusden en Altena 2013. Onderhavige plangebied is hierin als uitbreidingslocatie aangewezen.

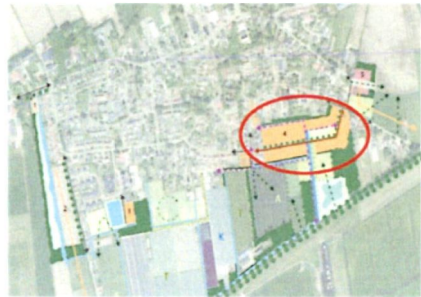
Bij de invulling van het plangebied is gekeken naar hoe de dorpsrand kan worden afgemaakt en op welke wijze een optimale verbinding tussen de nieuwbouw, het bestaande dorp en het buitengebied kan worden bewerkstelligd.

Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting worden nadrukkelijk de ruimtelijke kwaliteiten en structuren van het gebied betrokken

De bebouwing vindt plaats in een nieuw cluster waarbij aangesloten wordt op de bestaande bebouwing. De ontwikkeling zorgt voor een logische afronding van de kern Genderen en biedt ruimte voor het landelijke wonen.

Het plan biedt ruimte aan maximaal 59 woningen. De ontwikkeling bestaat uit een mix van verschillende typen woningen.

Onderstaande schets geeft een impressie van het plan.



## Regionale afstemming woningbouw

### 1.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

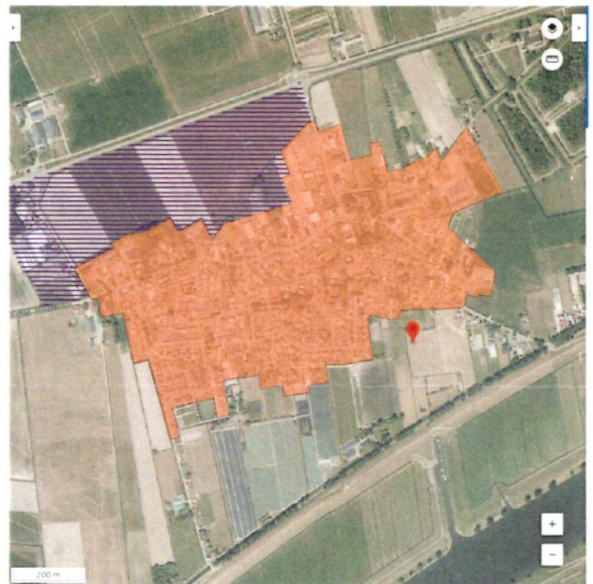
Het plangebied ligt in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'Landelijk gebied' heeft. De afbeelding (uitsnede kaart behorende bij Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) laat dit zien.



In Genderen ligt een woningbouwopgave. Het gaat om het toevoegen van circa 83 woningen de komende 10 jaar. Deze woningen kunnen deels (circa 24), maar niet allemaal binnenstedelijk worden opgelost. Hierdoor is uitbreiding van het dorp aan de orde.

Genderen kent in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een gebied dat voor 'Verstedelijking afweegbaar' is aangeduid.

Echter, dit gebied is niet het gebied waar het meest logisch is het dorp met woningbouw uit te breiden. De gemeente Altena heeft met die reden in overleg met de provincie de structuurvisie 'Genderen Zuid' gemaakt, waarin een ander gedeelte van Genderen dan het als 'Verstedelijking afweegbaar' aangeduide gebied voor woningbouw is aangewezen. Met de provincie is overeengekomen om later de grenzen van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' te wijzigen. Hiervoor moet een herbegrenzingsverzoek bij de provincie worden ingediend. Dit wordt gelijktijdig ingediend met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.



### 1.3. Woningbouwcapaciteit plangebied

Het indicatieve woningbouwprogramma ziet er, op basis van het voorgaande, als volgt uit:

- 37 % betaalbare koop/ huur
- 17 % middeldure koop laag
- 20 % middeldure koop hoog
- 25 % dure koop

Op dit moment wordt met de ontwikkelaar gesproken over de nadere invulling/ verdeling van het programma voor betaalbare koop/ huur.

## 2. Onderbouwing

### 2.1. Behoeftte op basis van huidige Woonvisie 2021-2025

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Altena de nieuwe gemeentelijke woonvisie vastgesteld. In de gemeentelijke woonvisie is voor de komende vijf jaar beschreven wat de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave is voor de gemeente in zijn totaliteit en voor de kernen op individueel niveau.

## Regionale afstemming woningbouw

### *Kwantitatieve behoefte*

Geconstateerd is dat het aantal huishoudens in de gemeente Altena de afgelopen vijf jaar met ongeveer 1.400 is gegroeid. Hierdoor neemt de druk op de woningmarkt toe. En de verwachting is dat de vraag naar woningen de komende jaren ook blijft aanhouden. Op basis van de meest recente Provinciale prognose (2020) ligt er voor de komende vijf jaar een opgave om de woningvoorraad in de gemeente Altena met 1.220 woningen uit te breiden. Voor Genderen is in de woonvisie opgenomen dat tot 2025 behoefte is aan 50 nieuwe woningen. De hoogste prioriteit ligt bij grondgebonden betaalbare koopwoningen.

Wij hebben aanvullend hierop/ voorafgaand hieraan ook een kwantitatieve doorkijk gemaakt voor de langere termijn behoefte aan woningen in Genderen. Deze behoefte is in de structuurvisie Genderen Zuid opgenomen en gaat uit van een periode van 10 jaar. In deze periode is sprake van een totale behoefte bestaande uit 83 woningen. In onderhavig plangebied is het de bedoeling om 59 nieuwe woningen te ontwikkelen. Het gaat hier om een ontwikkeling in fasen met een langere ontwikkeltermijn dan 5 jaar. De huidige harde en zachte plancapaciteit ligt op 65 woningen. Onderhavige ontwikkeling is onderdeel van deze 65 woningen. Van de 59 woningen zijn er minimaal 15 geprioriteerd om na 2025 te realiseren.

### *Kwalitatieve behoefte*

Ook is een indicatief kwalitatief nieuwbouwprogramma in de Woonvisie weergegeven, als richtsnoer voor de totale bouwproductie in de gemeente in de komende 10 jaar, zie de tabel hieronder.

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

De daadwerkelijke woningbehoefte verschilt per kern. De omvang van de woningbehoefte hangt deels af van de lokale demografische trends en welke andere woningbouwplannen er zijn. Om juist op kernenniveau in te kunnen spelen op de specifieke behoefte hebben we de kwantitatieve behoefte per kern in beeld gebracht.

In de kern Genderen is met name vraag naar koopwoningen, maar er is op beperkte schaal ook vraag naar sociale huur en middeldure huur, met name onder senioren die levensloopgeschikt willen wonen. In de koop richt de vraag zich in de eerste plaats op betaalbare, grondgebonden woningen voor starters, maar er is ook vraag naar ruimere koopwoningen voor gezinnen. En ook in de koopsector is vraag naar levensloopgeschikt wonen voor senioren. Hierbij zal het doorgaans wat vaker om een grondgebonden woning gaan dan om een appartement.

## Regionale afstemming woningbouw

Het plangebied wordt flexibel bestemd. Dat betekent dat het stedenbouwkundig plan niet 1 op 1 is vertaald in de regels en op de verbeelding, maar dat er ruimte is om binnen het maximum aantal woningen en de bouwvlakken verschillende typologieën met elkaar uit te wisselen. Hieraan is de woonvisie als beleidsregel gekoppeld. Op die manier kan per fase op basis van de lokale behoefte invulling worden gegeven aan onze woonvisie.

### 2.2. Verhouding woningbouwplannen gemeente Geertruidenberg en Drimmelen

Het plan is toegestuurd aan de gemeente Geertruidenberg en Drimmelen. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Enkele vragen/ opmerkingen vanuit Geertruidenberg met betrekking tot het moment van indienen van het herbegrenzingsverzoek, lokale/ regionale behoeftepeiling, noodzaak voldoende goedkope/ betaalbare woningen zijn verwerkt in deze aangepaste memo.

### 2.3. Prognoses Provincie Noord- Brabant

De meeste recente prognosecijfers van de provincie voor de gemeente Altena zijn iets hoger dan voorheen en komen uit op een behoefte van 2185 woningen tot 2030. De realisatie van deze uitbreiding is nodig om te voorzien in deze toename.

### **Conclusie:**

De uitbreiding is een afronding van de kern Genderen en voorziet in een deel van de woningbehoefte die op potentiële inbreidingslocaties niet gerealiseerd kan worden.

Het plan concurreert niet met woningbouwprojecten in de regio.