

## VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG | GENDERENSEDIJK 11 TE GENDEREN

---

Ontwikkeling

Genderensedijk 11 te Genderen

### Inleiding

Als onderdeel van de ontwikkeling aan de Genderensedijk 11 te Genderen heeft initiatiefnemer TopVast B.V. een omgevingsdialoog gehouden. Dit document dient als verslaglegging van het omgevingsdialoog.

Aan de Genderensedijk 11 zal middels de ontwikkeling de bestaande bedrijfsbestemming worden vervangen door een tweetal vrije kavels ten behoeve van vrijstaande woningen.

Voorafgaand aan dit ruimtelijk initiatief is een omgevingsdialoog gevoerd. Doelstelling van het omgevingsdialoog is afstemming met de omgeving op een zorgvuldige manier in een vroeg stadium.

### Hoeveel en wie hebben wij benaderd?

Wij hebben in de omgeving een ruime cirkel genomen om de omwonenden te informeren over het initiatief. Op onderstaand kaartbeeld en tabel is inzichtelijk gemaakt welke adressen dit betreft:

Om een goede toelichting te kunnen geven op het initiatief hebben wij alle omwonenden uitgenodigd voor een presentatie op 18 november 2020 op ons kantoor in Wijk en Aalburg. Daarnaast hebben wij één direct omwonende voortijdig middels een persoonlijke afspraak een toelichting gegeven.

Nr.	Kadastraal perceel	Adres	Postcode	Plaats
1.	AALBURG D 63	Ossenwaard 2	4261 MB	Wijk en Aalburg
2.	AALBURG D 64	Notendijk 1	4265 JX	Genderen
3.	AALBURG D 67	Gendersedijk 15	4265 JJ	Genderen
4.	AALBURG D 65	Genderensedijk 19	4265 JJ	Genderen
5.	AALBURG D 760	Gendersedijk 15b en c	4265 JJ	Genderen
6.	AALBURG D 808	Notendijk 3	4265 JX	Genderen
7.	AALBURG D 1598	Gendersedijk 15a	4265 JJ	Genderen
8.	AALBURG D 1615	Gendersedijk 17	4265 JJ	Genderen
9.	AALBURG D 1616	Gendersedijk 17	4265 JJ	Genderen
10.	AALBURG D 1784	Gendersedijk 5	4265 JJ	Genderen
11.	AALBURG D 1787	Gendersedijk 11	4265 JJ	Genderen
12.	AALBURG D 1789	Gendersedijk 11	4265 JJ	Genderen
13.	AALBURG D 1890	Gendersedijk 15a	4265 JJ	Genderen
14.	AALBURG D 1891	Gendersedijk 15a	4265 JJ	Genderen
15.	AALBURG D 1892	Gendersedijk 15a	4265 JJ	Genderen
16.	AALBURG D 2000	Hoofdstraat 100	4265 HA	Genderen

17.	AALBURG D 2134	Gendersedijk 15a	4265 JJ	Genderen
18.	AALBURG D 2135	Gendersedijk 15a	4265 JJ	Genderen
19.	AALBURG D 2153	Notendijk 7	4265 JX	Genderen
20.	AALBURG D 2154	Notendijk 8	4265 JX	Genderen
21.	AALBURG D 2155	Notendijk 9	4265 JX	Genderen
22.	AALBURG D 2237	Gendersedijk 7	4265 JJ	Genderen
23.	AALBURG D 2238	Genderensedijk 9	4265 JJ	Genderen
24.	AALBURG D 2239	Genderensedijk 9	4265 JJ	Genderen
25.	AALBURG D 2249	Ossenwaard 2	4261 MB	Wijk en Aalburg
26.	AALBURG D 2250	Notendijk 1	4265 JX	Genderen
27.	AALBURG D 2268	Genderensedijk 9 t/m 11	4265 JJ	Genderen
28.	AALBURG D 2269	Genderensedijk 11	4265 JJ	Genderen
29.	AALBURG D 2374	Genderensedijk 15a	4265 JJ	Genderen
30.	AALBURG D 2375	Valkenvoortweg 39	5145 PM	Waalwijk



Op de informatieavond zijn vijf omwonenden aanwezig geweest. Aan hun hebben wij de presentatie gegeven. Tijdens de informatieavond zijn er ook diverse vragen gesteld vanuit de omwonenden. Na afloop van de presentatie is er een formulier meegegeven waarmee het mogelijk is geweest een reactie te geven.

In het onderstaande overzicht staan de vragen weergegeven welke vanuit de omwonenden zijn gesteld tijdens de informatieavond.

**Vragen informatieavond omwonenden**

Opmerkingen vanuit de omwonenden:

**Vraag vanuit omwonende:**

Ik heb een veehouderij op relatief korte afstand van het plangebied. Hebben jullie ook gekeken naar of onderzoek verricht naar de stankcirkel ?

**Er is hiermee als volgt rekening gehouden:**

Er is een milieuonderzoek verricht en hieruit blijkt dat er ruim voldoende afstand is tussen het plangebied en de veehouderij. Dit onderzoek komt ook openbaar zodat een ieder dit kan inzien.

**Vraag vanuit omwonende:**

Staat de afstand voorzijde van het bouwvlak van ca. vijf meter tot de Genderensedijk vast?

**Antwoord:**

Dit is vanuit het stedenbouwkundig oogpunt bepaald. De woningen dienen gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak. Hiermee voorkom je een zogenaamde 'slinger' van bebouwing in de straat.

**Vraag vanuit omwonende:**

Is hier straks puur woningbouw toegestaan of komt er een gemeente bestemming?

**Antwoord:**

Hier zal echt alleen woningbouw worden toegestaan.

**Vraag vanuit omwonende:**

Mag er een schuur gezet worden?

**Antwoord:**

Ja en ook het aan- en uitbouwen van de toekomstige woningen is in principe toegestaan.

**Vraag vanuit omwonende:**

Waarom wordt er niet gekozen voor één bedrijfswoning met een bedrijf erbij?

**Antwoord:**

Het wordt juist gestimuleerd vanuit de gemeente om bedrijven op locaties zoals deze te verplaatsen. Daarnaast hebben wij gekozen om hier twee kavels in te passen omdat het perceel deze ruimte biedt en dit financieel gezien ook aantrekkelijk is.

**Vraag vanuit omwonende:**

Hoe wordt de overlast van de omliggende bedrijven voorkomen?

**Er is hiermee als volgt rekening gehouden:**

Wij hebben voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure meerdere onderzoeken laten uitvoeren waaronder ook een akoestisch onderzoek. Uit dit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat. Tevens worden de directe omliggende bedrijven niet belemmerd (dit zijn Kubota – SMB Genderen, H. Biekens Onderhoudswerken, Admar Bouw en Handelsbedrijf Genderen).

**Vraag vanuit omwonende:**

Is er daarbij ook rekening gehouden met het nacht / avond verkeer?

**Antwoord:**

Ja en de onderzoeken zullen overigens allemaal openbaar inzichtelijk worden.

**Vraag vanuit omwonende:**

Komt er ook een 2<sup>e</sup> fase aan de andere kant van het naastgelegen woonhuis van Aart Vos?

**Antwoord:**

Nee, hier is niet over gesproken.

**Vraag vanuit omwonende:**

Wat is het termijn tot startbouw?

**Antwoord:**

Naar verwachting is het bestemmingsplan binnen ongeveer een jaar definitief. Vervolgens zouden de kavels in verkoop kunnen worden gebracht. Het moment van startbouw is hierbij lastig in te schatten maar zou mogelijk kunnen zijn in ongeveer twee jaar.

Naast de aanwezigen is de presentatie en het formulier ook toegezonden aan een omwonende die het tijdstip van de presentatie verkeerd in zijn agenda had genoteerd. Hierop hebben wij per mail de presentatie en het formulier met ruimte voor reactie toegestuurd. Daarnaast is een nadere toelichting op het ruimtelijk plan indien gewenst aangeboden. De omwonende heeft vervolgens het formulier aan ons geretourneerd waarop is aangegeven dat er geen bezwaar is tegen het ruimtelijk plan, mits het dezelfde basisuitgangspunten behoud.

4

Daaropvolgend hebben wij het formulier van de direct omwonende en vier overige omwonenden retour ontvangen. Daarnaast hebben wij op de uitnodiging van één omwonende een reactie vooraf ontvangen. De reacties waren als volgt:

**Reactie 1: Vooraf middels brief**

In het schrijven wordt de vraag gesteld of er bij de ontwikkeling rekening is gehouden met de milieucirkel van het bedrijf aan de Genderensdijk 15B te Genderen.

Als reactie kunnen wij aangeven dat wij een milieuonderzoek uit hebben laten voeren. Daaruit kan worden geconcludeerd dat de geplande ontwikkeling geen beperkingen oplevert voor het betreffende bedrijf. Daarnaast kan er voor de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

**Reactie 2: Direct omwonende**

Met een direct omwonende / bedrijf is een persoonlijk gesprek gevoerd. Een presentatie is gegeven en daarbij is kenbaar gemaakt dat het specifiek voor dit bedrijf uitgevoerde milieuonderzoek kan worden geconcludeerd dat de geplande ontwikkeling geen beperkingen oplevert voor het betreffende bedrijf. Daarnaast kan er voor de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

In reactie hebben wij vragen ontvangen of het voor de betreffende eigenaar mogelijk is om een gedeelte of zelfs het gehele perceel aan te kopen. Ook wordt de vraag gesteld hoe wij de gezamenlijke muur tussen de twee percelen willen afwerken. Hierover zullen wij nader in gesprek treden met de eigenaar, maar zien wij niet als belemmering voor de planologische procedure.

### **Reactie 3: Omwonende overig 1**

In eerste instantie hebben wij een reactie ontvangen, te weten dat er vanuit de omwonende bezwaar is tegen het ruimtelijk plan. De motivatie hier toe is de mogelijke waardedaling van de woning van de omwonende, de maximale bouwhoogte van het bouwplan en de afstand tussen de naastgelegen woning en schuur. In het formulier is door de omwonenden gevraagd of het mogelijk is middels een persoonlijke afspraak het ruimtelijk plan nogmaals door te spreken. Daaropvolgend heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de eigenaar en de familie. Uitkomst van dit gesprek is dat er overeenstemming is over het planontwerp. De nadere toelichting heeft namelijk verduidelijking gegeven voor de daadwerkelijke invloed van het plan op het woonhuis en er zijn afspraken gemaakt over de vormgeving van de achtertuin van het bestaande woonhuis.

### **Reactie 4: Omwonende overig 2**

Vanuit één omwonende hebben wij een formulier retour ontvangen waarin wordt aangegeven dat er geen bezwaar is tegen het ruimtelijk plan, mits het dezelfde basisuitgangspunten behoudt. Hierbij wordt vermeld dat de keuze is gebaseerd op de toezegging dat de plannen zijn getoetst op de eventuele hinder van het bedrijf van desbetreffende omwonende.

### **Reactie 5: Omwonende overig 3**

Omwonende geeft in het formulier aan dat het bezwaar tegen het plan af hangt van de verdere uitwerking van het plan. Hierbij wordt aangegeven dat een bedrijf met een bedrijfswoning wellicht een betere optie zou zijn dan het beoogde plan met twee vrijstaande woningen. Dit in verband met de overlast van omliggende bedrijven.

### **Reactie 6: Omwonende overig 4**

Vanuit één omwonenden hebben wij een formulier retour ontvangen waarin wordt aangegeven dat er geen bezwaar is tegen het ruimtelijk plan, mits het dezelfde basisuitgangspunten behoudt.

Middels het houden van de presentatie hebben wij voorzien in de informatieverstrekking. In de uitnodiging voor de informatieavond hebben wij ook de mogelijkheid geboden om, indien gewenst of men op de betreffende avond niet aanwezig kon zijn, een persoonlijke afspraak op een ander moment te organiseren.

Aan een ieder is daarmee de mogelijkheid geboden een toelichting te krijgen op de planvorming en een reactie te geven.

Daarbij zijn de uitkomsten van het akoestisch geluidonderzoek gedeeld met de bedrijven vanuit de directe omgeving. Aan de omliggende bedrijven is de rapportage van het onderzoek toegezonden. Vervolgens is er gevraagd of de aannames en geraadpleegde bronnen overeenkomen met de daadwerkelijke huidige bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven. De reacties zijn divers: de een gaat akkoord en de andere heeft nog vragen. Zo is er bijvoorbeeld een ondernemer die aangeeft het niet goed te kunnen beoordelen.

Uit de ontvangen reacties en de daarop volgende gesprekken kunnen wij concluderen dat wij voor de ruimtelijke procedure geen (inhoudelijke) bezwaren voorzien.