

## Nota van zienswijzen

### Ontwerp-wijzigingsplan "Genderen: Doeverensestraat"

Vanaf 3 november 2023 heeft het ontwerp-wijzigingsplan "Genderen: Doeverensestraat" voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij het college zijn/haar schriftelijke zienswijze geven op het ontwerp-wijzigingsplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het wijzigingsplan. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

#### Waar gaat het wijzigingsplan over?

Het gaat om een wijzigingsplan dat het toevoegen van 11 Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk maakt.

Het wijzigingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### Wie heeft er een zienswijze gestuurd?

In de periode van terinzagelegging zijn er 5 zienswijzen ontvangen:

1. Indiener 1:
2. Indiener 2:
3. Indiener 3:
4. Indiener 4:
5. Indiener 5:
6. Indiener 6:
7. Indiener 7:
8. Indiener 8:
9. Instantie 1: **Waterschap Rivierenland**

#### Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

## 1. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze: indiener 1	
Ontvangstdatum: 18-11-2023	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
<p><b>Indiener geeft aan:</b></p> <p>Landschappelijke inpassing: Hoewel de plannen spreken over een landschappelijke inpassing, maak ik me zorgen over de daadwerkelijke uitvoering hiervan. Het behoud van het landschappelijk karakter van het gebied is van groot belang, niet alleen als esthetisch element maar ook voor de biodiversiteit en het welzijn van de huidige omwonenden.</p>	<p>In de bestemming wonen is de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:  <b>Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing</b>  Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat de landschappelijk inpassing die is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van dit wijzigingsplan, geheel is uitgevoerd binnen één jaar na realisatie project en als zodanig in stand zal worden gehouden.</p> <p>Hiermee is handhaving op het niet aanplanten van de beplanting evenals verwijdering van beplanting behorende bij de landschappelijke inpassing mogelijk gemaakt.</p>
<p>Verkeerssituatie en veiligheid: De toename van het aantal woningen zal hoogstwaarschijnlijk leiden tot een verhoogde verkeersintensiteit in dit gebied. Mijn specifieke zorg betreft de veiligheid van de omgeving, met name voor kinderen. Het is voor mij van groot belang dat er voldoende maatregelen worden genomen om ervoor te zorgen dat kinderen veilig buiten kunnen blijven spelen, ook met het oog op de toekomstige verkeerssituatie welke intensiever zal worden.</p>	<p>Ook in de nieuwe situatie kunnen kinderen nog veilig buiten kunnen spelen. Voor een verkeersveilige woonstraat geldt een maximum intensiteit van 2000 voertuigbewegingen per etmaal. Op basis van de huidige intensiteiten en de verkeerstoename door de woningen zullen de intensiteiten onder de 1000 verkeersbewegingen blijven. Door de bouw van deze 11 woningen wordt de situatie niet onveilig.</p>
<p><b>Milieu-impact:</b>  Naast mijn zorgen over de landschappelijke inpassing en verkeerssituatie, maak ik me tevens zorgen over de mogelijke milieu-impact van de voorgestelde ontwikkeling. Graag ontvang ik meer informatie over de genomen maatregelen om de milieu-impact te minimaliseren en hoe het</p>	<p>In het wijzigingsplan is een paragraaf 'Milieu' aanwezig. Hier staat de informatie over invloeden van milieutechnische aard vanuit het directe omgeving op deze locatie. Daarbij moet aangetoond worden via een milieueffectrapportage (bijgevoegd als bijlage bij de toelichting) wat de invloed van dit wijzigingsplan is op de directe omgeving.</p>

<p>project zich verhoudt tot duurzame ontwikkelingsdoelen.</p>	
<p><b>Geluidsoverlast:</b> Een aanvullende zorg betreft de mogelijke geluidsoverlast die kan ontstaan als gevolg van het bouwproject en de latere bewoning. Ik verzoek u om gedetailleerde informatie te verstrekken over de genomen maatregelen om geluidsoverlast te minimaliseren en hoe wordt gegarandeerd dat het leefklimaat voor de huidige en toekomstige bewoners niet nadelig wordt beïnvloed.</p>	<p>Geluid voortkomend uit het gebruik van de woningen wordt gezien als gebruik behorend in een woonwijk. Normale leefgeluiden in een woonwijk worden geaccepteerd en worden niet als overlast beschouwd.</p> <p>Tijdelijk overlast als gevolg van bouwprojecten is niet te voorkomen. In een BLVC-plan zal de aannemer moeten aangeven hoe hij omgaat met o.a. de leefbaarheid van de omgeving. Hieronder valt ook het zoveel mogelijk beperken van de geluidsoverlast.</p>
<p><b>Vermogensschade:</b> Een bijkomend bezwaar betreft de verandering van het uitzicht (zie bijlage) en de daaruit voortvloeiende vermogensschade voor onszelf en de huidige omwonenden. De voorgestelde ontwikkeling is van invloed op de waarde van bestaande eigendommen in de omgeving. Ik verzoek u om transparante informatie te verstrekken over de mogelijke gevolgen op de vastgoedwaarden.</p>	<p>U kunt een verzoek indienen voor vergoeding van eventuele planschade, die wij zullen beoordelen. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.</p>
<p>Betaalbare woningen voor lokale inwoners: Terwijl ik begrip heb voor de noodzaak van woningontwikkeling, maak ik me zorgen over de beperkte voorziening van betaalbare huizen voor zowel inwoners uit de regio als specifiek voor Genderen zelf. Het huidige plan voorziet in 11 Ruimte-voor-Ruimte woningen, maar lijkt niet volledig tegemoet te komen aan de vraag naar betaalbare woningen in deze regio. Ik weet dat er meerdere jonge gezinnen in Genderen deze denkwijze delen, en dat stelt ons teleur in het beleid wat de gemeenteraad hier voert.</p>	<p>Het geldende bestemmingsplan 'Genderen' maakt het mogelijk dat hier 11 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd worden. Destijds (30-10-2018) is dit opgenomen in het bestemmingsplan omdat het hier gaat over een perceel dat officieel in het buitengebied valt.</p> <p>Via de 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte' (beleidsnota 27 juni 2006) vindt er op verschillende locaties sanering van glastuinbouw in kwetsbare gebieden en sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied plaats. Deze sanering/sloop van diverse objecten is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit en kan daarmee worden ingezet als tegenprestatie voor Ruimte-voor-Ruimte-woningen.</p> <p>De provinciale regeling vereist bij Ruimte voor Ruimte kavels niet dat de kwaliteitsverbetering op het perceel of in de directe nabijheid van de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt. Het betreft een provinciale</p>

	<p>regeling die voor een verbetering van omgevingskwaliteit van het gehele buitengebied van de provincie zorgt.</p> <p>In de bijlage bij het wijzigingsplan zijn de certificaten opgenomen voor de 11 Ruimte-voor-Ruimte-kavels in dit plan. Die certificaten vormen het bewijs dat er versterking van omgevingskwaliteit door of namens de ORR heeft plaatsgehad. Derhalve volstaat om in het plan een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling te borgen. Deze landschappelijke inpassing is beschreven in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan en is geborgd in de specifieke gebruiksregels 5.4.1 met verwijzing naar bijlage 3 landschappelijke inpassingsplan.</p> <p>Daarnaast kan er met deze woningen een verhuisbeweging op gang worden gebracht waarbij inwoners van Genderen vanuit tweekappers en starterswoningen doorschuiven naar grotere woningen en juist starterswoningen en tweekappers beschikbaar komen. Tevens is er de aanwezigheid van het woningbouwproject van Genderen-Zuid.</p>
<p>Naast deze feitelijke punten over onze huidige woning, wil ik graag ook nog een persoonlijke noot toevoegen. Mijn verloofde en ik zouden graag in Genderen blijven wonen, maar wonen op dit moment in een starterswoning. Een mogelijkheid tot het kopen van een van de Ruimte-voor-Ruimte woningen is er financieel niet bij. Als de situatie op een andere manier overdacht was, hadden er bijvoorbeeld twee onder een kap woningen geplaatst kunnen worden die mooi aansluiten bij de bestaande bouw in de Ruitershof. Dit zou financieel ook voor een lokaler publiek toegankelijk zijn.</p>	<p>In Genderen loopt het woningbouwproject van Genderen-Zuid. Hier is een mix aan woning typologieën. Mogelijk voorziet dit in uw woningbehoefte. En uiteraard komen er mogelijk ook bestaande woningen in Genderen vrij na verkoop van de kavels aan de Doeverensestraat.</p>
	<p><b>Zienswijze ongegrond</b></p>

<b>2. Zienswijze: indiener 2</b>	
<b>Ontvangstdatum: 07-12-2023</b>	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<b>Indiener geeft aan:</b>	
<p><b>Woningbehoefte Genderen.</b>  In Genderen is een enquête woningbehoefte gehouden met de volgende uitkomst:  Grondgebonden senioren woningen: 23%.  Eengezinswoning: 15%.  Starterswoning: 12%  Hierbij worden geen villa's / landhuizen genoemd op percelen van ongeveer 1000 m<sup>2</sup>.  Dus de maatschappelijke noodzaak voor dit plan is nog steeds niet aanwezig.</p>	<p>Ruimte voor Ruimte projecten hebben een specifieke maatschappelijke achtergrond en lenen zich niet voor de bouw van de door uw genoemde categorieën woningen.  Het geldende bestemmingsplan 'Genderen' maakt het mogelijk dat hier 11 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd worden.  Destijds (30-10-2018) is dit opgenomen in het bestemmingsplan omdat het hier gaat over een perceel dat officieel in het buitengebied valt.  Via de woningbouwontwikkeling in Genderen Zuid wordt wel grotendeels voorzien de woningbehoefte op grond van de enquête.</p>
<p><b>Klein duimpje en de reus.</b>  De geplande woningen voor mijn woning sluiten qua schaal en verschijningsvorm totaal niet aan op het karakter van mijn woning aan de Doeverensestraat 45.  Het is een arbeiderswoning uit ongeveer 1880 met riet gedekte kap.  De nokhoogte van mijn woning bedraagt 5,25m.</p> <p>De nokhoogte van de geplande woningen voor mijn perceel bedraagt 8,00m.  Deze hoogte moet nog met 0,30m worden verhoogd, omdat het peil van de nieuwe woningen 30 cm hoger ligt dan het peil van mijn woning. Volgens de regels mag hier 10% van worden afgeweken.  Dus dan wordt de nok hoogte 8,80m en 0,30m peilhoogte t.o.v. weg.</p> <p>Dat kan dus 9,10 m t.o.v. peil van mijn woning worden. Dus de genoemde tegemoetkoming in uw reactie is in de praktijk niets waard.  De goothoogte van mijn woning varieert van 1,25m tot 2,25m, zonder goot.  De goothoogte van de geplande woningen bedraagt 4,50m. Volgens de regels mag hiervan 10% worden afgeweken, dus dat wordt dan 4,95m. Deze hoogte moet nog met 0,30m worden verhoogd, omdat het peil</p>	<p>Volgens de regels van het geldende bestemmingsplan Genderen variëren de maximale goothoogten van 4, 4,5 en 6 meter. Voor de maximale bouwhoogten geldt een variatie van 8 of 11 meter. Dit zijn de toegestane maximumhoogten. Dat de bestaande woningen veelal lager zijn, heeft met de historische achtergrond van de panden te maken.</p> <p>De nieuwe woningen komen op +1,40 meter NAP te staan. De bestaande woningen staan op een gevarieerde hoogte van +1,23 NAP tot +1,67 NAP. Twee van de bestaande woningen staan onder de +1,40 meter NAP, vergeleken met de nieuwe woningen.</p> <p>Deze algemene afwijkingsregels zijn overgenomen uit artikel 16.1.1 in het moederplan 'Genderen' en momenteel voor alle inwoners in Genderen van toepassing. Om tegemoet te komen aan de vrees voor extra bebouwing, hoogten etc. buiten het aangegeven bouwvlak en buiten de rechtstreekse bouw mogelijkheden voor bijgebouwen zijn naast de 10% regeling ook de andere afwijkingsmogelijkheden (via vergunning) (artikel 9.1.1 e t/m h) verwijderd.</p> <p>De vernieuwingen in het Bouwbesluit, waarbij bijvoorbeeld de verplichte binnenmaten van de woningen groter zijn en de isolatiedikte</p>

<p>van de nieuwe woningen 30 cm hoger ligt dan het peil van mijn woning, dus dan wordt de toegestane goothoogte max. 5,25m.</p> <p>Dus de gegevens in uw reactie zijn nog nadeliger dan aanvankelijk gemeld vanwege de mogelijke 10% afwijking. In verband met bovengenoemde hoogtes ontstaat een nog sterker beeld van klein duimpje en de reus.</p> <p>Mijn woongenot zal hierdoor sterk afnemen en de economische waarde van mijn pand aanzienlijk dalen.</p>	<p>groter is, resulteren in hogere vloeren en nokhoogtes dan bij eerder gebouwde bouwwerken het geval was.</p> <p>Dit leidt in veel gevallen tot hogere goot- en bouwhoogtes.</p>
<p><b>Wateroverlast.</b></p> <p>Tevens zal er extra wateroverlast in de straat komen bij hoosbuien. Het peil van de nieuwe woningen ligt dan 0,30m hoger dan de bovenkant van het hart van de straat.</p> <p>Het maaiveld ligt dan 0,20m boven hart straat. Daardoor zal er tijdens hoosbuien veel hemelwater via de 6 overgangen terecht komen op Doeverensestraat. Dan zal dus naast de overgangen water ophopen. Voor het aanzien van de straat en de omwonenden is dit een niet wenselijke ontwikkeling.</p>	<p>Vanzelfsprekend zal er bij de uitvoering aangetoond moeten worden dat de afstroom van regenwater niet op de Doeverensestraat terecht komt. De bestaande woningen langs de Doeverensestraat mogen geen overlast ondervinden van afstromend regenwater dat over de dammen stroomt. Op de dammen zelf moet een oplossing komen voor het verwerken van regenwater.</p> <p>Het peil van de nieuwe woningen is ook afhankelijk van de vereiste drooglegging. Dit is het verschil tussen maaiveld en polderpeil. En voldoende ontwateringsdiepte. Dit is het verschil tussen maaiveld en grondwaterstand. De westzijde van de Doeverensestraat waar de nieuwe woningen geprojecteerd zijn ligt in een ander lager peilgebied dan de oostzijde van de Doeverensestraat. Het in stand houden van de watergang langs de Doeverensestraat is een extra buffer zodat de invloed van de nieuwe woningen op het bestaande watersysteem zeer beperkt is.</p>
<p><b>Verliezen karakter, woongenot en privacy.</b></p> <p>In het verleden zijn aan de achterzijde van mijn woning al hoge nieuwe woningen gebouwd. Daartegen heb ik ook bezwaar gemaakt op 18 december 2006.</p> <p>Nu worden er direct aan de voorkant van mijn perceel, volgens de plannen, 2 grote villa's gebouwd. En daarnaast nog 9 andere villa's.</p> <p>Door bovengenoemde argumenten zal mijn woning zijn karakter als arbeiderswoning uit de 19e eeuw totaal verliezen en zal de economische waarde van het pand zeer sterk dalen. Precies</p>	<p>De arbeiderswoning van reclamant zal zelf zijn karakter niet verliezen. Juist doordat de woning uniek is in zijn soort zal deze opvallen in de straat.</p> <p>Er kan een verzoek ingediend worden voor vergoeding van eventuele planschade. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.</p>

<p>recht voor het woongedeelte van mijn woning zal een villa van mogelijk 9,10 m hoog verschijnen. Op een afstand van ongeveer 12m. Hierdoor zal de licht inval door de 2 ramen aan de voorkant worden verminderd. Mijn privacy wordt sterk aangetast en mijn unieke uitzicht op de achterliggende landbouwgronden verdwijnt.</p> <p>Hierdoor zal mijn woongenot sterk worden verminderd.</p> <p>Als hobby ben ik vaak bezig in mijn moestuin, die iets naar het zuiden, van mijn perceel aanwezig is.</p> <p>Ook hier komt precies recht voor mijn moestuin een villa van mogelijk 9,10 m hoog op een afstand van ongeveer 12 m. Door deze 2e villa wordt mijn privacy, woongenot en het met plezier uitvoeren van mijn hobby sterk belemmerd.</p>	
<p><b>Rooilijnen bepalen.</b></p> <p>In de stedenbouwkundige verkenning wordt aangegeven verspringende bouwblokken vast te leggen in het bestemmingsplan. Toch wordt er een marge van 4,00 m voorgesteld. Mijn advies is om vooraf duidelijk te zijn hoe de bouwblokken gesitueerd worden. Voor zowel de bewoners als voor de kopers van het perceel is er dan vooraf duidelijkheid. Laat een stedenbouwkundige, uit stedenbouwkundig oogpunt, de gewenste rooilijnen definitief vastleggen zonder mogelijkheid van schuiven naar voor of achter op het perceel. In elk bouwplan in de gemeente Altena worden de rooilijnen vooraf vastgesteld.</p> <p>Dit moet dus ook gebeuren in dit plan.</p>	<p>De woningen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Hiermee kunnen de woningen niet verder naar voren dan het bouwvlak aangeeft.</p> <p>Omdat de bewoners de mogelijkheid krijgen ook verder naar achter te bouwen kan de afstand tot de bestaande woningen daarmee alleen maar groter worden.</p>
<p><b>Afmeting percelen.</b></p> <p>Ook mis ik de afmeting van de bouwblokken er staan wel vierkantjes getekend maar de plaats op het perceel en de oppervlakte is nergens terug te vinden. Dat schept onduidelijkheid. Ook hier zal de 10% regeling van kracht zijn, om de echte maximale waardes van het bouwblok. Er wordt daarnaast gesproken over maten van het bouwblok tot aan de weg. Is dit zijkant van de weg of is dit hart van de weg? Ook dit is onduidelijk.</p> <p>Er worden voor dit project allerlei maatregelen voorgesteld om de</p>	<p>Deze algemene afwijkingsregels zijn overgenomen uit artikel 16.1.1 in het moederplan 'Genderen' en momenteel voor alle inwoners in Genderen van toepassing. Om tegemoet te komen aan de vrees voor extra bebouwing, hoogten etc. buiten het aangegeven bouwvlak en buiten de rechtstreekse bouwmogelijkheden voor bijgebouwen zijn naast de 10% regeling ook de andere afwijkingsmogelijkheden (via vergunning) (artikel 9.1.1 e t/m h) verwijderd.</p> <p>In de bestemming wonen is de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:</p>

<p>woningen in te passen in de omgeving. Zoals het aanleggen van hagen tussen de percelen en het planten van bomen aan de westzijde van de percelen. Dit zijn mooie plannen, maar deze kunnen misschien worden afgedwongen bij het bouwen en inrichten, maar kunnen moeilijk worden gehandhaafd in de toekomst. Dus bestaat het risico dat de bomen en de groene hagen, zeker in de toekomst kunnen verdwijnen. De hagen kunnen vervangen worden door schuttingen en klopt het mooie verhaal van de inpassing niet meer. Dus er zijn mooie uiteenzettingen op papier gezet ter verdediging van het project maar in de praktijk zal hiervan, zeker in de toekomst, veel verdwijnen. Dus het verhaal over het inpassen in de omgeving is slechts een papieren tijger.</p>	<p><b>Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing</b></p> <p>Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat de landschappelijk inpassing die is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van dit wijzigingsplan, geheel is uitgevoerd binnen één jaar na realisatie project en als zodanig in stand zal worden gehouden.</p> <p>Hiermee is handhaving op het niet aanplanten van de beplanting evenals verwijdering van beplanting behorende bij de landschappelijke inpassing mogelijk gemaakt. Met de bewoners zullen in de koopovereenkomst hierover tevens afspraken worden gemaakt.</p>
<p><b>Aan-uitbouwen.</b></p> <p>Over punt 5.2.3 (van de regels) Aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen heb ik de volgende opmerkingen.</p> <p>De bovengenoemde aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen buiten het bouwblok (alle percelen zijn groter dan 250m<sup>2</sup>) een oppervlakte hebben van max 125m<sup>2</sup>. Dat betekent dus dat in de nabije toekomst er mogelijk 3 bijgebouwen mogen komen van bijvoorbeeld 4m x 10m met een hoogte van 3.75m. Deze mogen zelfs op 1m van de erfgrans komen te staan.</p> <p>Ook is er een mogelijkheid, bijvoorbeeld na het bouwen van de woning, om een bed en breakfast of een aan huis verbonden beroep te ontwikkelen op het perceel van max 100m<sup>2</sup>. Dan mag je dus eerst 125m<sup>2</sup> aan bijgebouwen neerzetten en als de woning gereed is, nog eens 100m<sup>2</sup> bijbouwen.</p> <p>Bij de berekeningen van het verhard oppervlak is hiermede geen rekening gehouden. Bij het bepalen van het verhard oppervlak per perceel zet ik daarom grote vraagtekens. Het is een aanname die niet gecontroleerd kan</p>	<p><b>Bijgebouwen</b></p> <p>Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' geldt dat ook één zijde naast het hoofdgebouw vrij van gebouwen moet blijven over een strook van minimaal 3 meter breed tot 8 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.</p> <p>Dat betekent dat vanaf de straat gezien er slechts aan één zijde direct aansluitend aan het hoofdgebouw tot in de perceelsgrens mag worden gebouwd.</p> <p>De functie Bed &amp; Breakfast mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen in de maximaal toegestane bebouwing. De oppervlakte van de B&amp;B of beroep aan huis komt dus niet boven op de 125m<sup>2</sup>.</p> <p>In de regels is het volgende opgenomen: Zijn de percelen groter dan 600 m<sup>2</sup>, dan gaat de gemeente uit van het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m<sup>2</sup> verhard oppervlak.</p>



<p>worden omdat er veel mogelijkheden zijn om uit te breiden en zodoende het verhard oppervlak veel groter is dan de aangenomen 400m<sup>2</sup>. Dus dat betekent dat de watergang aan de achterzijde (veel) breder dient te worden dan aangegeven. Bovenstaande betekend in de praktijk dat een groot gedeelte van het perceel kan worden vol gebouwd met bijgebouwen. Ook mag de oppervlakte van de woning, eventueel later, 10% worden vergroot om bijvoorbeeld te dienen als een meer-generatie woning. Ook deze mogelijkheid is niet meegenomen in het bepalen van het verhard oppervlak. Zodoende zal het gehele plan dan overkomen als een totaal versteende omgeving.</p> <p>Het plan beoogde een inpassing te zijn in het landelijk gebied. Maar door het bieden van boven genoemde mogelijkheden zal het geheel dus juist het tegendeel bewerkstelligen. Hier wordt op deze manier ook het tegendeel bereikt van wat een inpassing in de natuur zou moeten zijn.</p>	<p>Voor de berekening van het verhard oppervlak is daarom nu uitgegaan van 400m<sup>2</sup>, bij de vergunningaanvraag dient aangetoond te worden of er voldoende waterberging is/wordt aangelegd.</p> <p>De percelen zijn voldoende groot ook op eigen terrein aanvullende waterbergende voorzieningen aan te leggen.</p>
<p><b>Daling economische waarde.</b> Door bovengenoemde argumenten zal de economische waarde van mijn woning nog sterker dalen en mijn woongenot nog sterker achteruit gaan.</p>	<p>Er kan een verzoek ingediend worden voor vergoeding van eventuele planschade. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.</p>
<p><b>Watergang.</b> De watergang, grenzend aan de Doeverensestraat, zal ieder jaar moeten worden onderhouden, riet en verdere beplanting moet verwijderd worden. De voortuinen van de toekomstige woningen zullen aangelegd en ingepland worden. Dus het onderhoud hieraan kan in de toekomst alleen nog maar vanaf de Doeverensestraat worden uitgevoerd. Worden deze jaarlijkse kosten verhaald op de eigenaren van de nieuwe percelen? In de toelichting wordt vermeld dat de gewenste aanvullingen omtrent onderhoudsplicht zullen worden doorgevoerd, maar hoe dat gerealiseerd wordt aan de Doeverensestraat is onduidelijk want daar ligt geen onderhoudsstrook aan bewonerszijde.</p>	<p>De watergang langs de Doeverensestraat is eigendom van de gemeente Altena. Het betreft een secundaire (B) watergang binnen de bebouwde kom. Het onderhoud wordt van dit soort watergangen door ( in opdracht van) de gemeente gedaan. Dit onderhoud zal vanaf de Doeverensestraat gedaan (moeten) worden. De kosten worden gelijk andere vergelijkbare watergangen niet direct verhaald op de aangrenzende eigenaren. Het profiel (breedte) van de watergang blijft hetzelfde.</p> <p>Omdat het een secundaire watergang betreft ligt er aan beide zijde een onderhoudsstrook/ beschermingszone van 1 meter. Deze zal ook gehandhaafd blijven. Deze strook geeft naast het eventuele onderhoud een extra bescherming van de watergang en de</p>

<p>Graag ontvang ik hier een aanvullend antwoord op.</p>	<p>mogelijkheid voor het waterschap om van beide zijde de watergang te schouwen</p>
<p><b>Riool.</b> Ik wil nog een opmerking maken over het aansluiten van de nieuwe woningen op het riool. Er ligt een riool in het midden van de straat tot en met huisnummer 45. De eerste 4 nieuwe woningen kunnen hierop aangesloten worden. De overige 7 woningen worden aangesloten op een nieuw riool die in het hart van de weg komt te liggen. Aangezien het huidige riool niet voldoende capaciteit heeft komt er een nieuw riool. Hoe wordt een vernieuwing van het riool gerealiseerd? Dit gedeelte van de straat kan dan voor een lange tijd niet gebruikt worden door de huidige bewoners. Graag een reactie hoe u denkt dit nieuwe riool te realiseren.</p>	<p>De benodigde aanpassingen aan de riolering in de Doeverensestraat wordt nog verder uitgewerkt. Ook de (on)mogelijkheden om de bestaande woningen hierop aan te sluiten. Normaal bij het vernieuwen van de riolering zal eerst de nieuwe leiding vanaf de bestaande hoofdriolering worden aangelegd en later de huisaansluitingen over gezet. De (riool)werkzaamheden zullen sowieso overlast geven maar dit wordt zoveel mogelijk beperkt in overleg met bewoners, aannemer en opdrachtgever.</p>
<p><b>Verkeersveiligheid.</b> Als de mogelijkheid door nieuwe eigenaren wordt benut voor een beroep aan huis of een bed en breakfast zal de praktijk zijn dat de motorvoertuigen aan de Doeverensestraat worden geparkeerd. De parkeerplaatsen op het eigen perceel zullen in bovengenoemde omstandigheid ook snel vol staan en uitgeweken worden naar de straat. Nu al is het soms zeer lastig om met de grote landbouwmachines over de Doeverensestraat te manoeuvreren. Dus laat staan als er extra motorvoertuigen aan de watergang zijde zouden worden geparkeerd. In uw rapporten wordt gesproken over de verkeersveiligheid die door de plannen niet in gevaar zou komen. Ik wil daarbij toch een kanttekening zetten. Door de inrichting met een dubbele overkluising van de bestaande watergang en door de aanwezige bomen wordt het zicht beperkt en zullen de bewoners van de nieuwe woningen toch heel goed moeten opletten als ze de smalle Doeverensestraat willen opdraaien. De verkeershinder zal daarentegen wel flink toenemen. Wanneer het donker is en het nieuwe perceel verlaten wordt en bij de</p>	<p>Bij het gebruik van de woning voor deze functies dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte van de woningen én de functie. Daarvoor dient op het eigen perceel ruimte gecreëerd te worden. Er wordt op eigen perceel voldaan aan de parkeerbehoefte.</p> <p>De verkeersintensiteiten op de Doeverensestraat zijn erg laag en het betreft een 30 km/u gebied, waardoor het opdraaien van de weg vergelijkbaar is met het uitrijden van de oprit bij de bestaande huizen waar veelal heggen en erfafscheidingen naast de opritten gelegen zijn.</p> <p>De ligging van de dammen wordt gewijzigd zodat er geen dammen meer recht voor woonkamerramen uitkomen t.o.v. bestaande woningen.</p> <p>Het aantal verkeersbewegingen per bruggetje zal in de avonduren niet erg hoog zijn, waarmee de lichthinder beperkt zal zijn.</p>

<p>overkluizing de weg op wordt gedraaid, zullen de huidige bewoners flink last hebben van het schijnen van de koplampen richting hun woning. Dit is weer nadelig voor hun woongenot.</p>	
<p><b>Bouwtermijn.</b>  Het baart mij zorgen dat er niets afgesproken wordt over een bouwtermijn of iets dergelijks. De meeste eigenaren zouden wel zo snel mogelijk willen gaan bouwen. Maar gezien de ontwikkelingen in de bouwsector kan het nog wel enkele jaren duren voordat iedere nieuwe bewoner een aannemer gevonden heeft en er ook daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Hierdoor zullen we jaren in allerlei bouwactiviteiten verzeild raken. Doordat er steeds veel bouwmaterialen e.d. aangevoerd moeten worden zal dit voor een lange periode veel overlast en verkeershinder geven.  Dit is weer zeer nadelig voor het woongenot van de huidige bewoners. Als er iemand besluit om zelf te bouwen kan het vele jaren duren voordat we van de overlast af zijn. Hoe denkt u dit probleem te beperken of op te lossen?</p>	<p>Wettelijk moet iedere eigenaar binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning starten met de bouw. Er gelden geen voorschriften wanneer de bouw moet zijn voltooid. Dit brengt t.a.v. de 11 kavels inderdaad een onzekere situatie met zich t.a.v. de totale doorlooptijd van de bouw. Dit speelt zich af buiten de (formele) invloedssfeer van de gemeente</p> <p>Ten aanzien van de overlast voor de buurt als gevolg van de bouw op de 11 kavels zullen we er bij de eigenaren via een voorwaarde bij de omgevingsvergunning op aandringen dat hun aannemer een zgn. BLVC-plan op stelt. In e.d. plan werkt de aannemer uit hoe de <b>Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie</b> t.a.v. de bouw wordt georganiseerd.</p>
<p><b>Te weinig rekening gehouden met huidige bewoners.</b>  In het plan worden alle mogelijkheden geboden en zijn er vele uitzonderingen mogelijk voor de toekomstige eigenaren van de percelen. Waarschijnlijk heb ik alle uitzonderingen nog niet ontdekt in de bijlages van bovengenoemd ontwerp wijzigingsplan. Met de privacy en met de aantasting van het woongenot van de huidige bewoners van de Doeverensestraat wordt in het plan totaal geen rekening gehouden. Ik vind dit totaal niet passen bij de huidige regelgeving en verantwoordelijkheden horende bij de nieuwe omgevingswet. Dit is een blamage voor de vertegenwoordigers van dit beleid die het belang van alle inwoners zou moeten dienen. Maar in dit plan komt dit nergens aan bod.</p>	<p>Dit wijzigingsplan valt niet onder de per 1 januari geldende Omgevingswet. Desondanks is er vooruitlopend op deze wetswijziging wel gekozen om een omgevingsdialoog te voeren. Het voeren van een omgevingsdialoog betekent niet dat alle wensen van de omwonenden gehonoreerd kunnen worden. Naast de belangen van de omwonenden zijn er ook algemene belangen. Deze belangen zijn tegen elkaar afgewogen, waarbij nog wel wijzigingen aan het plan zijn doorgevoerd om tegemoet te komen aan de reacties van de omwonenden.</p>
<p><b>Wet natuurbescherming.</b></p>	<p>Er is een Quicksan natuurwetgeving uitgevoerd en het daaruit voortvloeiende</p>

<p>Ik lees in de documenten niets over de wet natuurbescherming. Welke maatregelen / voorzieningen treffen jullie voor de bescherming van natuur, biodiversiteit, beschermde planten- en diersoorten? Worden er bijvoorbeeld vaste nestkasten voor beschermde diersoorten in de woningen geïntegreerd? Water gebufferd op eigen terrein? Insectenhôtels geplaatst? We zitten hier wel in het landelijke gebied maar er zijn genoeg mooie voorbeelden van natuur-inclusief bouwen die ook hier toegepast kunnen worden.</p>	<p>onderzoek naar marterachtigen is tevens uitgevoerd (zie bijlagen bij wijzigingsplan). Uit deze onderzoeken bleek dat er geen compenserende maatregelen inzake beschermde planten- en diersoorten hoeven plaats te vinden.</p> <p>De nieuwe bewoners kunnen de mate van natuurinclusief bouwen van de woningen zelf bepalen, maar in de tuinen is wel middels het inpassingsplan een zone met beplanting opgenomen, waar mogelijkheden zijn voor verbetering van de leefomgeving van plant- en diersoorten.</p>
	<p><b>Zienswijze gegrond</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Door de vrees voor extra bebouwing, hoogten etc. - buiten het aangegeven bouwvlak en buiten de rechtstreekse bouw mogelijkheden voor bijgebouwen - zijn naast de 10% regeling ook de andere afwijkingmogelijkheden (via vergunning) (artikel 9.1.1 e t/m h) verwijderd.</li> <li>- De ligging van de dammen wordt gewijzigd zodat er geen dammen meer recht voor woonkamerramen uitkomen t.o.v. bestaande woningen.</li> </ul>

<b>3. Zienswijze: indiener 3</b>	
<b>Ontvangstdatum: 11-12-2023</b>	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<p><b>Indiener geeft aan:</b></p> <p>In reacties worden termen gebruikt en daar wordt vervolgens achter verschuild. Stedenbouwkundig niet gewenst, dorps uitstraling, etc. Er wordt verder geen enkele toelichting op gegeven. Hoezo zouden deze termen zwaarder wegen dan het belang van de direct omwonenden en wie bepaald dat eigenlijk?</p>	<p>Er wordt door de gemeente een afweging gemaakt tussen de verschillende belangen en afspraken die reeds in het verleden zijn gemaakt. In dit geval is middels aanpassingen aan het plan wel tegemoetgekomen aan de reacties van de omwonenden. Echter maakt het geldende bestemmingsplan 'Genderen' het mogelijk dat hier 11 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd worden. Destijds (30-10-2018) is dit opgenomen in het bestemmingsplan omdat het hier gaat over een perceel dat officieel in het buitengebied valt.</p>

	<p>Via de 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte' (beleidsnota 27 juni 2006) vindt er op verschillende locaties sanering van glastuinbouw in kwetsbare gebieden en sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied plaats. Deze sanering/sloop van diverse objecten is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit en kan daarmee worden ingezet als tegenprestatie voor Ruimte-voor-Ruimte-woningen.</p> <p>De provinciale regeling vereist bij Ruimte voor Ruimte kavels niet dat de kwaliteitsverbetering op het perceel of in de directe nabijheid van de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt. Het betreft een provinciale regeling die voor een verbetering van omgevingskwaliteit van het gehele buitengebied van de provincie zorgt.</p> <p>In de bijlage bij het wijzigingsplan zijn de certificaten opgenomen voor de 11 Ruimte-voor-Ruimte-kavels in dit plan. Die certificaten vormen het bewijs dat er versterking van omgevingskwaliteit door of namens de ORR heeft plaatsgehad. Derhalve volstaat om in het plan een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling te borgen. Deze landschappelijke inpassing is beschreven in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan en is geborgd in de specifieke gebruiksregels 5.4.1 met verwijzing naar bijlage 3 landschappelijke inpassingsplan.</p> <p>Daarnaast kan er met deze woningen een verhuisbeweging op gang worden gebracht waarbij inwoners van Genderen vanuit tweekappers en starterswoningen doorschuiven naar grotere woningen en juist starterswoningen en tweekappers beschikbaar komen. Tevens is er de aanwezigheid van het woningbouwproject van Genderen-Zuid.</p>
<p>Natuurlijk snap ik best dat deze 11 woningen gebouwd gaan worden. Met zo'n bouwplan zal er altijd van beide kanten water de wijn gedaan moeten</p>	<p>Er wordt door de gemeente een afweging gemaakt tussen de verschillende belangen en afspraken die reeds in het verleden zijn gemaakt. In dit geval is middels aanpassingen</p>

<p>worden. Helaas is dat in dit geval niet in balans. Het zou de gemeente (en ruimte voor ruimte!) sieren als zij hierin hun bereidheid om water bij de wijn te doen eens onder de loep nemen. Soms is daar out of the box denken voor nodig, maar waar een wil is, is een weg!</p>	<p>aan het plan wel tegemoetgekomen aan de reacties van de omwonenden.</p>
<p>In mijn inspraakreactie heb ik het onderwerp parkeergelegenheid benoemd. De nieuwe bewoners moeten 3 parkeerplaatsen maken en gebruiken op hun eigen terrein. Wordt hierop ook gehandhaafd als aan deze voorwaarde niet wordt voldaan? Daarnaast de vraag als er een beroep en/of bedrijf aan huis wordt gerealiseerd, wordt de parkeernorm voor deze woning met bedrijf dan op aangepast? Zodat dit geen overlast veroorzaakt.</p>	<p>Er wordt op eigen perceel voldaan aan de parkeerbehoefte voor woningen. De parkeerplaatsen worden dusdanig gesitueerd dat de parkeerplaatsen goed bereikbaar zijn. Incidenteel gebruik van de weg/berm bij bijvoorbeeld een verjaardag zal geen andere situatie veroorzaken dan nu het geval is bij een verjaardag in de straat. In de huidige situatie vindt incidenteel ook parkeren in de bermen plaats.</p> <p>Bij het gebruik van de woning een beroep en/of bedrijf aan huis dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte van de woningen én de functie. Daarvoor dient op het eigen perceel ruimte gecreëerd te worden.</p>
<p>Tijdens de inloopbijeenkomst is er door een medewerker van de gemeente aangegeven dat er op dit moment een telling van de verkeersbewegingen wordt gehouden en dat er eerder een telling is geweest in februari 2020 of 2021. Dit zijn geen representatieve maanden in het jaar voor deze telling. In deze maanden is er nl. geen landbouwverkeer. Ik ga er van uit dat deze tellingen dus worden gecorrigeerd en de bewegingen van het landbouwverkeer gedurende het jaar nog zullen worden meegenomen. En dat dit geheel mede bepaald op welke manier de verkeersveiligheid gegarandeerd wordt in dit deel van de Doeverenstraat.</p>	<p>De Doeverensestraat voldoet aan de normen die gesteld worden aan een 30 km/uur erfontsluitingsweg. De verwachte intensiteiten blijven onder de 2000 voertuigbewegingen per etmaal.</p> <p>De Doeverensestraat is ons beleid geen route voor het doorgaande landbouwverkeer. Echter zal de weg gebruikt moeten kunnen blijven worden voor landbouwverkeer dat een bestemming heeft op of in de nabijheid van de Doeverensestraat.</p>
<p>Met het opnieuw aanleggen van de straat (na de riolering) is het van groot belang dat deze zo wordt gemaakt dat er geen wateroverlast aan onze kant van de straat kan ontstaan.</p>	<p>Er wordt voor aanvang van de werkzaamheden een nulmeting uitgevoerd door de gemeente. We gaan er zeker naar kijken dat de Doeverensestraat zoveel als mogelijk afwatert naar de westzijde/</p>

	<p>watergang. Bermen waar mogelijk afroven ter voorkoming van stagnerend water op maaiveld/ wegdek. Daarnaast de bestaande hemelwaterkolken en –leidingen controleren op functioneren en waar nodig verbeteringen aanbrengen.</p>
<p>Verder werd verteld dat bij het berekenen van de waterberging wordt uitgegaan van een bepaald percentage bebouwing en bestrating per perceel. Er kon geen duidelijk antwoord worden gegeven op de vraag of in dit percentage de bijgebouwen die eventueel later worden gebouwd ook meegeteld zijn. Daarnaast werd aangegeven dat het percentage waarmee gerekend wordt achteraf niet wordt gecontroleerd. Ik verbaas me hier ten zeerste over. In de praktijk kan het dus zo zijn dat de berekening van de waterberging niet juist is!</p>	<p>In de regels is het volgende opgenomen: Zijn de percelen groter dan 600 m<sup>2</sup>, dan gaat de gemeente uit van het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m<sup>2</sup> verhard oppervlak.</p> <p>Voor de berekening van het verhard oppervlak is daarom nu uitgegaan van 400m<sup>2</sup>, bij de vergunningaanvraag dient aangetoond te worden of er voldoende waterberging is/wordt aangelegd.</p> <p>De percelen zijn voldoende groot ook op eigen terrein aanvullende waterbergende voorzieningen aan te leggen.</p>
<p>Er mag 150 m<sup>2</sup> bijgebouwen geplaatst worden, werd gezegd op de avond. Een eventuele mantelzorgwoning die in de toekomst geplaatst wordt, wordt meegeteld in deze 150 m<sup>2</sup> neem ik aan en komt er niet nog eens bovenop. Mocht dit niet zo zijn dan pleit ik ervoor dat dit wordt aangepast. Anders lopen wij het risico dat ons woongenot in de toekomst nog meer kan worden aangetast door nog extra bebouwing.</p>	<p>De gezamenlijk oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal van 125 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dat is inclusief eventueel gebruik als mantelzorgwoning.</p>
<p>Wat niet duidelijk werd op de inloopbijeenkomst is binnen hoeveel tijd na het verlenen van de bouwvergunning het huis af moet zijn. Hoeveel bedraagt deze tijd? Het is uiteraard niet wenselijk dat de bouw van een huis te lang gaat duren en wij jaren aan een bouwstraat wonen.</p>	<p>Wettelijk moet iedere eigenaar binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning starten met de bouw. Er gelden geen voorschriften wanneer de bouw moet zijn voltooid. Dit brengt t.a.v. de 11 kavels inderdaad een onzekere situatie met zich t.a.v. de totale doorlooptijd van de bouw. Dit speelt zich af buiten de (formele) invloedssfeer van de gemeente</p> <p>Ten aanzien van de overlast voor de buurt als gevolg van de bouw op de 11 kavels zullen we er bij de eigenaren via een voorwaarde bij de omgevingsvergunning op aandringen dat hun aannemer een zgn. BLVC-plan op stelt. In e.d. plan werkt de aannemer uit hoe de <b>Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid</b> en</p>

	Communicatie t.a.v. de bouw wordt georganiseerd.
<p>Het verbreden van de sloot aan de achterzijde van het plan is ook aan bod gekomen in het gesprek. De argumenten die hiervoor werden aangedragen raakten kant nog wal. Er werd genoemd dat de sloot aan de voorzijde niet verbreed kan worden, omdat het dan in een soort trechter terecht komt richting het zuiden naar het kanaal. Aan de achterzijde is dit niet anders! Het is zelfs zo dat de sloot aan de achterzijde in de richting van het kanaal doodloopt. Het water kan daar dus geen kant op!</p> <p>Ook het argument dat als de sloot aan de voorkant verbreed gaat worden dit aan beide bermkanten moet gebeuren (en dan de straat nog smaller zal worden) klopt niet. De sloot kan prima alleen aan de overkant van de weg verbreed worden. Navraag bij het waterschap leert dat dit ook geen problemen oplevert voor het schoonmaken van de sloot vanaf de weg. Dat is nog steeds allemaal mogelijk. Eigenlijk is er dus geen enkele reden om niet de sloot aan de voorzijde te verbreden. Ik pleit er nogmaals voor om dit aan te passen in het huidige plan.</p>	<p>Waterberging compensatie vindt plaats aan de achterzijde van het plan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de watergang aan de Doeverensestraat niet verbreed. Het bestaande straatbeeld wordt op deze wijze geborgd</p> <p>Watergang zorgt voor ontwatering van het omliggend terrein. Ook voor de bestaande woningen. Er kan nu sprake zijn van een praktijkpeil dat waarschijnlijk hoger is dan het geldend peil, aanpassing hieraan kan ook gevolgen hebben voor een lagere grondwaterspiegel en zettingsproblemen bij oudere bebouwing.</p> <p>De watergang aan de Doeverensestraat heeft een breder profiel (van insteek talud tot insteek talud andere zijde) dan de achterliggende watergang (o.a. door maaiveldhoogtes) De mogelijkheden om deze te verbreden zijn dan ook kleiner (Er is een maximumbreedte om de watergang machinaal te onderhouden van één zijde)</p> <p>De afwatering van deze en achterliggende watergang naar overig watersysteem verdient nog de nodige aandacht.</p>
<p>In het ontwerp staan bouwblokken ingetekend die verspringen. Het valt me daarbij op dat juist de bouwblokken, die staan ingetekend tegenover de afslag de Ruiterhof in (bouwblok 2 vanaf Doeverensestraat 38) en het bouwblok tegenover het wandelpaadje de Ruiterhof in (bouwblok 8 vanaf Doeverensestraat 38), op de plek zover mogelijk achter op het perceel staan ingetekend. Tegenover deze 2 percelen heb je niet direct een huis. Het lijkt me dan ook beter als deze bouwblokken voorop het perceel komen te staan. Op deze manier kunnen andere wat verder naar achteren. Het bouwblok tegenover nr 45a wil ik dan graag op de achterste lijn hebben staan. Om het plan niet mooier te laten ogen dan het is, is het noodzakelijk dat deze bouwblokken</p>	<p>De bouwvlakken liggen vast. Daarmee ligt de contour waarbinnen de woningen mogen worden gebouwd vast. Omdat de woningen niet allemaal gelijk zullen worden zijn de bouwvlakken opgenomen tot de minimale maat tot de zijdelingse perceelsgrens.</p>



worden vastgezet in het plan. En daarmee bedoel ik dat de nieuwe bewoners dus geen ruimte krijgen om dit bouwblok naar voren kunnen verplaatsen. Mocht deze mogelijkheid er nu zijn in het huidige plan zie ik graag dat dit wordt geschrapt.	
En dan nog de riolering achter mijn huis. Hier zijn meerdere huizen aan de Doeverensestraat op aangesloten. We hebben dit tijdens de inloopbijeenkomst uitvoerig besproken met de medewerkers van de gemeente. De gemeente zorgt ervoor dat er geen problemen ontstaan. Er wordt gezocht naar een betere oplossing voor deze riolering. Graag word ik hiervan op de hoogte gehouden. Ook ga ik er van uit dat we met de aanleg van een nieuwe riolering (voor de nieuwe huizen) ten allen tijde met onze auto's bij onze woning en oprit kunnen komen.	Bewoners worden in het traject meegenomen over de aanpassingen van de riolering in de Doeverensestraat. Ook de (on)mogelijkheden om de bestaande woningen hierop aan te sluiten worden hierin meegenomen. De (riool)werkzaamheden zullen sowieso overlast geven maar dit wordt zoveel mogelijk beperkt in overleg met bewoners, aannemer en opdrachtgever.
Nogmaals wil ik het college op het hart drukken om ECHT naar de zorgen van de omwonenden te luisteren en met ons hierover in gesprek te blijven. Ons woongenot zal door dit plan een flink stuk achteruitgaan. Zoals aangegeven in de nota van inspraak kan op een later moment planschade worden ingediend. En mocht er deze keer weer onvoldoende rekening gehouden worden met de zorgen en belangen van de direct omwonenden is er dan nog een mogelijkheid om bezwaar in te dienen bij de Raad van State?	Er wordt door de gemeente een afweging gemaakt tussen de verschillende belangen en afspraken die reeds in het verleden zijn gemaakt. In dit geval is middels aanpassingen aan het plan wel tegemoetgekomen aan de reacties van de omwonenden, maar eerder gemaakt afspraken die zijn vastgelegd in de wijzigingsbevoegdheid wegen hier ook in mee.  U kunt in beroep gaan tegen het wijzigingsplan, bij de Raad van State.
	<b>Zienswijze ongegrond</b>

<b>4. Zienswijze: indiener 4</b>	
<b>Ontvangstdatum: 11-12-2023</b>	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<b>Indiener geeft aan:</b>	
De beantwoording dat er aan de westzijde van de Doeverensestraat reeds bomen aanwezig zijn die een groot deel van het jaar licht wegnemen en er nu door de bouw van woningen geen relevante vermindering van het zonlicht wordt verwacht, is geen antwoord maar een stelling, een standpunt, niet onderbouwd en meer vragen oproept.	Er wordt een zonnestudie toegevoegd.
Voor deze bijeenkomst hadden wij goede hoop dat het beleid van de gemeente	Het betreft ons ten zeerste dat u de avond zo heeft ervaren. Daar hebben wij als

<p>gericht is op alle inwoners van de gemeente, in dit geval ook de huidige bewoners van de Doeverensestraat. De reacties op de inspraakreactie zijn vaak vaag, roepen meer vragen op dan verduidelijking, veel vragen zijn niet beantwoord. De inloopbijeenkomst leek meer op een verkooppraatje aan geïnteresseerden dan een constructief overleg waarbij de huidige bewoners met een bepaalde arrogantie werden af geserveerd. Deze handelwijze is wat mij betreft onacceptabel en ik verwacht in het verdere traject als volwaardig belanghebbende te worden gezien en gehoord. (dit is ook van toepassing voor de andere omwonenden van de Doeverensestraat).</p>	<p>gemeente deze inloopavond niet voor georganiseerd.</p> <p>De insteek was om de buurtbewoners te informeren en aan te horen wat de gedachten zijn bij dit wijzigingsplan. Er zijn zowel in de fase van het voorontwerp-wijzigingsplan als in de ontwerpfase al aanpassingen gedaan waarmee aan de reacties van omwonenden tegemoet wordt gekomen.</p>
<p>De bebouwing van de westzijde van de Doeverensestraat vormt een aantasting van een zeer waardevol uitzicht van de Doeverensestraat op het open buitengebied. Ook is de noodzaak, behoefte om dit soort woningen te bouwen niet aanwezig, zeker niet voor de inwoners van Genderen. Uit eerder gehouden enquêtes over de woningbehoefte in Genderen was de uitkomst dat er behoefte is aan senioren woningen, ééngezinswoningen en starterswoningen. Er blijkt geen maatschappelijke behoefte aan woningen (villa woningen) op grote stukken grond van dergelijke omvang voor de eigen inwoners van het dorp Genderen, deze conclusie strookt niet met de realiteit. In de woonvisie 2021-2025 gemeente Altena is één van de thema's "betaalbaar wonen: sociale huur, middeninkomens", dit strookt toch ook niet met villa's voor de welgestelden onder ons. In de reactie wordt de stelling opgenomen dat de tijdsgeest veranderd. Zouden we nu nog steeds natuur opofferen voor woningbouw van enkele villa's? Het behoud van het landschappelijk karakter van dit gebied is van groot belang, zowel voor de biodiversiteit en het welzijn van de huidige bewoners.</p>	<p>Er wordt door de gemeente een afweging gemaakt tussen de verschillende belangen en afspraken die reeds in het verleden zijn gemaakt. In dit geval is middels aanpassingen aan het plan wel tegemoetgekomen aan de reacties van de omwonenden. Echter maakt het geldende bestemmingsplan 'Genderen' het mogelijk dat hier 11 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd worden. Destijds (30-10-2018) is dit opgenomen in het bestemmingsplan omdat het hier gaat over een perceel dat officieel in het buitengebied valt.</p> <p>Via de 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte' (beleidsnota 27 juni 2006) vindt er op verschillende locaties sanering van glastuinbouw in kwetsbare gebieden en sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied plaats. Deze sanering/sloop van diverse objecten is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit en kan daarmee worden ingezet als tegenprestatie voor Ruimte-voor-Ruimte-woningen.</p> <p>De provinciale regeling vereist bij Ruimte voor Ruimte kavels niet dat de kwaliteitsverbetering op het perceel of in de directe nabijheid van de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt. Het betreft een provinciale regeling die voor een verbetering van</p>

	<p>omgevingskwaliteit van het gehele buitengebied van de provincie zorgt.</p> <p>In de bijlage bij het wijzigingsplan zijn de certificaten opgenomen voor de 11 Ruimte-voor-Ruimte-kavels in dit plan. Die certificaten vormen het bewijs dat er versterking van omgevingskwaliteit door of namens de ORR heeft plaatsgehad. Derhalve volstaat om in het plan een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling te borgen. Deze landschappelijke inpassing is beschreven in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan en is geborgd in de specifieke gebruiksregels 5.4.1 met verwijzing naar bijlage 3 landschappelijke inpassingsplan.</p> <p>Daarnaast kan er met deze woningen een verhuisbeweging op gang worden gebracht waarbij inwoners van Genderen vanuit tweekappers en starterswoningen doorschuiven naar grotere woningen en juist starterswoningen en tweekappers beschikbaar komen. Tevens is er de aanwezigheid van het woningbouwproject van Genderen-Zuid.</p>
<p>De tegemoetkoming om de aanpassing van de bouwhoogte naar minimaal 7 m. en maximaal 8 meter, (was 9,5 meter) komt in eerste instantie positief over. Maar nu blijkt dat volgens de regels 10% kan worden afgeweken, daar komt nog bij dat het peil van de nieuwe woningen 30 cm hoger ligt dan de bestaande woningen. Rekensommetje is 8 meter + 10% + 0,3 meter peil = 9,10 meter. Voor de tegemoetkoming aanpassing van de goothoogte kan dezelfde rekensom worden gemaakt. Gesteld kan worden dat deze aanpassingen minimaal zijn en de hoogte nog steeds gigantisch is ten opzichte van de bestaande woningen in de Doeverensestraat. Ook geeft u aan dat de tijdsgeest veranderd is wat betreft de toepassing van een lage goot- en nokhoogte, kunt u uitleggen wat u hiermee bedoeld, ik zie n.l. dat er nog steeds woningen worden gebouwd zonder</p>	<p>Volgens de regels van het geldende bestemmingsplan Genderen variëren de maximale goothoogten van 4, 4,5 en 6 meter. Voor de maximale bouwhoogten geldt een variatie van 8 of 11 meter. Dit zijn de toegestane maximumhoogten. Dat de bestaande woningen veelal lager zijn, heeft met de historische achtergrond van de panden te maken.</p> <p>De nieuwe woningen komen op +1,40 meter NAP te staan. De bestaande woningen staan op een gevarieerde hoogte van +1,23 NAP tot +1,67 NAP. Twee van de bestaande woningen staan onder de +1,40 meter NAP, vergeleken met de nieuwe woningen.</p> <p>Deze algemene afwijkingsregels zijn overgenomen uit artikel 16.1.1 in het moederplan 'Genderen' en momenteel voor alle inwoners in Genderen van toepassing. Om tegemoet te komen aan de vrees voor</p>

<p>verdieping. Ook graag verduidelijking met de opmerking dat de bestaande woningen in de Doeverensestraat relatief oudere woningen zijn die met ander doel zijn gebouwd. Het is mijn inziens zo dat de bestaande woningen zijn gebouwd voor bewoning, de laatste 3 gebouwde woningen zelfs voor starters. Voor welk doel worden de nieuwe woningen gebouwd ?</p>	<p>extra bebouwing, hoogten etc. buiten het aangegeven bouwvlak en buiten de rechtstreekse bouwmogelijkheden voor bijgebouwen zijn naast de 10% regeling ook de andere afwijkingsmogelijkheden (via vergunning) (artikel 9.1.1 e t/m h) verwijderd.</p> <p>De vernieuwingen in het Bouwbesluit, waarbij bijvoorbeeld de verplichte binnenmaten van de woningen groter zijn en de isolatiedikte groter is, resulteren in hogere vloeren en nokhoogtes dan bij eerder gebouwde bouwwerken het geval was. Dit leidt in veel gevallen tot hogere goot- en bouwhoogtes.</p>
<p>Deze 10% afwijking in de regels intrigeert mij, kunt u uitleggen hoe deze regels zijn ontstaan en op welke wijze deze in de praktijk kunnen worden toegepast. Waarom zijn wij niet op de hoogte gesteld dat deze regels bestaan. Door dit soort zaken achter te houden ontstaat steeds meer het idee dat de huidige bewoners van de Doeverensestraat niet serieus worden genomen. Ik blijf van mening dat de goot- en nokhoogte aan moeten sluiten bij de bestaande situatie van 2 en 4 meter goothoogte en 5 en 8 meter nokhoogte, inclusief de mogelijke 10% afwijking.</p>	<p>Deze algemene afwijkingsregels zijn overgenomen uit artikel 16.1.1 in het moederplan 'Genderen' en momenteel voor alle inwoners in Genderen van toepassing. Om tegemoet te komen aan de vrees voor extra bebouwing, hoogten etc. buiten het aangegeven bouwvlak en buiten de rechtstreekse bouwmogelijkheden voor bijgebouwen zijn naast de 10% regeling ook de andere afwijkingsmogelijkheden (via vergunning) (artikel 9.1.1 e t/m h) verwijderd.</p> <p>De woningen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Hiermee kunnen de woningen niet verder naar voren dan het bouwvlak aangeeft. Omdat de bewoners de mogelijkheid krijgen ook verder naar achter te bouwen kan de afstand tot de bestaande woningen daarmee alleen maar groter worden.</p>
<p>Met betrekking tot het peil dat 30 cm hoger ligt dan het hart van de straat en de bestaande woningen wordt beantwoord dat het gewenste peil van de nieuwe woningen voortkomt uit de eisen in het rioleringsplan van de gemeente Altena. Kunt u verduidelijken waarom en waarvoor deze eisen in het rioleringsplan zijn opgenomen. Wordt er geen rekening gehouden met bestaande situaties, waarbij gelet op de klimaatveranderingen, laatste maande zijn de natste maanden van de afgelopen eeuw, er grote wateroverlast kan ontstaan bij de bestaande woningen. Moet het gemeentelijk rioleringsplan niet geüpdatet worden aan de huidige situatie,</p>	<p>Normaliter wordt een bouwpeil aangehouden 30 cm boven de as van de weg o.a. ter voorkoming van wateroverlast in de woning. Dit is niet altijd toepasbaar, bijvoorbeeld bij dijken. Dan wordt er met de bestaande/ lokale omstandigheden rekening gehouden.</p> <p>Het peil van de nieuwe woningen is ook afhankelijk van de vereiste drooglegging. Dit is het verschil tussen maaiveld en polderpeil. En voldoende ontwateringsdiepte. Dit is het verschil tussen maaiveld en grondwaterstand. De westzijde van de Doeverensestraat waar de nieuwe woningen geprojecteerd zijn ligt in een ander lager peilgebied dan de oostzijde van de Doeverensestraat. Het in stand</p>

<p>of wordt er in dit plan al rekening gehouden met de veranderingen van het klimaat.</p>	<p>houden van de watergang langs de Doeversensestraat is een extra buffer zodat de invloed van de nieuwe woningen op het bestaande watersysteem zeer beperkt is. Eens in de zoveel tijd wordt het rioolstelsel van een kern herberekend, dit met naar het veranderend klimaat aangepaste zwaardere theoretische buien.</p>
<p>Is door het Waterschap ook rekening gehouden met de 10% afwijking op de toename verharding van het hoofdgebouw en bijgebouwen. Het is zelfs mogelijk om 125 m2 bijgebouwen te realiseren op de nieuwe kavels, tevens is er de mogelijkheid om voor een aan huis gebonden beroep nog eens 100 m2 bij te bouwen. Is door het Waterschap in de berekening verharding rekening gehouden met de mogelijkheden van deze maximale verhardingen.</p>	<p>Vanuit de beleidsvisie riolering en water gemeente Altena hanteren we: Zijn de percelen groter dan 600 m2, dan hanteren we het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m2 verhard oppervlak. De 10% regeling is hier niet op van toepassing. Alle toegestane (vergunningsvrije) bijgebouwen zitten opgenomen in de bovengenoemde getallen aan verhard oppervlak uit de beleidsvisie riolering en water.</p>
<p>Bij de bouwblokken zie ik geen afmetingen ingetekend, welke oppervlakte betreft het en is hierbij ook de 10% regeling van toepassing ?. De bouwblokken verspringen ten opzichte van de rooilijn waarbij rekening wordt gehouden met de afstand tot de weg van bestaande woningen. Als er, zoals u stelt, rekening wordt gehouden met de bestaande woningen dan zouden de nieuwe woningen zeker 3 a 4 meter opschuiven naar het westen zodat er een betere aansluiting bestaat bij het eerste gedeelte van de Doeversensestraat en bij een aantal woningen die direct aan de straat zijn gesitueerd. Door meer afstand te creëren ontstaat juist een dorpse uitstraling, in tegenstelling tot uw visie hierover.</p>	<p>Deze algemene afwijkingsregels zijn overgenomen uit artikel 16.1.1 in het moederplan 'Genderen' en momenteel voor alle inwoners in Genderen van toepassing. Om tegemoet te komen aan de vrees voor extra bebouwing, hoogten etc. buiten het aangegeven bouwvlak en buiten de rechtstreekse bouwmogelijkheden voor bijgebouwen zijn naast de 10% regeling ook de andere afwijkingsmogelijkheden (via vergunning) (artikel 9.1.1 e t/m h) verwijderd.</p>
<p>Volgens mededeling op de inloopbijeenkomst gaat Ruimte voor Ruimte ervan uit de kavels snel verkocht worden gelet op ervaringen elders. Ik vind dit een erg suggestief beeld wat wordt geschetst en het kan wel eens lange tijd duren voordat alle kavels verkocht zijn. Ook is er de mogelijkheid dat eventuele kopers zelf gaan bouwen. Dit betekent dan voor de huidige bewoners vele jaren (wellicht wel 10 jaar) in een bouwstraat komen te wonen. Zijn er mogelijkheden</p>	<p>Wettelijk moet iedere eigenaar moet 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning starten met de bouw. Er gelden geen voorschriften wanneer de bouw moet zijn voltooid. Dit brengt t.a.v. de 11 kavels inderdaad een onzekere situatie met zich t.a.v. de totale doorlooptijd van de bouw. Dit speelt zich af buiten de (formele) invloedssfeer van de gemeente</p> <p>Ten aanzien van de overlast voor de buurt als gevolg van de bouw op de 11 kavels zullen we</p>

<p>onderzocht om de ontsluiting anders te realiseren voor het bouwrijp maken wat het woongenot van de huidige bewoners ten goede komt. Deze bouw zal ook leiden tot een geluidsoverlast voor de huidige bewoners, welke maatregelen worden getroffen om deze overlast tot een minimum te beperken.</p>	<p>er bij de eigenaren via een voorwaarde bij de omgevingsvergunning op aandringen dat hun aannemer een zgn. BLVC-plan op stelt. In e.d. plan werkt de aannemer uit hoe de <b>Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie</b> t.a.v. de bouw wordt georganiseerd.</p>
<p>Aangegeven wordt dat het riool op kosten van de initiatiefnemer wordt vergroot en de straat weer in oude orde wordt hersteld. Helaas wederom een summiere (of geen) beantwoording op de vraagstelling. Wat betekent dit voor de huidige woningen waar het riool door de achtertuinen loopt. Zijn voor een langere periode onze woningen niet bereikbaar?, in het kader van duurzaamheid zijn door mij allerlei investeringen gedaan en daarvoor maatregelen genomen. Eén ervan is dat ik voor 80% elektrisch auto rij en de auto thuis wordt opgeladen met stroom van zonnepanelen. Welke maatregelen treft de gemeente zodat ik altijd gebruik kan maken van mijn erf om de auto op te laden</p>	<p>Tijdens de vervanging/aanleg van de riolering is het niet altijd mogelijk om uw woning met de auto te bereiken. Om de overlast te beperken kunnen we in overleg het perceel in de avond, zoveel als mogelijk, met rijplaten bereikbaar houden.</p> <p>Bewoners worden in het traject meegenomen over de aanpassingen van de riolering in de Doeverensestraat. Ook de (on)mogelijkheden om de bestaande woningen hierop aan te sluiten worden hierin meegenomen.</p>
<p>Ook is de gemeente helaas niet volledig op de hoogte met betrekking tot de verkeersveiligheid in de Doeverensestraat. Buiten de winter om veel landbouwverkeer, het gehele jaar door veel fietsverkeer, met name scholieren, veel autoverkeer richting de pont in Drongelen, veel wandelaars, (zeker die in het bezit zijn van een hond). Om nu in de winter verkeersstellingen te doen geeft geen goed inzicht in de intensiteit en frequentie van het verkeer in de Doeverensestraat, ik durf te stellen dat dit een schijnwerkelijkheid weergeeft. Mijn zorg is dat mede door de toename van de woningen de veiligheid voor omwonenden, kinderen, wandelaars, fietsers wordt aangetast. Maatregelen door de gemeente zijn niet alleen gewenst, maar noodzakelijk voor de veiligheid en welzijn.</p>	<p>De Doeverensestraat voldoet aan de normen die gesteld worden aan een 30 km/uur erfontsluitingsweg. Het aantal verkeersbewegingen ligt onder de 1000 voertuigbewegingen per etmaal, wat passend is voor een woonstraat.</p> <p>De Doeverensestraat is ons beleid geen route voor het doorgaande landbouwverkeer. Echter zal de weg gebruikt moeten kunnen blijven worden voor landbouwverkeer dat een bestemming heeft op of in de nabijheid van de Doeverensestraat.</p>
	<p><b>Zienswijze gegrond</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er wordt een zonnestudie toegevoegd.</li> <li>- Door de vrees voor extra bebouwing, hoogten etc. - buiten het aangegeven bouwvlak en buiten de rechtstreekse bouw mogelijkheden voor bijgebouwen - zijn naast de 10% regeling ook de andere afwijkingsmogelijkheden (via vergunning) (artikel 9.1.1 e t/m h) verwijderd.</li> </ul>
--	--

<b>5. Zienswijze: indiener 5</b>	
<b>Ontvangstdatum: 13-12-2023</b>	
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<b>Indiener geeft aan:</b>	
<p>Als de sloot aan de voorkant (aan de straatkant) wordt verbreed kan men altijd vanaf de straat de sloot met een kraan schoonmaken. Nooit problemen als het zo nat is als bijvoorbeeld nu het geval is. Bovendien hoeven de nieuwe eigenaren aan de achterkant geen 5 meter vrij te houden (recht van overpad) om altijd met een kraan bij de sloot te kunnen komen. Zij kunnen afspraken maken met de eigenaar van aangrenzend akkerland over de sloot schoonmaken. Het waterschap geeft de voorkeur aan bruggen en toch kiest u voor dammen. Dus wij vragen de sloot aan de voorkant te verbreden en bruggen aan te leggen. De bouw kavels schuiven daardoor allemaal op naar achteren. Dat zal een mooie uitstraling geven. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is in artikel 8.2.1 opgenomen dat de gezamenlijke waterberging minimaal dient te voorzien in berging van 60 millimeter per vierkante meter verhard oppervlak in het plan. Daarbij is niet duidelijk wat wordt verstaan onder "het plan". Is dit het hele bestemmingsplan? En daarnaast is niet gedefinieerd wat wordt verstaan onder "verhard oppervlak".</p>	<p>Afstemmen met RO. Vanuit Riolering en water gezien wil je zo min mogelijk aan de bestaande watergang doen. Buiten het normale onderhoud. Watergang zorgt voor ontwatering van het omliggend terrein. Ook voor de bestaande woningen. Er kan nu spraken zijn van een praktijkpeil dat waarschijnlijk hoger is dan het geldend peil, aanpassing hieraan kan ook gevolgen hebben voor een lagere grondwaterspiegel en zettingsproblemen bij oudere bebouwing. De watergang aan de Doeverensestraat heeft een breder profiel (van insteek talud tot insteek talud andere zijde) dan de achterliggende watergang (o.a. door maaiveldhoogtes) De mogelijkheden om deze te verbreden zijn dan ook kleiner (Er is een maximumbreedte om de watergang machinaal te onderhouden van één zijde)</p> <p>De afwatering van deze en achterliggende watergang naar overig watersysteem verdient nog de nodige aandacht.</p>

<p>Parkeerproblemen: we hebben aangegeven dat er veel verkeer door de Doeverensestraat komt. Ook zwaar landbouwverkeer.</p>	<p>De Doeverensestraat voldoet aan de normen die gesteld worden aan een 30 km/uur erfontsluitingsweg. Het aantal verkeersbewegingen ligt onder de 1000 voertuigbewegingen per etmaal, wat passend is voor een woonstraat.</p> <p>De Doeverensestraat is ons beleid geen route voor het doorgaande landbouwverkeer. Echter zal de weg gebruikt moeten kunnen blijven worden voor landbouwverkeer dat een bestemming heeft op de Doeverensestraat.</p>
<p>In de nota van inspraak is opgemerkt dat het bestemmingsplan moet voldoen aan de nota parkeernormen van de gemeente Altena en dat dit specifiek in de regels van het bestemmingsplan zal worden opgenomen. Wij zijn er echter niet van overtuigd dat dat correct is gebeurd. In artikel 11.1.1 sub c van de planregels is namelijk bepaald dat kan worden afgeweken van de verplichting om voldoende parkeergelegenheid aan te leggen en in stand te houden. Weliswaar is een van de voorwaarden daarbij dat op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte moet worden voorzien, maar hoe en waar dat dan gebeurt, is niet geregeld. Er kan dus nog steeds parkeeroverlast ontstaan.</p>	<p>Alle parkeerplaatsen in het plan dienen op eigen terrein te worden aangelegd.</p> <p>De regeling waarnaar verwezen wordt is een algemeen geldende regeling voor de gehele gemeente Altena. Er is geen reden in dit wijzigingsplan voor af te wijken. Specifiek omdat het om een afwijkingsregel gaat waaraan eisen worden gesteld voor uitvoering.</p>
<p>Bij de inloopavond zagen we dat er een dam pal voor ons huis is ingetekend. We zullen veel privacy en woongenot kwijtraken en nu nog meer. Kan er aan de plaats van de dam of brug nog iets veranderen? Niet op een manier dat het voor de andere omwonenden een probleem wordt.</p>	<p>De ligging van de dammen wordt gewijzigd zodat er geen dammen meer recht voor woonkamerramen uitkomen t.o.v. bestaande woningen.</p>
<p>Bouwverkeer: start de bouw bij verkoop van 1, 2 of pas als alle kavels zijn verkocht? Op de info avond is daar geen duidelijk antwoord op gegeven. Is er een termijn als met de bouw van een villa is gestart wanneer deze villa klaar moet zijn? Wordt er een tijdelijke bouwstraat aangelegd over bijvoorbeeld die 5 meter aan de achterkant. Dat zou voor ons als omwonenden de overlast verminderen. Alle soorten overlast!!</p>	<p>Wettelijk moet iedere eigenaar binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning starten met de bouw. Er gelden geen voorschriften wanneer de bouw moet zijn voltooid. Dit brengt t.a.v. de 11 kavels inderdaad een onzekere situatie met zich t.a.v. de totale doorlooptijd van de bouw. Dit speelt zich af buiten de (formele) invloedssfeer van de gemeente</p> <p>Ten aanzien van de overlast voor de buurt als gevolg van de bouw op de 11 kavels zullen we er bij de eigenaren via een voorwaarde bij de</p>



	<p>omgevingsvergunning op aandringen dat hun aannemer een zgn. BLVC-plan op stelt. In e.d. plan werkt de aannemer uit hoe de <b>Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie</b> t.a.v. de bouw wordt georganiseerd.</p>
<p>Riool: er werd verteld dat er voor een aantal huizen een nieuw riool moet worden aangelegd in de straat. Dat betekent nog meer overlast. In onze vorige zienswijze hebben we de ligging van het riool bij ons huis al aangegeven. Men verwachtte dat het geen problemen zal geven. Dat betekent dus wel, bij problemen wordt het opgelost door de gemeente. Wij gaan er van uit dat wij dan kosteloos worden aangesloten op de nieuwe riolering. Wij willen dat u dat expliciet toezegt. Ook is het heel belangrijk dat de straat niet verhoogd wordt. Wij hebben een oud huis dat lager staat dan de weg en we willen dus geen wateroverlast.</p>	<p>Bewoners worden in het traject meegenomen over de aanpassingen van de riolering in de Doeverensestraat. Ook de (on)mogelijkheden om de bestaande woningen hierop aan te sluiten worden hierin meegenomen. De (riool)werkzaamheden zullen sowieso overlast geven maar dit wordt zoveel mogelijk beperkt in overleg met bewoners, aannemer en opdrachtgever.</p> <p>Bij de (nieuwe) inrichting van de Doeverensestraat is het uitgangspunt dat deze niet verhoogd wordt en zoveel als mogelijk afwatert naar de westzijde/ watergang. Verdere aandachtspunten die we willen meenemen/ uitvoeren: Bermen waar mogelijk afroven ter voorkoming van stagnerend water op maaiveld/ wegdek. Daarnaast de bestaande hemelwaterkolken en –leidingen controleren op functioneren en waar nodig verbeteringen aanbrengen.</p>
<p>In de nota van inspraak is opgemerkt dat villawoningen weliswaar niet zijn genoemd in de enquête Woningbehoefte, maar dat wel een wijzigingsbevoegdheid is vastgelegd om de bouw van Ruimte voor Ruimte-woningen mogelijk te maken. Per woontitel moet een RvR-certificaat worden gekocht die een bepaalde prijs en zodoende ook een bepaalde typologie zouden vertegenwoordigen. Naar aanleiding hiervan merken wij op dat de aantasting van de openheid van het gebied niet kan worden gerechtvaardigd met de mededeling dat Ruimte voor Ruimte-certificaten zijn gekocht. Het is namelijk niet bekend waar de aangekochte certificaten van afkomstig zijn. Het is heel goed denkbaar dat die certificaten zijn afgegeven voor de sloop van stallen of</p>	<p>Via de 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte' (beleidsnota 27 juni 2006) vindt er op verschillende locaties sanering van glastuinbouw in kwetsbare gebieden en sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied plaats. Deze sanering/sloop van diverse objecten is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit en kan daarmee worden ingezet als tegenprestatie voor Ruimte-voor-Ruimte-woningen.</p> <p>De provinciale regeling vereist bij Ruimte voor Ruimte kavels niet dat de kwaliteitsverbetering op het perceel of in de directe nabijheid van de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt. Het betreft een provinciale regeling die voor een verbetering van</p>

<p>andere ontsierende bebouwing buiten de grenzen van de gemeente Altena. Met de aankoop van de certificaten is dus niet verzekerd dat een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit van de leefomgeving in Altena.</p>	<p>omgevingskwaliteit van het gehele buitengebied van de provincie zorgt.</p> <p>In de bijlage bij het bestemmingsplan zijn de certificaten opgenomen voor de 11 Ruimte-voor-Ruimte-kavels in dit plan. Die certificaten vormen het bewijs dat er versterking van omgevingskwaliteit door of namens de ORR heeft plaatsgehad. Derhalve volstaat om in het plan een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling te borgen. Deze landschappelijke inpassing is beschreven in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan en is geborgd in de specifieke gebruiksregels 5.4.1 met verwijzing naar bijlage 3 landschappelijke inpassingsplan.</p>
<p>Ook is niet duidelijk of de aangekochte certificaten zijn afgegeven op basis van de oorspronkelijke Ruimte voor Ruimte-regeling (sloop van 1000m<sup>2</sup> stallen en uit de markt nemen van 3.500 kilogram fosfaat), of dat de certificaten zijn afgegeven op basis van de Ruimte voor Ruimte-regeling Verbreed. Dat is van belang, omdat er ook bij de Raad van State, discussie is over de vraag of de verbrede regeling rechtsgeldig is. De administratie van de Provincie lijkt niet waterdicht te zijn, waardoor mogelijk sprake is van ontvangsten die niet worden aangewend om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, maar bijvoorbeeld om de bureaunkosten van de Provincie te dekken. Dat is op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet toegestaan.</p>	<p>Zoals hiervoor beschreven zijn de certificaten verkregen via de 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte' (beleidsnota 27 juni 2006). Ons is voorts gebleken dat de discussie bij de Raad van State zich niet zozeer richt op de rechtsgeldigheid van de verbrede Ruimte-voor-ruimteregeling of over de administratie daarvan, maar op de vraag of de provinciale verordening een voldoende basis biedt voor de toepassing van de regeling. Wij gaan vooralsnog uit van de door Provinciale Staten vastgestelde kaders.</p>
	<p><b>Zienswijze gegrond</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ligging van de dammen wordt gewijzigd zodat er geen dammen meer recht voor woonkamerramen uitkomen t.o.v. bestaande woningen.</li> </ul>

<b>6. Zienswijze: indiener 6</b>	
<b>Ontvangstdatum: 13-12-2023</b>	
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<b>Indiener geeft aan:</b>	

<p>Wij maken ons het meest zorgen om de verkeersveiligheid. Nu al razen de auto's voorbij, maar wat als er straks 11 nieuwe woningen bij staan? Het wordt dan sowieso drukker in de straat. Het zou passend zijn als het plan gerealiseerd is er snelheid remmende maatregelen worden genomen. Ook wat betreft de landbouwwerktuigen die hier veelvuldig door de smalle straat rijden. We hebben vernomen dat er een telling is gedaan in februari en november. Dat zijn nu net de maanden waarin er minder landbouwwerktuigen rijden.</p>	<p>De Doeverensestraat voldoet aan de normen die gesteld worden aan een 30 km/uur erfontsluitingsweg. Het aantal verkeersbewegingen ligt onder de 1000 voertuigbewegingen per etmaal, wat passend is voor een woonstraat.</p> <p>De Doeverensestraat is ons beleid geen route voor het doorgaande landbouwverkeer. Echter zal de weg gebruikt moeten kunnen blijven worden voor landbouwverkeer dat een bestemming heeft op of in de nabijheid van de Doeverensestraat.</p> <p>Bij het vervangen van het riool wordt ook de weg opgebroken. Waar mogelijk wordt de weginrichting geoptimaliseerd, maar de mogelijkheden zijn gezien de ruimte beperkt.</p>
<p>Parkeergelegenheid. De huizen die worden gebouwd krijgen een oprit voor 3 auto's. Je kunt natuurlijk op je vingers uittellen dat dat nooit gaat gebeuren. Want een stoelendans (in dit geval een autodans) doen om je pad af te rijden is best vervelend, dan parkeren we de auto maar langs de weg, in een parkeerhaven. O, nee, dat wordt in de berm want er zijn geen parkeerhavens. In ieder geval voor ons huis, nr 43. We vragen ons af of we dan nog wel normaal onze pad af kunnen rijden?</p> <p>Nu is het al problematisch parkeren als er eens visite bij ons komt. De weg is heel smal waardoor er regelmatig een vrachtwagen, busje of trekker staat te toeteren dat het bezoek de auto weg moet zetten. Op de Ruiterhof is ook geen plaatsje meer vrij omdat de bewoners van de Ruiterhof daar al parkeren. We voelen ons in dit stukje dan ook totaal niet gehoord.</p>	<p>De parkeerplaatsen op het terrein van de woningen wordt zo ingericht dat er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein. Ook de uitrit zal zodanig gesitueerd worden dat de parkeerplaatsen op eigen terrein goed bereikbaar zijn.</p>
<p>Er is verteld dat er bij een aantal huizen een nieuw riool moet worden aangelegd. Als dat bij ons huis zal zijn gaan we er van uit dat we kosteloos worden aangesloten op het nieuwe riool. En als er zich problemen voordoen met het riool dat dit kosteloos wordt opgelost. Ons riool zit namelijk al verstopt met cement van de bouw van de Ruiterhof destijds. Het</p>	<p>Bewoners worden in het traject meegenomen over de aanpassingen van de riolering in de Doeverensestraat. Ook de (on)mogelijkheden om de bestaande woningen hierop aan te sluiten worden hierin meegenomen. De (riool)werkzaamheden zullen overlast geven maar dit wordt zoveel mogelijk beperkt</p>

regenwater loopt daardoor niet goed weg in de put op ons perceel. Bij nog meer problemen gaan we ervan uit dat dit voor ons kosteloos wordt opgelost door de gemeente. Wij willen dat u dit toezegt.	in overleg met bewoners, aannemer en opdrachtgever.
Door het plan voor de 11 Ruimte-voor-Ruimte woningen zal de waarde van ons huis en de huizen van de andere omwonenden in de Doeverensestraat afnemen. Wij verzoeken u om transparante informatie te verstrekken over de mogelijke gevolgen op de vastgoedwaarden.	U kunt een verzoek indienen voor vergoeding van eventuele planschade. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.
Ook maken wij ons zorgen over dat de bouw van de 11 Ruimte -voor -Ruimte woningen niet tegelijkertijd plaats zal vinden. Wat als er scheuren ontstaan in de muren of fundering van ons huis? Wie heeft dat dan gedaan? Jan of Piet? Dit wordt dan natuurlijk een welles nietes spelletje waar je nooit uit gaat komen, want wie is daar verantwoordelijk voor? Graag ontvangen wij informatie als dat mocht gebeuren hoe we dan moeten handelen?	Voor de werkzaamheden op openbaar terrein (herstraten/riolering) zullen we een bouwkundige vooropname van de woningen uitvoeren.  Daarnaast vindt er een nulmeting voor én eindmeting plaats na bouwrijp maken.  U kunt tevens contact opnemen met een bouwtoezichthouder van de gemeente, op het moment dat u overlast ervaart van een van de particuliere bouwers.
	<b>Zienswijze ongegrond</b>

<b>7. Zienswijze: indiener 7</b>	
<b>Ontvangstdatum: 13-12-2023</b>	
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<b>Indiener geeft aan:</b>	
Ruimte voor Ruimte gaf op deze avond ook aan, dat de watergang aan de voorkant van de percelen niet kon worden verbreed, omdat de watergang aan de achterzijde een a-watergang betreft. Bij navraag blijkt dit niet zo te zijn.	Het klopt dat dit geen primaire (A)-watergang is. In de toekomst zou dit wel een A-status kunnen krijgen.  Nu uitgaan van B-watergang 1 meter onderhoud Onderhoud vanaf agrarisch perceel Overeenkomst met agrariër maken.
Als bewoner van de Doeverensestraat ben ik getuige van de brede biodiversiteit van de akkers voor mij. In het fauna en flora rapport wordt vermeld dat er geen uilen zijn, maar die zijn wel degelijk dagelijks hoorbaar. Er wordt gesproken over verplichte vleermuisvriendelijke verlichting, maar dit komt niet terug in de bouwafspraken. Nu is ineens ook duidelijk waarom er aan het begin van de	Er heeft een uitgebreid flora en fauna onderzoek plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het wijzigingsplan en zijn eerder goedgekeurd door de gemeente.

Doevenensestraat recent ineens vleermuiskasten zijn geplaatst.	
Door de geplande bouw verlies ik als bewoner het landelijke uitzicht, waarvoor ik mede deze woning heb aangeschaft. Er komt een gigantisch bouwblok voor in de plaats, met ondoorzichtige regels, mogelijkheid tot meerdere generatiewoning en wisselende bouwregels.	<p>Het behouden van een uitzicht is geen vast gegeven of recht. U kunt een verzoek indienen voor vergoeding van eventuele planschade. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.</p> <p>Een bestemmingsplan bevat allerlei juridische kaders. Dit kan helaas niet eenvoudiger op B1 taalniveau vastgelegd worden.</p>
Ik maak mij als bewoner ernstige zorgen over de gevolgen van de bouw. Mijn huis is van rond 1880, zonder fundering. Het is nu niet duidelijk of er geheid of geboord mag worden. De trillingen die door de kleigrond naar mijn huis (en natuurlijke de overige percelen van omwonenden) doortreden kunnen verstrekkende gevolgen hebben. Bouwschade verhalen moet op degene die bouwt, maar door het Ruimte voor Ruimte project, zijn dit losse particulieren, die elkaar aan kunnen wijzen, waardoor het onmogelijk is te zeggen wie of wat de oorzaak is. Ook zijn gevolgen van de bouw niet altijd direct, maar kunnen ook nog later optreden, waar kun je dan als bewoner nog aankloppen?	<p>Wij zullen de kopers van de 11 kavels vooraf informeren over de mogelijke gevolgen van de bouw op de woningen in de omgeving. Bij de keuze voor de funderingstechniek kan de architect hier dan rekening mee houden. Er zullen 11 omgevingsvergunningen worden aangevraagd en verleend. Onderdeel hiervan is de toe te passen techniek (trillen/heien). De aanvraag om vergunning en de vergunning zelf worden gepubliceerd. U kunt hiertegen desgewenst bezwaar maken.</p> <p>Het is gebruikelijk dat namens de aannemer voor de start van de bouw een bouwkundige opname, incl. foto's, wordt uitgevoerd. U krijgt hiervan een verslag. Afgesproken kan worden wat de termijn is waarbinnen aantoonbare schades als gevolg van de bouw, nog voor vergoeding in aanmerking komen.</p>
Door de geplande bouw zal de marktwaarde van mijn woning aanzienlijk dalen. De voorgestelde planschade staat hierbij niet in verhouding. En door bovengenoemde gebrek aan communicatie met omwonenden is ook de vrees niet serieus genomen te worden.	U kunt een verzoek indienen voor vergoeding van eventuele planschade. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.
Door de bouwplannen in een Ruimte voor Ruimte project zullen wij als huidige bewoners, jarenlang bouwoverlast ervaren. Bouwoverlast die niet in te plannen is, nu nog niks over te zeggen is maar die veel langer duurt als een bouw waar collectief gebouwd wordt. Jarenlang wordt mijn woongenot uiterst verstoord. Huisdieren zijn tijdens een werkdag niet op hun gemak, mogelijk moeten zij om stress te voorkomen overdag elders worden ondergebracht, wat extra kosten met zich meebrengt.	<p>T.a.v. de (totale) bouwtijd het volgende. Wettelijk moet iedere eigenaar moet 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning starten met de bouw. Er gelden geen voorschriften wanneer de bouw moet zijn voltooid. Dit brengt t.a.v. de 11 kavels inderdaad een onzekere situatie met zich t.a.v. de totale doorlooptijd van de bouw. Dit speelt zich af buiten de (formele) invloedssfeer van de gemeente</p> <p>Ten aanzien van de overlast voor de buurt als gevolg van de bouw op de 11 kavels zullen we</p>

<p>Ook wordt er niks gezegd over maximale duur van dit plan en welke bouwtijden mogen worden aangehouden.</p>	<p>er bij de eigenaren via een voorwaarde bij de omgevingsvergunning op aandringen dat hun aannemer een zgn. BLVC-plan op stelt. In e.d. plan werkt de aannemer uit hoe de <b>Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie</b> t.a.v. de bouw wordt georganiseerd.</p> <p>Wij zullen met Ruimte voor Ruimte ook kijken naar een BLVC-plan voor het bouwrijpmaken van het plangebied. Wij zullen e.d. BLVC-plan als voorwaarde opnemen in de omgevingsvergunning hiervoor.</p>
<p>Ik werk als ondernemer geregeld vanuit huis, met dieren. Gedurende meerdere jaren zal er bouwoverlast zijn, met als gevolg een verminderde bereikbaarheid en geluidsoverlast waardoor dieren angstig kunnen worden. Een belangrijke reden voor een eigenaar om niet meer te kiezen voor mijn praktijk. Op de inloopbijeenkomst werd mij medegedeeld, dat is vervelend, maar dit is nu eenmaal een ondernemersrisico. Hier ben ik het niet mee eens. Toen dit bedrijf gestart is, was er geen sprake van deze plannen. Zeker omdat de lengte van de bouwoverlast totaal niet te overzien en dus ook niet te anticiperen is, baart dit mij ernstige zorgen.</p>	<p>Bewoners worden in het traject meegenomen over de aanpassingen van de riolering in de Doeverensestraat. Ook de (on)mogelijkheden om de bestaande woningen hierop aan te sluiten worden hierin meegenomen. De (riool)werkzaamheden zullen overlast geven maar dit wordt zoveel mogelijk beperkt in overleg met bewoners, aannemer en opdrachtgever.</p>
<p>In het huidige ontwerp zijn in het plan 3 parkeerplaatsen per perceel op eigen grond voorzien. Zeker met het feit dat deze percelen geschikt zijn voor meergeneratiewoning, is dit niet afdoende. Ook gezien de positie op de percelen, zal men lang niet altijd met alle auto's op eigen perceel parkeren, maar in de straat. Dit zorgt voor hinder van het verkeer, overlast en een onveilige situatie. De Doeverensestraat is nu een dorpse straat waar veel kinderen spelen, fietsen enz. Door de toenemende drukte in de straat zal dit de veiligheid verminderen.</p>	<p>Er zal een extra regel aan de regels van dit wijzigingsplan worden toegevoegd, dat bij het bouwen van een meergeneratiewoning een extra parkeerplaats benodigd is. Bovenop de al vereiste 3 parkeerplaatsen.</p> <p>Veronderstellend dat niet iedere particuliere bouwer een meergeneratiewoning zal bouwen. Geldt voor hen de basisparkeernorm van 3.</p>
<p>In deze straat passeert redelijk wat landbouw verkeer. De gemeente doet een telling om het verkeer in de straat in kaart te brengen, maar doet dit in februari en november, als er dus nauwelijks landbouwverkeer passeert. Ook dit wekt</p>	<p>De Doeverensestraat voldoet aan de normen die gesteld worden aan een 30 km/uur erfontsluitingsweg. Het aantal verkeersbewegingen ligt onder de 1000 voertuigbewegingen per etmaal, wat passend is voor een woonstraat.</p>

niet echt vertrouwen dat ingebrachte argumenten serieus genomen worden.	De Doeverensestraat is ons beleid geen route voor het doorgaande landbouwverkeer. Echter zal de weg gebruikt moeten kunnen blijven worden voor landbouwverkeer dat een bestemming heeft op of in de nabijheid van de Doeverensestraat.
	<b>Zienswijze (on)gegrond</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er zal een extra regel aan de regels van dit wijzigingsplan worden toegevoegd, dat bij het bouwen van een meergeneratiewoning een extra parkeerplaats benodigd is. Bovenop de al vereiste 3 parkeerplaatsen.</li> </ul>

<b>8. Zienswijze: indiener 8</b>	
<b>Ontvangstdatum: 11-01-2024</b>	
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<b>Indiener geeft aan:</b>	
Uit de bijlagen op ruimtelijkeplannen.nl blijkt niet of de Ruimte voor Ruimte certificaten verbreed zijn, maar dit is gezien de jurisprudentie omtrent deze certificaten wel van belang. In een eerdere zienswijze is dit al aan de orde gesteld, maar hierop is nog geen reactie ontvangen.	De certificaten verkregen via de 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte' (beleidsnota 27 juni 2006). Ons is voorts gebleken dat de discussie bij de Raad van State zich niet zozeer richt op de rechtsgeldigheid van de verbrede Ruimte-voor-ruimteregeling of over de administratie daarvan, maar op de vraag of de provinciale verordening een voldoende basis biedt voor de toepassing van de regeling. Wij gaan vooralsnog uit van de door Provinciale Staten vastgestelde kaders.
De posities van de voorgestelde duikers aan de voorzijde: niemand kan zeggen of de ingetekende posities definitief zijn, en/of waar dit vanaf hangt. Voor ons als omwonenden scheelt het nogal of een duiker voor het raam van de woonkamer of voor bijvoorbeeld een bijgebouw of garage geplaatst wordt.	Dit klopt deels. Er gelden bepaalde vaste afstanden die vanuit het Waterschap Rivierenland geëist worden voor de onderlinge afstanden tussen duikers en dammen.  Voor meer duidelijkheid zal de ligging van de duikers op een afbeelding in de toelichting van dit wijzigingsplan worden weergegeven.
In een eerder ontwerp is er gesproken over het bergen van hemelwater op eigen terrein in de vorm van dwarsslotjes langs ieder perceel, zodat de zichtlijn op het open polderlandschap deels behouden wordt voor de direct omwonenden en iedereen die zich verplaatst over de	Het Waterschap Rivierenland heeft u inmiddels van een terugkoppeling voorzien.

<p>Doeverensestraat. Later is ons medegedeeld dat dit plan door het waterschap is tenietgedaan. Wij hebben navraag gedaan bij het waterschap, maar vanwege de drukte door de verandering in de omgevingswet en het hoge water hebben wij hier ten tijde van dit schrijven nog geen antwoord op.</p>	
<p>De kwestie van heien/boren. Er zijn veel zorgen bij de omwonenden voor bouwschade. Ruimte voor ruimte heeft een nulmeting aangeboden, maar dit stelt de omwonenden niet genoeg gerust. Door de kleigrond, het feit dat de huidige bebouwing voor een gedeelte oude huizen zonder fundering betreft is schade door heien zeer waarschijnlijk. Eerder hebben wij in bezwaarschriften dit al aangegeven, maar hier is niet op gereageerd. In de nota van inspraak voor het voorontwerp bestemmingsplan kern Genderen: Genderen-Zuid, wordt op bladzijde 26 vermeld dat ondanks dat de manier van bouwen geen onderdeel is van het bestemmingsplan er rekening mee is gehouden dat er niet mag worden geheid, maar dat er sprake is van een in de grond gevormde paal.</p>	<p>Wij zullen de kopers van de 11 kavels vooraf informeren over de mogelijke gevolgen van de bouw op de woningen in de omgeving. Bij de keuze voor de funderingstechniek kan de architect hier dan rekening mee houden. Er zullen 11 omgevingsvergunningen worden aangevraagd en verleend. Onderdeel hiervan is de toe te passen techniek (trillen/heien). De aanvraag om vergunning en de vergunning zelf worden gepubliceerd. U kunt hiertegen desgewenst bezwaar maken.</p>
<p>De aansprakelijkheid bij bouwschade is ook een belangrijke zorg. Vanwege het feit dat er individueel gebouwd gaat worden, maar mogelijk tegelijkertijd is zeer moeilijk te achterhalen wie er verantwoordelijk is voor eventuele schade, en schade zou ook uitgesteld kunnen optreden. Omdat er niet 1 verantwoordelijk iemand is, hoe kunnen de direct omwonenden zonder zorgen uw plannen tegemoet zien? In de nota van inspraak voor het voorontwerp bestemmingsplan kern Genderen: Genderen-Zuid, wordt op bladzijde 26 vermeld dat er in dat geval ook een nulmeting wordt gedaan, en aan het einde van de bouw weer een meting, indien er schade is opgetreden tijdens de bouw dient dit te worden opgelost door de aannemer. In het geval van de Doeverssestraat is er niet 1 aannemer!</p>	<p>Het is gebruikelijk dat namens de aannemer voor de start van de bouw een bouwkundige opname, incl. foto's, wordt uitgevoerd. U krijgt hiervan een verslag. Afgesproken kan worden wat de termijn is waarbinnen aantoonbare schades als gevolg van de bouw, nog voor vergoeding in aanmerking komen.</p>
<p>In de recente bouwplannen in de gemeente Altena worden bij alle</p>	<p>De functie Bed &amp; Breakfast mag maximaal 100 m2 bedragen in de maximaal toegestane</p>



<p>projecten 2,5 parkeerplaats per perceel verplicht gesteld, maar dit zijn gewone woningen. In dit bestemmingsplan is er ruimte voor meer generatie woningen en mogelijkheid tot aan en uitbouwen tot 125 m<sup>2</sup> en de woning 100m<sup>2</sup> uitbreiden en de mogelijkheid tot het realiseren van een bed en breakfast, dit betekent ook meer bewoners dan de 2,5 gerekende.</p>	<p>bebouwing. De oppervlakte van de B&amp;B of beroep aan huis komt dus niet boven op de 125m<sup>2</sup>.</p> <p>Bij een realisering van een B&amp;B moet er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.</p> <p>Er zal een extra regel aan de regels van dit wijzigingsplan worden toegevoegd, dat bij het bouwen van een meergeneratiewoning een extra parkeerplaats benodigd is. Bovenop de al vereiste 3 parkeerplaatsen.</p> <p>Veronderstellend dat niet iedere particuliere bouwer een meergeneratiewoning zal bouwen. Geldt voor hen de basisparkeernorm van 3.</p>
<p>Voor het opvangen het hemelwater staat in het rapport van waterschap ook dat er gerekend wordt met 2,5 bewoner per perceel, dit is gezien de voorgestelde bestemming van meerdere generaties geen reëel getal en het verhard oppervlakte veel groter is dan de aangenomen 400m<sup>2</sup>.</p>	<p>In de regels is het volgende opgenomen: Zijn de percelen groter dan 600 m<sup>2</sup>, dan gaat de gemeente uit van het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m<sup>2</sup> verhard oppervlak.</p> <p>Voor de berekening van het verhard oppervlak is daarom nu uitgegaan van 400m<sup>2</sup>, bij de vergunningaanvraag dient aangetoond te worden of er voldoende waterberging is/wordt aangelegd. De percelen zijn voldoende groot ook op eigen terrein aanvullende waterbergende voorzieningen aan te leggen.</p>
<p>Het niet verbreden van de Doeverensestraat, maar wel ruim 30 auto's dagelijks aan deze weg toevoegen zal het wooncomfort, veiligheid (zeker spelende kinderen), dorpse karakter in de weg staan. De meting van verkeer is volgens ons in een niet representatief seizoen uitgevoerd. Ook wordt er niet gesproken over de toename van geluidsoverlast voor de direct omwonenden.</p>	<p>De Doeverensestraat voldoet aan de normen die gesteld worden aan een 30 km/uur erfontsluitingsweg. Het aantal verkeersbewegingen ligt onder de 1000 voertuigbewegingen per etmaal, wat passend is voor een woonstraat. Het aantal verkeersbewegingen zal met ongeveer 10% toenemen.</p> <p>De Doeverensestraat is ons beleid geen route voor het doorgaande landbouwverkeer. Echter zal de weg gebruikt moeten kunnen blijven worden voor landbouwverkeer dat een bestemming heeft op of in de nabijheid van de Doeverensestraat.</p>

<p>Vanwege het veranderende klimaat, het toenemen van hemelwater overlast, zijn de omwonenden bang dat de beoogde riolering niet toereikend is. De toename van de riooloverstort zal leiden tot vervuiling van het oppervlaktewater.</p>	<p>Het hemelwater van de nieuwe woningen/ percelen mag niet op de gemeentelijke riolering geloosd worden. Dit dient binnen eigen perceel verwerkt worden en/of te lozen op oppervlaktewater.</p> <p>De toename en invloed van het vuilwater van de nieuwe woningen op de riolering is beperkt. Een rioolplan wordt nog verder uitgewerkt waarbij gekeken wordt naar de bestaande riolering en op welke manier de nieuwe woningen worden aangesloten. Mogelijkheden om hemelwater van het rioolstelsel af te halen worden hierin meegenomen. Daarnaast zijn er plannen om meer hemelwater in Genderen af te koppelen van de riolering en apart met een hemelwaterleiding te laten lozen achter de overstort.</p>
<p>In de nota van inspraak voor het voorontwerp bestemmingsplan kern Genderen: Genderen-Zuid, wordt op bladzijde 24 vermeld: "zullen wij ontwikkelaar de suggestie meegeven om met u hierover van gedachte te wisselen en te bekijken hoe aan u(w!) bezwaar op dit punt tegemoet kan worden gekomen". Het valt ons op dat de hele toon waarop de inspraak van omwonenden wordt beantwoord heel anders is dan in die van de Doeverensestraat. (veel kortere zinnen, veel gekopieerd en geplakt). Maar ook dat in het plan Doeverensestraat er enkele direct omwonenden zijn waarvoor dit plan zeer veel inbreuk maakt op woongenot, privacy en veiligheid. Maar op de laatste inloopavond was er amper tijd voor de direct omwonenden en was de toon heel anders dan tegen de geïnteresseerden. Samen met de onduidelijke certificaten, het wijzen naar het waterschap voor wijzigingen terwijl deze partij niet aanwezig is bij een informatieavond geeft het de direct omwonenden een naar en onveilig gevoel, waarin financieel gewin de boventoon voert boven het behoud van het dorps karakter van de rand van het dorp.</p>	<p>Het spijt ons zeer dat u een onprettige ervaring heeft met de inloopavond. Vanzelfsprekend kijken wij wel naar de privacy en veiligheid van directe omwonenden. Daarbij zijn er bij het voorontwerp en nu bij het ontwerp wijzigingen toegepast, afgestemd op de reacties van omwonenden. Op de inloopavond was genoeg tijd ingepland om op vragen te kunnen reageren.</p> <p>Vanuit het geldende bestemmingsplan zijn de 11 woningen al mogelijk. Hier heeft in de totstandkoming van het bestemmingsplan tevens een stedenbouwkundige afweging plaatsgevonden. Bij de uitwerking van het wijzigingsplan voor de 11 Ruimte voor Ruimte woningen is er wederom een stedenbouwkundige afweging toegepast. Daarbij moeten de 11 certificaten ten allen tijden toegevoegd worden aan een bestemmingsplan/wijzigingsplan. Dit is ook gebeurd.</p>
<p>Vanwege het huidige stikstofdebat is bouwen in de buurt van een natura 2000 gebied (71 Loevestein, Pompveld, Kornsche Boezem) niet te begrijpen.</p>	<p>Vanzelfsprekend worden regels niet aangepast en wordt voldaan aan juridische vereisten om dit plan milieutechnisch in te passen. Een onderbouwing hiervoor vind u in de toelichting en bijlage bij dit wijzigingsplan.</p>

Worden regels aangepast als dit beter uitkomt?	
	<p><b>Zienswijze gegrond</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor meer duidelijkheid zal de ligging van de duikers op een afbeelding in de toelichting van dit wijzigingsplan worden weergegeven.</li> </ul>

<b>9. Zienswijze: instantie 1</b>	
<b>Ontvangstdatum: 14-12-2023</b>	
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<b>Indiener geeft aan:</b>	
<p><b>Doorlopen proces</b></p> <p>Wij willen u erop wijzen dat het proces van de watertoets nog niet was afgerond toen het plan ter inzage werd gelegd. Het niet volledig afronden van het vooroverleg rondom de watertoets heeft geleid tot een aantal inhoudelijke en juridische gebreken. Wij verzoeken u op grond van het bovenstaande om in overleg met het waterschap het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.</p>	<p>Ondertussen is er een overeenstemming rondom de waterhuishouding bij dit wijzigingsplan. Er is in overleg getreden en het wijzigingsplan zal gewijzigd worden op enkele punten.</p>
<p><b>Waterkwaliteit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemengde riooloverstort zit benedenstrooms van de bestaande woningen. In de nieuwe situatie zal de afvoerroute van het effluent direct langs de nieuwe percelen gaan lopen. Het waterschap had graag gezien dat de overstortleiding zuidelijke richting verlegd werd tot buiten de plangrens van de ontwikkeling. In het vooroverleg heeft de gemeente aangegeven dat het verlengen van de overstortleiding waarschijnlijk zeer kostbaar wordt en niet te verantwoorden is voor de omvang van deze ontwikkeling. Om de afstand tussen overstort en woningen toch zo groot mogelijk te maken (tegen zo laag mogelijke kosten) verzoeken wij de overstortleiding (niet de overstort zelf) van de overstort/BBV Doeverensestraat 28 te verlengen tot aan de B-watgang (zie groene arcering in onderstaande afbeelding). Dit</li> </ul>	<p><b>Waterkwaliteit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een verlenging van de riooloverstort is geen wenselijke ontwikkeling. Verlenging van de bestaande overstortduiker tot aan de A-watgang ten zuiden van de Doeverensestraat is technisch en financieel niet uitvoerbaar. Het verlengen van de overstortleiding naar het westen en daarbij het dempen van de ontvangende watgang aan de noordzijde van het projectgebied wordt nu niet zinvol geacht. De doorspoeling in de achter het projectgebied gelegen watgang is gezien het beperkt achterliggend afwaterend gebied minimaal. Verder staat voor 2026 de doorrekening van het rioolstelsel van Genderen gepland. Ook een eventuele optimalisatie van de overstorten wordt hierin meegenomen. Daarnaast wordt er een afkoppelplan voor Genderen opgesteld en staat er op korte termijn een afkoppelproject op de planning waarbij hemelwater van het gemengd rioolstelsel en de overstort wordt afgehaald en met een aparte leiding gaat lozen op de ontvangende</li> </ul>

<p>deel van de sloot heeft namelijk buiten overstortgebeurtenissen geen doorspoeling en ligt direct naast de gevel van een van de nieuw te realiseren woningen. Stilstaand water uit de overstort is op deze locatie onwenselijk. Het overkluizen van deze watergang dient ergens anders in het plangebied gecompenseerd te worden.</p>	<p>watergang wat zorgt voor verminderde overstortvolumes en extra doorspoeling. De ontvangende watergang komt in eigendom en onderhoud van de gemeente waarbij de mogelijkheid blijft deze indien nodig te optimaliseren en/of het onderhoud aan te passen. De watergang langs de Doeverensestraat wordt door de gemeente opgeschoond ter verbetering van de afvoer. Met de nieuwe ontwikkeling worden de watergangen aan de westzijde en zuidzijde van het projectgebied opgeschoond en verruimd. Wat een optimalisatieslag is ten opzichte van de huidige situatie. Samen met het waterschap kijkt de gemeente graag naar verbeteringen aan het verdere watersysteem.</p>
<p><b>Waterkwantiteit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Goed onderhoud is essentieel om voldoende berging en afwatering in het watersysteem te garanderen. In het huidige ontwerp bestemmingsplan is dit onderhoud (en onderhoudsstrook) te vrijblijvend opgenomen in de uitwerking. In het vooroverleg heeft u namelijk aangegeven de onderhoudsstrook toch uit te willen geven en onderhoud uit te laten voeren vanaf het perceel aan de overzijde van de watergang. De eigenaar van het perceel ten westen van de ontwikkeling heeft aangegeven dat hij het onderhoud mogelijk kan/wil gaan uitvoeren. Hierover zijn echter nog geen afspraken gemaakt. Daarnaast heeft de watergang aan de zuidzijde van de plangrens ook een onderhoudsstrook nodig waarvoor nog geen contact met naastgelegen perceel-eigenaar is geweest. Omdat afspraken over onderhoud nog niet vastliggen dient de onderhoudsstrook binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan gehandhaafd te blijven. Het waterschap is van mening dat de B-watergang</li> </ul>	<p><b>Waterkwantiteit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemeente ziet geen mogelijkheden om de watergang aan de achterzijde van de Ruimte voor Ruimte percelen van status B naar A te brengen. Dit is een erg kostbaar project waar tevens al veel achtertuinen gesitueerd zijn. Er zullen schouwstroken op de verbeelding van het wijzigingsplan blijven staan.</li> </ul> <p>Omdat de gemeente geen verplichtingen wenst aan te gaan over het onderhoud aan de B-watergang aan de west- en zuidzijde van het wijzigingsplan, wordt het onderhoud hiervan als volgt ingericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de verplichting van onderhoud en in stand houden schouwstrook komt bij individuele bewoners te liggen       <ol style="list-style-type: none"> <li>i. in de verkoopdocumentatie wordt dit duidelijk</li> <li>ii. in de koopovereenkomst met kopers (toekomstige eigenaren) wordt de volgende tekst opgenomen voor wat betreft de westelijke watergang t.p.v. de tussenliggende percelen: <u>Bijzondere bepalingen met betrekking tot het Verkochte</u> Artikel 19</li> </ol> </li> </ul>

<p>eigenlijk een A-status, met schouwstrook zou moeten krijgen.</p> <p>- Dammen met duikers in de B-watergang dienen volgens de ontwerpeisen van het waterschap aan enkele eisen te voldoen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de huidige watergang al niet aan deze eisen voldoet en daarom de diameter van de duikers niet als rond 800 uitgevoerd kan worden. De initiatiefnemer is van mening dat er niet van hem verwacht kan worden dat zij opdraaien voor het reserveren van gronden (en kosten voor uitvoeren) van het verbreden van de B-watergang zodat deze aan de geldende eisen voldoet. In het kader van de zorgplicht (Artikel 1.4.1 Zorgplicht watersysteem) is "Degene die een activiteit uitvoert aan het watersysteem van Waterschap Rivierenland of een onderdeel daarvan en die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen in afdeling 1.1, zorgt ervoor dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. hij alle maatregelen neemt die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;</li> <li>b. hij die gevolgen zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt als hij die gevolgen niet kan voorkomen;</li> <li>c. hij die activiteit achterwege laat als hij die gevolgen onvoldoende kan beperken. En alleen als dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.</li> </ol> <p>Daarom verzoekt het waterschap de afwatering van de woningen en verharding van de percelen niet op de watergang aan de oostzijde</p>	<p>19.1 De westgrens van het Verkochte grenst aan een watergang. De Koper dient aan de zijde van zijn kavel, waar deze aan de watergang grenst, een strook met een breedte van 1,0 meter obstakelvrij te houden, gemeten vanaf de insteek van de watergang. De obstakelvrije strook is dan ook op de kavel gelegen. Koper is verplicht te dulden dat de gemeente Altena deze strook gebruikt voor het onderhoud van de aangrenzende watergang.</p> <p>19.2 De Koper dient de watergang binnen de eigen perceelgrenzen voor eigen rekening en risico te onderhouden. Goed onderhoud betekent dat voldaan wordt aan de Onderhoudsverordening wateren en waterkeringen Waterschap Rivierenland.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>iii. deze koopovereenkomst wordt tot een akte notarieel vastgelegd.</li> </ol> <p>Op verbeelding watergang noordzijde en artikel 5.2.1 lid a breedte onderhoudspad gewijzigd van 5 naar 4 meter.</p> <p>Van verbeelding en uit regels artikel 5.2.1. b verwijderd: aanduiding 'specifieke vorm van wonen - obstakelvrije ruimte'</p> <p>Op verbeelding onderhoudspad langs watergang west- en zuidzijde van 4 m breed gewijzigd in schouwpad van 1 meter breed.</p> <p>Toegevoegd aan artikel 5.2.1 artikel (nieuw lid b.): ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schouwpad' dient een strook van 1</p>
--	--

<p>van de ontwikkeling af te voeren. Door het kleine profiel en kleine duikers kan de afwatering van de extra verharding niet gegarandeerd worden. Indien de initiatiefnemer toch wenst de verharding naar de oostelijke watergang af te voeren dienen zij door middel van een berekening aan te tonen dat deze watergang en duikers de extra verharding zonder nadelige gevolgen kunnen verwerken. De te plaatsen duikers mogen daarnaast niet kleiner zijn dan 0,47 m inwendige diameter.</p>	<p>meter aansluitend aan de watergang vrij te blijven van obstakels en bebouwing.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In overleg met het Waterschap is overeenstemming bereikt over dit gedeelte van de zienswijze en tevens dus het wijzigingsplan.</li> </ul>
	<p><b>Zienswijze gegrond</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De schouwstrook aan de noord-, west- en zuidzijde van het perceel is aangepast naar de standaarden bij een B-watergang. Bij de noordzijde zal de schouwstrook 4 meter bedragen, i.v.m. de aanwezige overstortleiding.</li> <li>- Er is meer inzichtelijk gemaakt waar de dammen met duikers komen.</li> </ul>

## 2. Aanpassingen ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan is *door de zienswijzen* op onderdelen gewijzigd. Ook zijn er een aantal *ambtelijke wijzigingen*. Het wijzigingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

### Wijzigingen:

1.	(Ambtelijk) het paraplubestemmingsplan (beleid) Ontploffbare Oorlogsresten wordt in paragraaf 1.3 'vigerende bestemmingsplannen' opgenomen.
2.	<p>Verbeelding wordt aangepast wat vrijwaringszone betreft (gelinkt aan beantwoording zienswijze Waterschap):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Op verbeelding watergang noordzijde en artikel 5.2.1 lid a breedte onderhoudspad gewijzigd van 5 naar 4 meter.</li> <li>– Van verbeelding en uit regels artikel 5.2.1. b verwijderd: aanduiding 'specifieke vorm van wonen - obstakelvrije ruimte'</li> <li>– In artikel 3 'Tuin' wordt in paragraaf 3.2.1 de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - obstakelvrije ruimte' verwijderd.</li> <li>– Op verbeelding onderhoudspad langs watergang west- en zuidzijde van 4 m breed gewijzigd in schouwpad van 1 meter breed. Toegevoegd aan artikel 5.2.1 artikel (nieuw lid b.): ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schouwpad' dient een strook van 1 meter aansluitend aan de watergang vrij te blijven van obstakels en bebouwing;</li> </ul>
3.	Door de vrees voor extra bebouwing, hoogten etc. - buiten het aangegeven bouwvlak en buiten de rechtstreekse bouwmogelijkheden voor bijgebouwen - zijn naast de 10% regeling ook de andere afwijkingsmogelijkheden (via vergunning) (artikel 9.1.1 e t/m h) verwijderd.
4.	De ligging van de dammen is gewijzigd, zodat de dammen minder recht voor woonkamerramen uitkomen t.o.v. bestaande woningen.
5.	Er wordt een zonnestudie toegevoegd.
6.	Artikel 11.1.1. is aangevuld met de regeling: In aanvulling op het bepaalde onder a. dient bij de realisatie van een meergeneratiewoning 1 parkeerplaats extra op eigen terrein te worden gerealiseerd.
7.	(Ambtelijk) i.v.m. individuele bouwvlakken op 4 meter uit de perceelsgrens is de regeling 5.2.2.d niet meer van toepassing en derhalve verwijderd.
8.	Naar aanleiding van de wijziging in de positionering van de dammen en de versmalling van het onderhoudspad moet de stedenbouwkundige verkenning en het landschappelijk inpassingsplan aangepast worden.