

Eindrapportage met verslag omgevingsdialoog Doeverensestraat, Genderen

Datum: donderdag 6 oktober 2022
Tijd: 19.30 – 21.00 uur (inloop vanaf 19.00 uur)
Locatie: Dorpshuis Genderen - Rondendans 10, 4265 JG Genderen

Initiatiefnemer:

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte

Organisatie, begeleiding en rapportage/verslag omgevingsdialoog:

DEVRIES Marktverbinders | Patricia de Vries

Aanwezig namens initiatiefnemer:

- Gerrit Kersten van Ruimte voor Ruimte | Initiatiefnemer (Planontwikkelaar), afgekort RvR
- Kees Willemsen van Kragten | Stedenbouwkundig adviseur en ontwerper
- Patricia de Vries van DEVRIES Marktverbinders | Omgevingsmanager

Datum verslag: 9 december 2022 (eindverslag)
21 november 2022

Uitnodiging

- 315 adressen zijn per brief op 9 september aangeschreven en persoonlijk uitgenodigd voor de informatieavond (zie afbakening in bijlage). Dit betreft ook direct-omwonenden van het plangebied.
- De dorpsraad is persoonlijk uitgenodigd.

Aanmeldingen/aanwezig

- 44 adressen (64 mensen) hebben zich aangemeld voor de bijeenkomst. 43 adressen waren aanwezig. Omwille van de privacy worden in dit verslag geen adresgegevens gedeeld.
- Onderstaand overzicht geeft een verdeling weer van de aanwezigen:
 - Doeverensestraat: 14 adressen
 - Genderensedijk: 1 adres
 - Hoefstraat: 2 adressen
 - Hoofdstraat: 1 adres
 - Molenstraat: 1 adres
 - Nieuwe steeg: 1 adres
 - Ruiterhof: 8 adressen
 - Susterenhof: 1 adres
 - Van der Beekstraat: 4 adressen
 - Voompad: 2 adressen
 - Weidestraat: 4 adressen
 - Weteringshof: 1 adres
 - Onbekend: 3 adressen

Aanleiding

De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft het voornemen om op een perceel aan de Doeverensestraat kavels voor woningbouw te ontwikkelen. Het gaat hierbij om 11 bouwkavels voor 11 vrije sectorwoningen (zogenoemde Ruimte voor Ruimte woningen). Ten behoeve van de realisatie van de woningen moet een aanpassing van het geldende bestemmingsplan plaatsvinden. Voordat de procedure over het wijzigen van het bestemmingsplan in gang wordt gezet, worden omwonenden en/of betrokkenen vooraf tijdens een informatiebijeenkomst persoonlijk geïnformeerd over dit initiatief en betrokken bij het plan.

Doel van de omgevingsdialog

- Tijdens de bijeenkomst zijn het plan en de uitgangspunten gepresenteerd en toegelicht. Er is bovendien een toelichting gegeven op de beoogde planning.
- RvR beoogt uit de reacties van aanwezigen te achterhalen of er zaken zijn waar rekening mee moet worden gehouden, maar ook waar suggesties en mogelijkheden liggen om het plan verder te verbeteren.

Werkwijze dialoog en reacties

- Het plan is toegelicht en besproken op basis van 3 thema's:
 - Thema 1: Planvoornemen – Locatie, ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit
 - Thema 2: Herinrichting Doeverensestraat
 - Thema 3: Planning en Procedure
- Voorafgaand aan de informatieavond hebben aanwezigen een analogo reactieformulier ontvangen, met de mogelijkheid om te reageren middels:
 - Bezwaren, wensen, zorgen, belangen en aandachtspunten
 - Positieve punten, denkrichtingen en oplossingen
- Na afloop van de informatieavond zijn 38 ingevulde reactieformulieren ingeleverd.
- Daarnaast is er door één van de aanwezigen een eigen schriftelijke uiteenzetting gegeven van vragen en zorgen. De inhoud van deze uiteenzetting is op hoofdlijnen verwerkt in dit verslag.
- De aanwezigen ontvangen allen het verslag van de avond, inclusief een kopie van de presentatie die tijdens de avond is gegeven.
- Aanwezigen zijn in de gelegenheid om gedurende 2 weken na oplevering van dit verslag, uiterlijk 8 december 2022 hierop inhoudelijk te reageren.
- De nagekomen reacties op het verslag van 21 november worden als aparte paragraaf 'nagekomen reacties' apart weergegeven.
- Alle deelnemers ontvangen deze eindrapportage met verslag op 9 december 2022
- Op 9 december worden tevens de stukken met het eindverslag gereed gemaakt voor de initiatiefnemer RvR en de gemeente.

Sfeer bijeenkomst

De bijeenkomst op 6 oktober 2022 verliep volgens de initiatiefnemer over het algemeen positief en constructief. Er was ruimte voor suggesties, tips en denkrichtingen. Dit blijkt ook uit de input die via de reactieformulieren is gedeeld. Diverse aanwezigen hebben tijdens de avond op het plan gereageerd. Door een aantal direct aanwonenden werden zorgen, aandachtspunten en bezwaren geuit veelal in een vraagstellende vorm.

Thema 1: Planvoornemen – Locatie, ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit

Korte toelichting tijdens de bijeenkomst

Kees Willemsen legt via de PowerPoint-presentatie (**zie bijlage**) de stedenbouwkundige opzet uit. Aan bod komen de uitgangspunten van Ruimte voor Ruimte, de locatie, de omgeving, het planvoornemen, de herinrichting van de Doeverensestraat en tot slot de planning. Kees benadrukt dat het gepresenteerde een visie is en zeker nog geen plan dat definitief is. De input die tijdens de informatieavond is gegeven wordt benut om het plan verder te detailleren. Het plan omvat drie hoofdelementen voor de langgerekte strook aan de Doeverensestraat:

- aanleg van waterstructuur,
- aanleg van groenstructuur en
- verkaveling voor 11 Ruimte voor Ruimte-woningen (vrije sector kavels)

met behoud van landschappelijke kwaliteiten (bomen en sloten), in een dorpse variatie van woonstijlen met nieuw oppervlaktewater voor hemelwaterberging.

Uw reactie (input uit de reactieformulieren)

Hoe denkt u hierover?

Over het algemeen wordt er positief op het plan gereageerd, met reacties als: “Ziet er netjes uit.” “Mooi ruim opgezet.” “Het idee met water en bomen, ziet er goed uit.” Ook de direct-omwonenden aan de Doeverensestraat vinden het plan er mooi uitzien, maar maken zich zorgen over het verlies van uitzicht, privacy en veiligheid in de straat. “Positief vind ik dat er al wordt meegedacht met bijvoorbeeld het groen, de sloot en het behoud van de bomen, maar wij zijn een beetje beducht voor het uitzicht, dus wij willen graag inspraak over de zichtlijnen.”

Uw bezwaren, wensen, zorgen, belangen, aandachtspunten?

Bezorgd om uitzicht, privacy en woongenot

Direct-omwonenden betreuren het dat de nieuwe woningen hun uitzicht zullen belemmeren. Met uitspraken als: “Bij aankoop van onze woning vernamen wij dat het bestemmingsplan de komende 25 jaar agrarisch zou zijn.” “Dit plan maakt inbreuk op mijn privacy en bederft mijn woongenot.” Met andere woorden, er zijn zorgen over de zichtlijnen en het verminderen van het woongenot.

Bouwoverlast

Een aantal van de aanwezigen ziet bovendien op tegen mogelijke bouwoverlast, vooral omdat er per verkochte kavel gebouwd zal worden. Aanwonenden vrezen langere tijd in een bouwstraat te moeten wonen. Zij vragen daarom of het plan in één keer bebouwd kan worden om deze overlast zoveel mogelijk te beperken. Bovendien is het verzoek om niet te heien, maar gebruik te maken van boorpalen en vraagt u zich af of het maaiveld omhooggebracht wordt naar straatniveau.

Toelichting RvR: Tijdens de informatieavond is een eerste schets gepresenteerd. Voor wat betreft de exacte invulling en detaillering is veel nu nog niet bekend. In principe mogen kopers starten met de bouw, zodra ze de kavel gekocht hebben. Theoretisch kunnen ze ieder op verschillende momenten starten, maar dat verwachten we niet. De vraag naar RvR-kavels is op dit moment doorgaans groter dan het aanbod, waardoor ze meestal allemaal tegelijk verkocht en vrijwel gelijktijdig bebouwd worden. Of dat hier ook zo verloopt, kunnen we niet met zekerheid zeggen. In ieder geval leggen we een bouwplicht op met een termijn van 2 jaar na levering van de bouwkavel, omdat we niet willen dat kopers het gebied nog met bouwmaterieel betreden, nadat wij het groen en andere voorzieningen al hebben aangelegd. Over de keuze tussen hei- en boorpalen is nog niet nagedacht, deze suggestie wordt meegenomen in de verdere uitwerking. Het maaiveld wordt mogelijk verhoogd om de bouwkavels aan te laten sluiten op de hoogte van de Doeverensestraat en wateroverlast te voorkomen.

Uw positieve punten

Mooi plan, maar is het wel de juiste doelgroep?

De aanwezigen zijn in het algemeen positief over nieuwbouw in het dorp. “Genderen breidt nauwelijks uit vergeleken met omliggende gemeenten, ik kan dit alleen maar toejuichen”, zoals iemand het verwoordde, waarna veel instemmend geknik volgde. Maar veel aanwezigen vragen zich af of deze ruime kavels voor duurdere, grote woningen aansluiten bij de behoefte in Genderen. Er zou meer behoefte zijn aan starters- en seniorenwoningen, waaronder 2-onder-1-kappers. Er wordt daarom betwijfeld of dit plan de doorstroming dient. “Als dit het geval is, zouden inwoners van Genderen voorrang of alleenrecht bij toewijzing moeten krijgen”, aldus enkele aanwezigen.

Toelichting RvR: Onze ervaring is dat Ruimte voor Ruimte woningen juist voor doorstroming op de woningmarkt zorgen, omdat kopers van een kavel ook weer een woning achterlaten. Zo ontstaan er verschuivingen. Onze ervaring is dat RvR-kavels vaak worden verkocht aan jonge gezinnen met kopers van rond de 45 jaar. Mensen uit Genderen kunnen we helaas geen voorrang geven, omdat dit nu wettelijk niet is toegestaan. Wél kunnen we kijken wat er binnen de wet mogelijk is om aan deze wens tegemoet te kunnen komen.

Landelijke inpassing met behoud van groen en aandacht voor waterhuishouding

De inpassing in het landelijke karakter, met behoud van groen en de watervoorziening wordt door de meeste aanwezigen positief beoordeeld. Vraag is wel of de ‘verplichting’ van vijvers voor nieuwe bewoners reëel is. Een suggestie is volgens een deelnemer om de sloot breder te maken. Een ander vraagt zich af of de geplande waterhuishouding voldoende zal zijn om al het hemelwater goed af te voeren, vooral omdat er al veel sloten in Genderen gedempt zijn.

Er zijn ook aandachtspunten: enkele aanwezigen zijn van mening dat de huidige bomen “oud en verrot” zijn. Deze zouden wat hen betreft verwijderd mogen worden ten behoeve van een wegverbreding. Dan zouden nieuwe bomen teruggeplant kunnen worden. Vraag is ook wie nieuwe bomen groen gaat onderhouden?

Toelichting RvR: *Er zal worden gezocht naar een optimalisatie van de waterhuishouding. Verbreden van de weg kan tot op zekere hoogte, waarbij rekening gehouden moet worden met de gebiedseigen landschappelijke uitstraling van deze sloten. Ook wordt nader gekeken hoe de wateropgave zodanig ingestoken kan worden dat ook andere opmerkingen worden verwerkt. Uiteindelijk zal ook het waterschap akkoord moeten geven op de wijze waarop aan waterberging wordt voldaan. De waarde van huidige bomen zal worden afgewogen. Als er nieuwe beplanting wordt geplant, dan doet RvR dit. De gemeente zal het openbaar groen gaan onderhouden.*

Aandachtspunt: *er zijn nog veel vragen over de verdere uitwerking van het plan*

Aanwezigen hebben nog detailvragen over het planvoornemen, bijvoorbeeld over de oppervlakte van de kavels, toegestane afmetingen en hoogten van de woningen, inrichting van de kavels en vrijheid van bebouwing, bijvoorbeeld naar eigen ontwerp en hoe snel na aankoop er gebouwd moet worden.

Toelichting RvR: *Het klopt dat we nu nog niet zover zijn in de uitwerking van het plan. Veel vragen van de bewoners aan de Doeverensestraat kunnen we hierdoor nu nog niet beantwoorden, omdat we nog vroeg in het proces zitten. De oppervlakte van de kavels staat nog niet vast. Het perceel heeft een bepaalde oppervlakte waarop wij 11 RvR kavels plannen, die circa 800 tot 1200 vierkante meter groot zullen zijn. De precieze oppervlakte staat nog niet vast omdat dit ook afhangt van de zichtlijnen. Ook de maximaal te bebouwen oppervlakte en hoogte staan nog niet vast. Op hoofdlijnen hanteren we 1,5 laags bouw met kap. We gaan graag met de direct-omwonenden in een later stadium in gesprek om deze vragen verder te bespreken en te beantwoorden.*

Er blijkt ook nog wat onduidelijkheid over het principe van Ruimte voor Ruimte. Vraag is of sloop in bijvoorbeeld Oss ruimte biedt om in Genderen te bouwen?

Toelichting RvR: *In 2001 heeft de Provincie Noord-Brabant tal van agrarische bedrijven opgekocht, ook hier in de omgeving.*

Thema 2: Herinrichting Doeverensestraat

De informatieavond (omgevingsdialoog) is een initiatief van Ruimte voor Ruimte. Er is nog geen officiële bestemmingsplanprocedure gestart. Dit is pas het geval bij publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan. Omwonenden/belangstellenden kunnen dus naast de reacties tijdens de omgevingsdialoog, op meerdere navolgende momenten op het plan reageren.

Kees Willemsen presenteert het beoogde beeld van de Doeverensestraat, waarbij het smalle, landelijke profiel behouden blijft. Er worden sloten en bomen toegevoegd. De beoogde bouwkavels krijgen 3 parkeerplekken op eigen terrein, zodat het dagelijks parkeren op eigen terrein kan plaatsvinden. Onderzocht wordt nog of en op welke wijze verkeersmaatregelen getroffen moeten worden om in extra parkeerplaatsen te voorzien en de verkeersveiligheid te borgen.

Hoe denkt u hierover?

Smalle, landelijke karakter met sloten goed gewaardeerd

Positief beoordelen de aanwezigen het behoud van het smalle profiel en de bomen plus de uitbreiding met sloten.

Verkeersveiligheid en parkeren in de knel

Tegelijkertijd vrezen omwonenden extra verkeer, meer parkeerproblemen dan er nu al zijn en minder verkeersveiligheid door de komst van meer woningen, juist bij behoud van dat smalle profiel. Vanwege de woningbouw zijn het parkeren en de ontsluiting van meer verkeer belangrijke punten om verder uit te werken. Uit de reactieformulieren komt naar voren dat meerdere omwonenden nu al een tekort aan parkeerplaatsen ervaren. Een suggestie is om het aantal duikers te verminderen, bijvoorbeeld naar 3 stuks die dan leiden naar een gezamenlijke parkeerplaats in plaats van ieder een duiker met eigen parkeerplaatsen.

Ook vinden huidige bewoners de straat nu al te smal. Hoe moet dat als de verkeersdrukte door nieuwe bewoners toeneemt? De straat is bovendien onderdeel van de fietsroute voor scholieren, terwijl er ook landbouwverkeer doorheen gaat. Vooral de T-splitsing met de Ruitershof zou hierdoor nog gevaarlijker worden. Extra aandacht hiervoor is nodig.

Iemand oppert een alternatief: leg een extra weg aan, achter de woningen aan de andere kant van de sloot, parallel aan de Doeverensestraat. Doe dit bij voorkeur voor aanvang van de bouw, zodat deze gereed is voor het bouwverkeer. Dat vermindert ook de bouwverlast.

Anderen stellen voor de Doeverenseweg te verbreden en trottoir aan te leggen. Daar zouden de oude bomen voor mogen wijken. Verbreding wordt dan wel geadviseerd in combinatie met drempels of andere snelheidsbeperkende maatregelen.

Toelichting RvR: De ontsluiting, parkeerproblematiek en verkeersveiligheid vormen in dit thema de belangrijkste aandachtspunten. RvR zal met de gemeente beoordelen of er maatregelen genomen moeten worden en zo ja, in welke vorm.

Algemeen uitgangspunt is om de hoeveelheid extra verharding zoveel mogelijk te beperken, omdat dat vraagt om watercompenserende maatregelen.

De waarde en gezondheid van de huidige bomen langs de Doeverensestraat zal worden beoordeeld. Tevens zal beoordeeld worden of deze bomen een verkeersveilige situatie belemmeren.

Thema 3: Planning

Gerrit Kersten geeft een toelichting op de indicatieve planning in kwartalen, met de mededeling dat bij iedere (deel)fase van de planning er een mogelijkheid is om op het plan te reageren. Vooralsnog wordt beoogd dat over 2 jaar met de bouw kan worden gestart.

Hoe denkt u hierover?

Over het algemeen vinden de aanwezigen het tijdsfad erg ambitieus, terwijl vooral de geïnteresseerden in een kavel het plan aangeven dit het liefst zo snel mogelijk gerealiseerd zien.

Tijdens dit onderdeel komt ook de procedure aan bod. Deelnemers vragen om betrokken te worden bij de verdere planontwikkeling. Genoemd worden keukentafelgesprekken, ateliers, tot het betrekken van vooral de direct-omwonenden bij de verdere planvorming om het risico op bezwaren te verkleinen. Hoe dan ook is het verzoek om op meerdere momenten over het plan mee te denken.

Een suggestie is om subgroepen over thema's te starten, waarin omwonenden participeren. Voor het thema verkeer zou er een verkeersadviescommissie kunnen komen.

Verskillende aanwezigen hebben zich via het reactieformulier aangemeld om deel te nemen aan zo'n werkgroep. Concluderend blijkt er behoefte aan meer inspraak.

Toelichting RvR: *We nemen deze suggesties mee en we zullen bekijken hoe we dit het beste vorm kunnen geven. We vinden het belangrijk om daarin de direct-omwonenden van de Doeverensestraat apart te betrekken in bijvoorbeeld een keukentafelgesprek over een aantal maanden als we een stap verder zijn (ook in overleg met de gemeente) om nog eens samen de gesprekspunten (ook uit de separaat ingediende briefreactie) door te spreken. We begrijpen de impact voor deze directe buren van het plangebied. Ook blijven we de dorpsraad aangehaakt houden in dit proces, zoals we ook voor deze avond hebben gedaan.*

Overige vragen, aandachtspunten en wensen

Vraag: hoe is de procedure verder? Is er alleen nog toestemming van de gemeente nodig of ook nog van de provincie?

Toelichting RvR: Zowel de gemeente als de provincie moeten zich nog formeel uitspreken over het plan. De gemeente zal het voorontwerpbestemmingsplan ter beoordeling voorleggen aan de provincie.

Vraag: meer inwoners betekent meer vraag naar voorzieningen als huisarts, school etc. Is daarin voorzien?

Toelichting RvR: De ontwikkeling van 11 woningen zal niet tot gevolg hebben dat de bestaande voorzieningen in de kern Genderen overvraagd worden.

Vraag: hoe zit het met de boer die nu aangrenzend aan familie [...] woont?

Toelichting RvR: In het bestemmingsplan zijn via een milieukundige toets de vergunningen, bedrijfsvoering en de afstanden beoordeeld. De uitkomst is dat de bedrijfsvoering van deze ondernemer niet wordt belemmerd door dit plan.

Tot slot, uw tips:

- Blijf transparant! Blijf bewoners betrekken bij de plannen.
- Betrek de Dorpsraad en blijf de bewoners van de Doeverensestraat als 'goede burenen' in de verdere uitwerking meenemen.
- Communiceer niet alleen via de website, maar ook via nieuwsbrief en de lokale krant.

Einde van de bijeenkomst

De bijeenkomst wordt rond 21.30 uur afgesloten. Onder het genot van een drankje wordt er nog nagepraat en hebben aanwezigen de mogelijkheid nog even apart met Kees Willemsen en Gerrit Kersten door te praten over de eigen specifieke situatie.

Hoe verder?

We nemen de reacties mee in de verdere uitwerking van het plan. De zorgen van de omwonenden worden gedeeld en besproken met de gemeente. We zitten nu in de ontwerpfasen en nemen uw reacties serieus en zorgvuldig mee in het proces. Dit betekent dat de verdere uitwerking van het ontwerp aandacht, tijd en doorrekening vraagt om wensen en mogelijkheden zo goed mogelijk proberen in te passen. Gezien de huidige reacties zullen we mogelijk op een later moment een nieuwe bijeenkomst/gesprek in eerste instantie met de direct-omwonenden van de Doeverensestraat organiseren. Hierin kunnen we de opmerkingen uit de brief en de input uit deze omgevingsdialoog verder bespreken en de vragen waar we nu nog geen antwoord op hebben meenemen in het vervolgproces.

Nagekomen reacties op het verslag van 21 november 2022

Er is één nagekomen reactie ontvangen op het conceptverslag.

Een omwonende van de Weidestraat vraagt of het mogelijk is om in het plan een zogenaamd "Knarrenhof" te projecteren, waardoor de percelen kleiner worden. "Wij zouden graag kleiner, duurzaam (energieneutraal) en levensloopbestendig bouwen en zo ook doorstroom in het dorp Genderen flink bevorderen. We laten (allemaal) een (gezins-)woning achter. We willen er graag over meedenken bij het verder uitwerken van de plannen. Dit kan de planuitwerking en realisatie ons inziens versnellen."

Toelichting RvR: *Het plan voorziet niet in een knarrenhof. We sluiten in het plan aan bij de bestaande beleidslijnen van de gemeente, die op deze plek Ruimte voor Ruimte kavels hebben voorzien in de vorm van vrijstaande woningen. Een knarrenhof zal een grotere intensiteit van woningen tot gevolg hebben. Dat zal een grotere toename van verkeerbewegingen tot gevolg hebben, waarvan de vraag is of de Doeverensestraat daarop ingericht kan worden. Het vereist bovendien een grotere behoefte aan parkeerplaatsen en een toename van oppervlakteverhardingen. Beleidslijnen van het waterschap schrijven voor dat de oppervlakteverharding gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater. Één en ander is op deze plek moeilijk stedenbouwkundig en landschappelijk in te passen.*

We zijn met de gemeente in gesprek over de mogelijkheid van meergeneratie-woningen. Vanuit dat concept zou inwoning van senioren wellicht wel mogelijk worden

Bijlage: Afbakening omgevingsdialoog



Separate bijlage met mail:
PowerPoint-Presentatie tijdens informatieavond