

## Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg

### Voorontwerpwijzigingsplan "Genderen: Doeverensestraat"

Vanaf 30 juni 2023 heeft het voorontwerpwijzigingsplan "Genderen: Doeverensestraat" voor 6 weken ter inzage gelegen. Toen het wijzigingsplan ter inzage lag kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie geven. In deze nota staan de ontvangen reacties, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het wijzigingsplan.

#### **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 reactie gestuurd?**

In de periode van ter inzagelegging zijn er 7 inspraakreacties en 3 vooroverlegreacties ontvangen:

1. – inspreker 1;
2. – inspreker 2;
3. – inspreker 3;
4. – inspreker 4;
5. – inspreker 5;
6. – inspreker 6;
7. – inspreker 7.

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

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de inspraakreacties met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Samenvatting van de reacties van de instanties, die gevraagd zijn voor het (wettelijke) vooroverleg met de gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 3: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

## 1. Beantwoording inspraakreacties

<b>1. Inspraakreactie: inspreker 1</b>	
<b>Ontvangstdatum:</b> 19 juli 2023	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<b>Inspreker geeft aan</b>	
<p>Al op 14 februari 1996 heb ik op het ontwerp structuurnota kleine kernen het volgende gemeld: Het westelijk deel van locatie II wordt ontraden voor woningbouw, dat is dus de huidige locatie die nu in beeld is. In een rapport van bureau Wissing uit Barendrecht wordt vermeld dat een bebouwing aan de westzijde van de Doeverensestraat een aantasting vormt van een zeer waardevol uitzicht op het open buitengebied en de dijk. Dus een onafhankelijk bureau was het toen al met mij eens. Ook op 20-07-2018 heb ik een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan Genderen. In Genderen is een enquête woningbehoefte gehouden met de volgende uitkomst: Grondgebonden senioren woningen: 23%. Eengezinswoning: 15%. Starterswoning: 12%</p> <p>Hierbij worden geen villa woningen genoemd op een groot stuk grond. Dus de maatschappelijke noodzaak voor dit plan is, nog steeds, totaal niet aanwezig.</p>	<p>Villa woningen worden inderdaad niet genoemd in de enquête.</p> <p>In het bestemmingsplan is destijds echter wel de wijzigingsbevoegdheid vastgelegd dat het college (zogezegd) bevoegd is om op het betreffende perceel woningbouw door Ruimte voor Ruimte mogelijk te maken. Doordat het om een agrarisch bestemd perceel gaat, in het buitengebied, moeten er per woontitel Ruimte voor Ruimte titels gekocht worden. De titels vertegenwoordigen een bepaalde prijs en zodoende ook een bepaalde typologie. Hierdoor komen er specifiek 11 vrijstaande woningen.</p> <p>De bij de RvR titels behorende certificaten worden als bijlage bij de toelichting opgenomen.</p>
<p><b>Stedenbouw:</b> (1) De geplande woningen voor mijn woning sluiten qua schaal en verschijningsvorm totaal niet aan op het karakter van mijn voormalige arbeiderswoning uit ongeveer 1880 met riet gedekte kap. De nokhoogte van mijn woning bedraagt 5,25m. De nokhoogte van de geplande woningen voor mijn perceel bedraagt 9,50m. 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. De goothoogte van mijn woning varieert van 1,25m tot 2,25m,</p>	<p><b>Stedenbouw:</b> (1) Het klopt dat de maatvoering verschilt van bestaande woningen.</p> <p>De woning van reclamant is uitzonderlijk laag. Andere overstaande woningen hebben een hoogte van 1 laag met een hogere kap. Aan de westzijde van de Doeverensestraat ten noorden van plangebied hebben de woningen 1,5 laag met kap. Op de info avond is in de presentatie gesproken over 1-1,5 laag met kap.</p> <p>Het BP laat ter plaatse van het perceel van reclamant (en bij de andere woningen</p>

<p>zonder goot. De goothoogte van de geplande woningen bedraagt 4,50m. 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.</p> <p>(2) Mijn advies is om de woningen uit te laten voeren met een rieten kap, dit om het landschappelijk karakter toch enigszins te behouden.</p>	<p>oostzijde Doeverensestraat) een goothoogte van 4 m en bouwhoogte van 8 m toe.</p> <p>Ter tegemoetkoming op een aantal door de reclamant genoemde zaken worden de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan doorgevoerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuele bouwvlakken in plaats van bouwstrook. Daarmee wordt het bouwvlak meer beperkt en zichtbaar waar de woningen worden gerealiseerd.</li> <li>- De rooilijnen van de nieuwe woningen zullen verspringen waarbij rekening wordt gehouden met de afstand tot de weg van de bestaande woningen.</li> <li>- aanpassing van de goothoogte naar minimaal 3 m en maximaal 4,5 meter;</li> <li>- aanpassing van de bouwhoogte naar minimaal 7 m en maximaal 8 meter (verlaging ten opzichte van 9,5 meter in voorontwerpbestemmingsplan).</li> </ul> <p>Hiermee wordt een hellend dak afgedwongen voor de hoofdgebouwen.</p> <p>(2) In de rest van de straat geen rieten kappen als dakbedekking aanwezig. Het verplicht laten uitvoeren van de daken met een rieten kap is niet passend in de rest van de wijk.</p>
<p><b>Wateroverlast:</b></p> <p>(1) Tevens zal er extra wateroverlast in de straat komen bij hoosbuien. Het peil van de nieuwe woningen ligt dan 0,30m hoger dan bovenkant hart straat. Het maaiveld ligt dan 0,20m boven hart straat. Daardoor zal er tijdens hoosbuien veel water via de 6 overgangen terecht komen op Doeverensestraat, die dan blank komt te staan met alle gevolgen van dien. Omdat het perceel omgeven is door watergangen is het niet nodig om het peil van de woningen 0,30m boven hart straat te realiseren. Het peil 0,10m boven hart weg is hier meer dan voldoende omdat het water dat</p>	<p><b>Wateroverlast:</b></p> <p>(1) Met de verbreding van de waterloop aan de westzijde van de nieuwe woningen en overige waterhuishoudkundige ingrepen wordt voldaan aan de eisen van het waterschap.</p>

<p>valt op de percelen direct kan worden afgevoerd naar de rondom gelegen watergangen.</p> <p>(2) Tevens wil ik u adviseren om het totale bouwblok ongeveer 1,50m verder naar het westen te verschuiven. Hierdoor komen de woningen meer tot zijn recht en krijgt het geheel meer lucht.</p>	<p>(2) De woningen worden ongeveer in dezelfde rooilijn als de naastgelegen woningen worden gebouwd en door de bomenrij en watergang tussen de weg en de woningen ontstaat al voldoende ruimte in het wegprofiel van woning tot woning.</p> <p>Om tegemoet aan de wensen van de reclamant worden er zoals onder punt (1) genoemd enkele aanpassingen op de verbeelding doorgevoerd.</p>
<p>In het verleden zijn aan de achterzijde van mijn woning al hoge nieuwe woningen gebouwd. Daartegen heb ik ook bezwaar gemaakt op 18-12-2006. 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. Door bovengenoemde argumenten zal mijn woning zijn karakter als arbeiders woning uit de 19 eeuw totaal verliezen en zal de economische waarde van het pand zeer sterk dalen.</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>Exact recht voor het woongedeelte van mijn woning zal een villa van 9,50m hoog verschijnen. Op een afstand van ongeveer 12m. Hierdoor zal de licht inval door de 2 ramen aan de voorkant sterk worden verminderd en mijn privacy sterk worden aangetast en mijn unieke uitzicht op de achterliggende landbouwgronden verdwijnen. Hierdoor zal mijn woongenot sterk worden verminderd.</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>Door de bouw van deze en de overige woningen zullen mijn zonnepanelen, aan de westzijde op de aangebouwde garage, minder energie opbrengen. Kan ik de rekening van dit verlies naar de gemeente sturen?</p>	<p>Aan de westzijde van de Doeverensestraat zijn reeds bomen aanwezig die een groot deel van het jaar licht wegnemen. Er wordt geen relevante vermindering van het zonlicht op de zonnepanelen verwacht.</p>
<p>Als hobby ben ik vaak bezig in mijn moestuin, die iets naar het zuiden, van mijn perceel aanwezig is. Ook hier komt</p>	<p>Aan de westzijde van de Doeverensestraat zijn reeds bomen aanwezig die een groot deel van het jaar licht wegnemen. Er wordt geen</p>

<p>exact recht voor mijn moestuin een villa van 9,50m hoog op een afstand van ongeveer 12m. Hierdoor zal mijn opbrengst van de moestuin sterk verminderen.</p> <p>Tevens wordt ook door deze villa mijn privacy, woongenot en het met plezier uitvoeren van mijn hobby sterk worden belemmerd.</p>	<p>relevante vermindering van het zonlicht in de moestuin verwacht.</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><b>Landschappelijke inpassing:</b> Er wordt voor dit project allerlei maatregelen voorgesteld om de 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 plaatsen, maar moeilijk worden gehandhaafd in de toekomst. Dus zullen de bomen en de groene hagen, zeker in de toekomst, verdwijnen. De hagen zullen 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, niets overblijven. Dus het verhaal over het inpassen in de omgeving is slechts een papieren tijger. Ik ben benieuwd hoe de gemeente de hierboven genoemde plannen van de groene aankleding van het plan kan handhaven.</p>	<p>In voorwaardelijke verplichting is een regeling voor aanleg en instandhouding opgenomen.</p> <p>Handhaving ligt buiten dit bestemmingsplan.</p>
<p><b>5.2.3 Aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:</b> (1) 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. Dit betekend in de praktijk dat bijna het gehele perceel vol kan worden</p>	<p><b>5.2.3 Aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:</b> (1) In het bestemmingsplan Genderen zijn basisregels opgenomen die gelden voor heel Genderen, uitzonderingen daargelaten.</p> <p>De grootte van een bijgebouw mag max 125 m<sup>2</sup> groot zijn, afhankelijk grootte perceel. Bijgebouwen dienen 3 m achter voorgevel te worden gepositioneerd. De maat wordt in de regels aangepast van 1 meter naar 3 meter achter de voorgevellijn.</p>

<p>gebouwd met bijgebouwen. Het gehele plan zal dan overkomen als een totaal versteende omgeving. 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. Dus wordt ook hier het tegendeel bereikt van wat een inpassing in de natuur zou moeten zijn.</p> <p>(2) Door bovengenoemde argumenten zal de economische waarde van mijn woning nog sterker dalen en mijn woongenot nog sterker achteruit gaan.</p>	<p>(2) U kunt een verzoek indienen voor vergoeding van eventuele planschade, die wij zullen beoordelen. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.</p>
<p><b>Watergang:</b></p> <p>(1) De watergang, grenzend aan de Doeverensestraat, zal ieder jaar moeten worden ontdaan van riet en verdere planten. Dit kan in de toekomst alleen nog maar vanaf de Doeverensestraat. In het verleden deed de pachter ook mee aan het onderhoud van deze en de overige watergangen rondom het perceel. Nu zal de gemeente deze watergangen rondom het perceel ook schoon moeten houden.</p> <p>(2) Wie gaat deze extra kosten betalen? Worden deze kosten afgewend op de overige inwoners van Genderen of worden deze jaarlijkse kosten verhaald op de eigenaren van de percelen?</p>	<p><b>Watergang:</b></p> <p>(1) Er worden onderhoudspaden uitgegeven. Op een later moment worden er afspraken gemaakt met de eigenaren van de desbetreffende percelen.</p> <p>(2) Onderhoud van de watergang is de verantwoordelijkheid van eigenaren van de percelen.</p>
<p>Nog even een opmerking over het aansluiten van de woningen op het riool. Er ligt een riool in het midden van de straat tot en met nr. 45. De eerste 4 woningen kunnen hierop aangesloten worden. De overige 7 woningen moeten aangesloten worden op de bestaande drukleiding die aan de rand van de weg ligt. Ik ben benieuwd of de capaciteit van deze leiding wel voldoende is.</p>	<p>Het bestaande riool in de Doeverensestraat is bezit niet voldoende capaciteit om deze 11 woningen aan te kunnen sluiten. Op kosten van de initiatiefnemer wordt het riool vergroot en wordt vervolgens de straat weer in oude staat hersteld.</p>
<p>In het voorontwerp bestemmingsplan wordt ook gemeld dat er eventueel ook</p>	<p>De gemeente gaat onderzoeken of de Doeverensestraat anders ingericht kan</p>

<p>parkeerplaatsen langs de Doeverensestraat kunnen worden gerealiseerd. Dat is een utopie. Want zelfs nu al is het soms zeer lastig om met de grote landbouwmachines over deze weg te manoeuvreren. Dus laat staan als er extra plaatsen aan de watergang zijde zouden worden aangelegd. Ik zou dit punt zeer zeker onder de aandacht willen brengen.</p>	<p>worden. Dit heeft geen invloed op de realisatie van de woningen omdat dit altijd ten oosten van de bestaande bomenrij zal plaatsvinden.</p>
<p>Er wordt gesproken over de herinrichting van de Doeverensestraat door de gemeente. In ieder geval wil ik uw dringend adviseren om in ieder geval de watergang grenzend aan de Doeverensestraat in de huidige staat te handhaven om zo wateroverlast te beperken en niet te zwichten voor het grote geld van de projectontwikkelaar. Met de huidige bewoners wordt in het plan al totaal geen rekening gehouden. Dus niet aan de bestaande watergang tornen.</p>	<p>Alle aanwezige watergangen rondom het betreffende perceel blijven behouden.</p>
<p>Tevens wil ik u verzoeken om met de aanwonenden in overleg te gaan over deze plannen.</p>	<p>De gemeente is zeker van plan om met omwonenden in gesprek te gaan.</p>

<b>2. Inspraakreactie: inspreker 2</b>	
<b>Ontvangstdatum:</b> 31 juli 2023	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<b>Inspreker geeft aan</b>	
<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</p>	<p>In het bestemmingsplan is destijds echter wel de wijzigingsbevoegdheid vastgelegd dat het college (zogezegd) bevoegd is om op het betreffende perceel woningbouw door Ruimte voor Ruimte mogelijk te maken. Doordat het om een agrarisch bestemd perceel gaat, in het buitengebied, moeten er per woontitel Ruimte voor Ruimte titels gekocht worden. De titels vertegenwoordigen een bepaalde prijs en zodoende ook een bepaalde typologie. Hierdoor komen er specifiek 11 vrijstaande woningen.</p>

<p>inwoners. Met uw conclusie dat met het voorliggende plan wordt ingespeeld op de woningbehoefte van het dorp Genderen ben ik het niet eens, deze conclusie is duidelijk achter een bureau genomen en 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.</p>	
<p>Wordt er een bepaling opgenomen dat er alleen maar wordt verkocht en gebouwd aan inwoners van de gemeente Altena en dat de koper er daadwerkelijk gaat wonen en blijft wonen voor een langere periode?</p>	<p>Het is gebruikelijk dat nieuwbouwwoningen eerst voor een periode van 2 weken lokaal aangeboden worden. Pas hierna worden de woningen openlijk aangeboden via Funda.</p>
<p>In het wijzigingsplan zijn in het algemeen veel globale uitgangspunten geformuleerd, m.a.w. er kan overal van afgeweken worden en praktisch alles is mogelijk, conclusies die zijn weergegeven, zijn niet, of onvoldoende onderbouwd, of zaken worden nog nader onderzocht zoals o.a. de verkeersveiligheid, in de huidige situatie is de verkeersgeneratie door het gebruik als agrarisch perceel heel laag, al dit soort argumenten in het rapport zijn absoluut niet SMART. Waarom zijn in het rapport de bepalingen, uitgangspunten zo algemeen en met allerlei ontsnappingsmogelijkheden opgenomen en niet SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdgebonden.)</p>	<p>Via de verbeeldingen en regels zijn veel ruimtelijke zaken vastgelegd. Door de aangepaste bouwvlakken en aangevulde hoogte maatvoeringsaanduidingen is de ligging van de woningen en de goot- en bouwhoogte aangescherpt.</p> <p>Met betrekking tot de verkeerssituatie kan het bestaande wegprofiel de toename van het verkeer van de 11 woningen verwerken.</p> <p>De gemeente gaat onderzoeken of de Doeverensestraat anders ingericht kan worden. Dit heeft geen invloed op de realisatie van de woningen omdat dit altijd ten westen van de bestaande bomenrij zal plaatsvinden.</p>
<p>De conclusie in het rapport dat de geurhinder veehouderijen geen planologische belemmering vormt vraagt om verduidelijking. Er is een vaste afstand van 100 meter tot het bouwvlak binnen de kern of 50 meter in het buitengebied. In het rapport staat dat de afstand Gendersedijk 1 tot het bouwvlak ca 103 m bedraagt. Een passage verder staat "zoals aangegeven bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij ca 110 meter". U geeft tevens in het rapport aan dat binnen 250 meter van het plangebied wel een veehouderij ligt. Conform de handreiking is een advies van de GGD</p>	<p>Per abuis zijn de afstanden niet juist afgestemd. De afstand dient ca. 110 meter te zijn.</p> <p>Deze afstand dient te worden gemeten tussen de dichtstbijzijnde kadastrale grens van het agrarisch perceel en het bouwvlak van de nieuwe ontwikkeling.</p> <p>Dit zal worden aangepast in de tabel.</p>



<p>gewenst. 1 Wat is de juiste exacte afstand? en graag onderbouwd met zichtbare meetgegevens. Wat is het advies van de GGD, en graag inzicht hiervan?</p>	
<p>Het realiseren van een transparante gevellijn met enkele doorkijkjes richting het achterliggende polderlandschap vraagt om toelichting. Dit is nu weer zo'n geweldige nietszeggende zin geformuleerd achter een bureau niet strokende met de realiteit. Graag een toelichting wat wordt bedoeld met doorkijkjes en wordt dit gehandhaafd?</p>	<p>Door aanpassing van het plan in verband met wensen Waterschap (doorstroming en onderhoud van de watergangen) zijn de open ruimten/doorkijken in het midden van het plangebied verdwenen en naar de uiteinden van het plan verschoven. In stedenbouwkundige verkenning is deze wijziging ook opgenomen en zijn de gemaakte keuzes onderbouwd.</p> <p>De tekst in de toelichting zal aangepast worden aan de laatste stand van zaken.</p>
<p>(1) Wat wordt bedoeld met een transparante gevellijn? , waarom wordt niet de afstand van de straat tot de gevellijn als uitgangspunt genomen. In het eerste gedeelte van de Doeverensestraat ligt tussen de straat en de gevellijn nog een trottoir en een stukje groen, zodat de woningen verder van de weg af staan en dit en rustig beeld geeft. Bij de huidige gevellijn komt de nieuwbouw wel heel dicht tegenover de huidige woningen aan de Doeverensestraat, wat behoorlijke nadelige gevolgen heeft voor de privacy van de huidige bewoners.</p> <p>(2) Waarom de zgn. rooilijn, gevellijn zo dicht op de huidige Doeverensestraat, en niet, 3 of 4 meter opschuiven naar het westen.</p> <p>(3) Wat moeten we verstaan onder verspringende rooilijnen en kapinrichtingen ?, meer duidelijkheid is gewenst.</p>	<p>(1) Met een transparante gevellijn wordt bedoeld dat er geen gesloten wand van voorgevels wordt voorgesteld, maar losse hoofdgebouwen met mogelijkheden tussen de woningen door te kijken. De voorgevellijn wordt over het algemeen gelijkgetrokken met de naastgelegen bebouwing. Enkele woningen mogen verder naar achteren verspringen t.o.v. de rest van de woningen. (zie ook beantwoording bij reclamant 1)</p> <p>(2) I.r.t. de voorgevellijn, zoals hierboven beschreven, zijn de nieuwe woningen op eenzelfde afstand tot de Doeverensestraat geprojecteerd. Zodoende houden de woningen nog voldoende ruimte over voor de achtertuin.</p> <p>(3) Er zal een paragraaf beeldkwaliteit worden opgenomen in de toelichting om ideeën duidelijker te maken.</p>
<p>Door de woningen zoals nu gesitueerd dicht aan de weg te bouwen levert dit in</p>	<p>Aan de westzijde van de Doeverensestraat zijn reeds bomen aanwezig die een groot deel</p>

<p>mijn (en anderen) situaties behoorlijk verlies op mijn zonnepanelen, wordt hier compensatie tegenovergesteld? Is men in dit plan realistisch met betrekking tot schuttingen, bomen, bijgebouwen etc. in de toekomst?, doorkijkjes is een papieren tijger, toch absoluut niet reëel?, graag reactie.</p>	<p>van het jaar licht wegnemen. Er wordt geen relevante vermindering van het zonlicht op de zonnepanelen verwacht.</p>
<p>(1) Uitbreiden van groenstructuur van bomen en rietkragen langs de waterlopen. Blijven de bestaande bomen langs de westzijde van Doeverensestraat in stand of is verwijdering mogelijk met zgn. nieuwe inplant? Het is niet erg duidelijk in de rapportage (SMART). Wat is dan deze nieuwe inplant en op welk tijdstip?</p> <p>(2) Waterlopen worden nu 1x per jaar schoongemaakt vanaf de Doeverensestraat, het riet en slootafval blijft nu geruime tijd in de berm liggen, blijft dit zo in de toekomst? En hoe wordt dan de verkeersveiligheid geregeld?</p>	<p>(1) De gemeente en initiatiefnemer zijn voornemens om de bestaande bomenrij langs de Doeverensestraat in stand te houden. Er worden anterieure afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer over de plant van de bomen.</p> <p>(2) Het onderhoud van de watergangen zal door de realisatie van dit initiatief anders aangepakt worden. Mede door de vergroting van de watergangen. Tevens worden de woningen ontsloten via dammen welke aansluiten op de Doeverensestraat. Of er dan nog riet en slootafval in de berm gelegd wordt is niet te voorspellen.</p>
<p>(1) Indien nodig bestaande waterlopen verbreden ten behoeve van de benodigde waterberging. Weer een uitgangspunt, waarvan je denkt wat moet ik hiermee. "Indien nodig"; ik neem, zeker in deze tijd met allerlei klimaatveranderingen dat er berekeningen zijn wat noodzakelijk, c.q. nodig is met betrekking tot waterberging.</p> <p>(2) Ik begrijp uit de stukken dat het peil van de woningen 0,30 m hoger ligt dan het hart van de straat en de bestaande woningen. Wat is de reden hiervoor? Kan niet het peil van de bestaande woningen worden aangehouden, of lager gelet op de waterloop aan de oostzijde van de percelen?</p> <p>(3) Graag inzicht en toelichting over de berekeningen van de benodigde waterberging.</p>	<p>(1) Uit advies van Waterschap Rivierenland, maar ook uit de berekening op toename verharding, komt vereiste verbreding van de bestaande watergangen naar voren. De passage met 'indien nodig' wordt aangepast.</p> <p>(2) Het hogere gewenste peil van de nieuwe woningen komt voort uit de eisen in het rioleringsplan van de gemeente Altena.</p> <p>(3) Voorwaardelijke verplichting afhankelijk van grootte woningen 60mm/m<sup>2</sup> verharding bij vergunningsaanvraag. Nu op basis van de gemeentelijke</p>

	<p>rekenregels de benodigde waterberging berekend. In het waterhuishoudkundig plan behorend bij het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten van de berekeningen opgenomen.</p>
<p>Kiezen van vrijstaande woningen met geringe bouwhoogte Nu is de vraag wat onder "geringe" bouwhoogte wordt verstaan. Normaliter ga ik ervan uit dat de nieuw te bouwen woningen aansluiten bij de bestaande situatie in de Doeverensestraat, dit betekent een goothoogte die varieert tussen de 2 en 4 meter en een nokhoogte tussen de 5 en 8 meter. De nieuwe woningen hebben een goothoogte van 4,50 meter en een nokhoogte van 9,50 meter. Ten opzichte van de bestaande woningen komt hier nog 0,30 meter bovenop. 2 Waarom wordt niet aangesloten met de goot- en nokhoogte bij de bestaande woningen in de Doeverensestraat. ?, dat is m.i. een geringe bouwhoogte, niet de hoogtes zoals aangegeven bij de uitgangspunten.</p>	<p>De goot- en bouwhoogte zullen bijgesteld worden. Daarbij is de tijdsgeest veranderd wat betreft de toepassing van een lage goot- en nokhoogte. De nieuw te bouwen woningen spiegelen aan de bestaande woning aan de overkant van Doeverensestraat is niet realistisch. Dit zijn relatief oudere woningen die met andere doel gebouwd zijn.</p>
<p>(1) De woning mag desgewenst als meergeneratiewoning worden uitgevoerd. Betekent dit een verkapte 2 onder één kap woning of uitbreiding van het bouwblok, is hier controle op ?. Wat is het criterium van ouderen ? Op welke wijze wordt het parkeren geregeld bij meergeneratiewoningen, nu worden volgens het rapport 3 parkeerplaatsen aangelegd op ieder woonperceel.</p> <p>(2) Betekent aanpassing van het bestemmingsplan dat de vrijstaande woning desgewenst tot meergeneratiewoning mag worden uitgevoerd, dit leid tot uitbreiding van het bouwblok ? Wordt er bij het bouwblok/ woonperceel rekening gehouden met extra parkeerplaatsen bovenop de 3 parkeerplaatsen zoals weergegeven in het rapport ? Wordt hierop gehandhaafd ? Wat zijn de effecten voor de verkeersgeneratie ?</p>	<p>(1) Dit betekent niet meer woningen, maar meer dan één generatie in één woning. De begripsbepaling van de meergeneratiewoning zal ter verduidelijking worden aangepast.</p> <p>(2) Dit betekent niet dat er een uitbreiding van het bouwvlak benodigd is. Er zal tevens voldaan moeten worden aan de geldende parkeernormen.</p>

<p>In het rapport wordt vermeld dat de verkeersgeneratie heel laag is en dat dit verwaarloosbaar is op het aantal motorvoertuigen per etmaal over de Doeverensestraat. In de huidige situatie is het aantal motorvoertuigen, zijnde landbouwverkeer, in de Doeverensestraat op jaarbasis erg hoog. Dit komt niet door het huidige perceel, maar door de uiterwaarden en agrarische percelen aan de Tol. Voordat er conclusies worden getrokken vanachter een bureau die niet stroken met de werkelijkheid, metingen/tellingen verrichten over het aantal motorvoertuigenbewegingen, c.q. landbouwverkeer in de Doeverensestraat. Is het mogelijk metingen/tellingen te doen om genomen conclusies te onderbouwen?</p>	<p>De gemeente laat eind dit jaar een nieuwe telling uitvoeren om de intensiteit en frequentie van het verkeer op de Doeverensestraat in beeld te brengen.</p> <p>Echter zijn er al gegevens voorhanden en zijn er al tellingen uitgevoerd. De Doeverensestraat kenmerkt zich dan ook als een reguliere straat die een kern ontsluit of het buitengebied.</p>
<p>Is er zicht op de doorlooptijd van de koop/verkoop van de zelfbouwkavels en bouwen van woningen hierop? Kan dit betekenen dat we als huidige bewoners wellicht jarenlang in een bouwstraat komen te wonen, wat het woongenot niet ten goede komt. Ook de verkeersveiligheid komt ernstig in het gedrang, niet alleen voor het landbouwverkeer, maar ook voor alle scholieren die dagelijks gebruik maken van de Doeverensestraat. Is men wel bekend dat er dagelijks vele fietsers, met name scholieren gebruik maken van de Doeverensestraat? Is er geen mogelijkheid om een ontsluitingsweg aan de westzijde van het bouwblok te realiseren voor het bouwrijp maken om de overlast voor de huidige bewoners van de Doeverensestraat te beperken en de verkeersveiligheid te bevorderen.</p>	<p>Voor een bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om vast te leggen wanneer woningen gebouwd worden en/of kavels verkocht worden. Evenmin dat er wordt vastgelegd waar de ontsluiting voor bouwrijp maken wordt aangelegd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet voor elke woning een beschrijving toegevoegd worden hoe de percelen bouwrijp gemaakt worden.</p>
<p>Graag enige toelichting hoe de woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering? Na overleg met enkele "oudere" bewoners van de Doeverensestraat blijkt dat de riolering van een aantal bestaande woningen niet rechtstreeks is aangesloten op de gemeentelijke riolering. Achter in mijn tuin loopt schijnbaar een rioleringsbuis, waarop een aantal woningen zijn aangesloten. Deze buis komt uit bij een put nabij</p>	<p>Het bestaande riool in de Doeverensestraat is bezit niet voldoende capaciteit om deze 11 woningen aan te kunnen sluiten. Op kosten van de initiatiefnemer wordt het riool vergroot en wordt vervolgens de straat weer in oude staat hersteld.</p>

<p>Doeverensestraat 51. De riolering schijnt op te houden bij Doeverensestraat 45, daarna ligt er een drukleiding aan de rand van de weg. Op welke wijze worden de te bouwen woningen aangesloten op de riolering? Betekent dit dat de straat wordt vernieuwd?</p>	
<p>In 2017 heb ik mijn huidige woning in de Doeverensestraat gekocht, met name voor de locatie en het uitzicht. De woning is van binnen aangepast, op die manier dat met een kleine ingreep de woning zogenoemd levensbestendig is en we naar verwachting op deze locatie oud mogen worden en lange tijd kunnen blijven wonen. Ook is er flink geïnvesteerd in duurzaamheid, zoals zonnepanelen, warmtepomp en dakisolatie.</p> <p>Door de bouw van woningen tegenover onze woning zal het woongenot en privacy gigantisch afnemen, ook zal de opbrengst van de zonnepanelen afnemen. Is er een mogelijkheid voor compensatie van het opbrengstverlies van de zonnepanelen? tevens kunnen we niet meer genieten van het nu zo geweldige uitzicht. De emotionele schade hiervan is niet in geld uit te drukken. Ook de economische waarde van mijn woning zal door de bouw van nieuwe woningen sterk verminderen.</p>	<p>Zoals beschreven bij reclamant 1 worden diverse aanpassingen aan het plan en verbeelding doorgevoerd waaronder de goot- en bouwhoogte. Deze hoogtes zullen verlaagd worden.</p> <p>U kunt een verzoek indienen voor vergoeding van eventuele planschade, die wij zullen beoordelen. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.</p>

<b>3. Inspraakreactie: inspreker 3</b>	
<b>Ontvangstdatum:</b> 27 juli 2023	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<b>Inspreker geeft aan</b>	
<p>De te bouwen woningen staan te dicht aan de Doeverensestraat ingetekend. Ons voorstel is daarom ook dat niet de sloot aan de achterzijde van de percelen, maar juist de sloot aan de voorzijde van de percelen wordt verbreed. Op deze manier kunnen de te bouwen woningen wat verder van de Doeverensestraat af komen te staan en daarmee ook van ons huis.</p>	<p>Stedenbouwkundig is het niet gewenst om de watergang direct grenzend aan de Doeverensestraat ter verbreden. Dit i.v.m. de dorpse uitstraling van de watergang.</p>
<p>Een ander punt betreft parkeergelegenheid. Op de</p>	<p>Het bestemmingsplan moet voldoen aan de nota parkeernormen van de gemeente</p>

<p>Doevenensestraat is hier op dit moment geen gelegenheid voor. Er zal dus voldoende parkeerruimte op de eigen kavels moeten zijn zowel voor de eigen auto's als de bezoekers.</p>	<p>Altena. Zodoende zullen deze parkeerplaatsen ook gerealiseerd worden op het eigen terrein. Dit zal tevens specifiek in de regels van het bestemmingsplan opgenomen worden.</p>
<p>In het voorontwerp staat meer generatiewoningen benoemd. Wat wordt daar precies onder verstaan? Er mogen meerdere bebouwingen per perceel komen, dus ook meerdere huizen? Dat zou betekenen dat er veel meer bebouwing komt dan in het huidige voorontwerp geschetst wordt.</p>	<p>Het begrip meergeneratiewoningen houdt in dat er meer dan één generatie in een woning mag wonen. Vastgelegd is dat er maximaal 11 woningen gerealiseerd mogen worden. Zodoende kunnen er niet meer dan deze 11 gerealiseerd worden.</p>
<p>Dit heeft zowel invloed op ons uitzicht als ook op de waterberging. Is met dit laatste punt al rekening gehouden met het verbreden van de slo(o)t(en).</p>	<p>In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de toename aan verharding 100% gecompenseerd moet worden in de aansluitende watergangen.</p>
<p>Voor ons is het niet duidelijk of er kleine bedrijven gevestigd mogen worden in / bij de te bouwen woningen. Als dit zo is, heeft dit zowel invloed op de verkeersbewegingen en de parkeergelegenheid. We vragen ons dan af of hier al rekening mee is gehouden</p>	<p>Het huidige bestemmingsplan 'Genderen' maakt het mogelijk dat er een bedrijf aan huis gerealiseerd mag worden. Hier zitten vanzelfsprekend vaste maximalen aan vast. Zoals het aantal gebruikte vierkante meters en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor de 11 nieuw te bouwen woningen is deze regeling overgenomen uit het nieuwere bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie'.</p>
<p>Wij wonen in een oud huis en dit staat dicht aan de straat. Inmiddels zijn door het huidige verkeer wat er langs komt, denk aan zwaar landbouw verkeer en vrachtverkeer, enkele scheuren in de muren ontstaan. U zult begrijpen dat we ons zorgen maken over het zware bouwverkeer dat gaat komen tijdens de gehele bouwperiode van alle nieuw te bouwen woningen. De materiële schade die hierdoor zal ontstaan, komt dan uiteraard voor rekening van de gemeente Altena.</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>Daarnaast is het zo dat ons huis lager staat dan de weg. Als de waterberging in het voorontwerp bestemmingsplan niet goed / voldoende tot stand is gekomen, betekent dit dat wij te maken krijgen met</p>	<p>U kunt een verzoek indienen voor vergoeding van eventuele planschade, die wij zullen beoordelen. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.</p>

wateroverlast. Ook hier stellen we de gemeente voor aansprakelijk.	
Een ander punt is de riolering achter ons huis. Deze is zo'n 30 jaar geleden door de gemeente aangelegd op een provisorische manier. Hier zijn meerdere huizen aan de Doeverensestraat op aangesloten. Is dit bij de gemeente bekend? Dit moet zeker mee worden genomen in het plan, zodat er geen storingen ontstaan en de troep terug naar binnen komt. Wij willen de zekerheid dat er geen problemen ontstaan bij onze huidige riolering. Mocht de gemeente daar niet garant voor staan dan nemen we aan dat wij kosteloos op de nieuwe riolering worden aangesloten.	Het bestaande riool in de Doeverensestraat is bezit niet voldoende capaciteit om deze 11 woningen aan te kunnen sluiten. Op kosten van de initiatiefnemer wordt het riool vergroot en wordt vervolgens de straat weer in oude staat herstelt.
Als omwonenden leveren we met dit plan veel in op onze privacy en woongenot. De waarde van onze woning zal dalen. Het kan dan ook niet anders dan dat er t.z.t. een aanvraag voor planschade zal worden ingediend.	U kunt een verzoek indienen voor vergoeding van eventuele planschade, die wij zullen beoordelen. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.

<b>4. Inspraakreactie: inspreker 4</b>	
<b>Ontvangstdatum:</b> 1 augustus 2023	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<b>Inspreker geeft aan</b>	
Op dit moment is er erg weinig parkeergelegenheid bij ons in de straat. Hoe zal dat straks zijn? Worden er extra parkeerplekken gerealiseerd? In het plan lees ik dat er per perceel een kleine 3 parkeerplaatsen moeten komen. Denkt u dat dat voldoende is op het moment dat er een feestje is? En waar blijven die auto's dan?	Het bestemmingsplan moet voldoen aan de nota parkeernormen van de gemeente Altena. Deze nota schrijft een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen voor. 2 vaste parkeerplaatsen en de 0,5 wordt gezien als bezoekersparkeerplaats. Aangezien alle parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd moeten er 3 parkeerplaatsen aangegeven worden in het bestemmingsplan.
En is het zo dat er kleine bedrijven mogen komen bij de nieuwe woningen? Dit heeft dan uiteraard invloed op de hoeveelheid verkeer in de straat en op de benodigde hoeveelheid parkeerplekken. Voor wat betreft de verkeersbewegingen en wat voor verkeer er door de straat rijdt ben ik benieuwd waarop de gegevens in het plan gebaseerd zijn. Is dat op basis van aannames of is er daadwerkelijk in de	Het huidige bestemmingsplan 'Genderen' maakt het mogelijk dat er een beroep- of bedrijf aan huis gerealiseerd mag worden. Hier zitten vanzelfsprekend vaste maximalen aan vast. Zoals het aantal gebruikte vierkante meters en het benodigde aantal parkeerplaatsen volgens parkeernorm. Voor de 11 nieuw te bouwen woningen is deze regeling overgenomen uit het nieuwere

<p>praktijk geteld en gekeken? Er gaat namelijk meer en zwaarder landbouwverkeer door de straat dan u denkt.</p>	<p>bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie'.</p>
<p>In het voorontwerp lees ik de term meer generatie-woningen. Betekent dat er een mantelzorg woning bijgebouwd mag worden of wat houdt dat precies in? In de schets van het huidige voorontwerp zie ik nergens meer dan 2 bebouwingen per perceel. Maar als dat in de praktijk wel zou mogen, zal het plaatje er dus heel anders uit komen te zien. Dit heeft een grote invloed op mijn uitzicht. Maar ook heeft dit flinke invloed op de waterberging. Is daar al rekening mee gehouden?</p>	<p>Het begrip meergeneratiewoningen houdt in dat er meer dan één generatie in een woning mag wonen. Vastgelegd is dat er maximaal 11 woningen gerealiseerd mogen worden. Zodoende kunnen er niet meer dan deze 11 gerealiseerd worden.</p>
<p>Op dit moment staat in het plan ingetekend dat de sloot aan de achterzijde verbreed wordt. Om de woningen wat verder van de Doeverensestraat (en dus ook van mijn huis) te laten komen, stel ik voor dat juist de sloot aan de voorzijde van de percelen wordt verbreed.</p>	<p>Stedenbouwkundig is het niet gewenst om de watergang direct grenzend aan de Doeverensestraat ter verbreden. Dit i.v.m. de dorpse uitstraling van de watergang.</p>
<p>Een ander punt is de riolering achter mijn huis. Hier zijn meerdere huizen aan de Doeverensestraat op aangesloten. Is dit bij de gemeente bekend? Dit moet zeker mee worden genomen in het plan, zodat er geen storingen ontstaan en de troep terug naar binnen komt. Ik wil de zekerheid dat er geen problemen ontstaan bij onze huidige riolering. Mocht de gemeente daar niet garant voor staan dan neem ik aan dat ik kosteloos op de nieuwe riolering word aangesloten.</p>	<p>Het bestaande riool in de Doeverensestraat is bezit niet voldoende capaciteit om deze 11 woningen aan te kunnen sluiten. Op kosten van de initiatiefnemer wordt het riool vergroot en wordt vervolgens de straat weer in oude staat herstelt.</p>
<p>Ik ga er van uit dat er nu echt geluisterd wordt naar de zorgen van omwonenden en dat er ook wat mee gedaan wordt. En dat niet alleen andermans belangen en geld een rol spelen in de besluitvorming. Alle omwonenden gaan flink achteruit in hun privacy en woongenot. Het kan dan ook niet anders dan dat er t.z.t. planschade wordt uitbetaald.</p>	<p>U kunt een verzoek indienen voor vergoeding van eventuele planschade, die wij zullen beoordelen. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.</p>



<b>5. Inspraakreactie:</b> inspreker 5	
<b>Ontvangstdatum:</b> 1 augustus 2023	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<b>Inspreker geeft aan</b>	
Ons huis ligt het laagst in de straat, wij maken ons zorgen over wateroverlast op huidig rioleringsstelsel. Mochten er problemen ontstaan door wateroverlast of problemen met de riolering en of nieuw aansluitingen nodig blijken, stellen wij gemeente Altena aansprakelijk hiervoor.	Het bestaande riool in de Doeverensestraat is bezit niet voldoende capaciteit om deze 11 woningen aan te kunnen sluiten. Op kosten van de initiatiefnemer wordt het riool vergroot en wordt vervolgens de straat weer in oude staat hersteld.
De te bouwen woningen staan veel te dicht bij de Doeverensestraat ingetekend, deze zouden verder naar achteren gebouwd moeten worden.	Stedenbouwkundig is het niet gewenst om de woningen verder naar achteren te bouwen. Dit i.v.m. de dorpse uitstraling.
Wij wonen in een oude woning die nu door zwaar verkeer landbouw- en vrachtverkeer al scheuren heeft opgelopen. Wij maken ons ernstig zorgen wat er mogelijk voor schade aan onze woning kan ontstaan door de bouwwerkzaamheden en het vele verkeer vrachtwagens die dan in veelheid aanwezig zullen zijn. Bij het ontstaan van schade aan onze woning zullen wij gemeente Altena aansprakelijk stellen.	U kunt een verzoek indienen voor vergoeding van eventuele planschade, die wij zullen beoordelen. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.
Wij willen geen parkeergelegenheid, parkeerplaatsen gerealiseerd zien in de Doeverensestraat, die zijn er nu ook niet en daar is ook geen belang bij en levert nog meer problemen op. Parkeergelegenheid zou voor bewoners en bezoek op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.	Het bestemmingsplan moet voldoen aan de nota parkeernormen van de gemeente Altena. Deze nota schrijft een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen voor. 2 vaste parkeerplaatsen en de 0,5 wordt gezien als bezoekersparkeerplaats. Aangezien alle parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd moeten er 3 parkeerplaatsen aangegeven worden in het wijzigingsplan.
Dan de hoogte van de te bouwen woningen 9.50 meter. Dit lijken wel flat gebouwen tegenover ons mooie kleine lage huis geen gezicht. Vreselijk. Waar wij nu heerlijk rustig wonen met elke dag genieten van vrij uitzicht wordt ons hele woongenot ons ontnomen. Geen landelijk vrij uitzicht ook wordt heel onze privacy ons ontnomen. Tegenover ons huis staat een woning ingetekend. Weg uitzicht; kijken we tegen huizen aan. Ook	<p>Zoals beschreven bij reclamant 1 worden diverse aanpassingen aan het plan en verbeelding doorgevoerd waaronder de goot- en bouwhoogte. Deze hoogtes zullen verlaagd worden.</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>tegenover onze achtertuin staat een woning ingetekend. 1 heb daar nu privacy. Met de hoge woningen met inkijk in mijn tuin kan ik ook daar niet meer genieten zonder inkijk. Door grote hoge woningen, drukte door vele bewoners en verkeer, waar wij niet om gevraagd hebben. Er wordt in het gehele plan totaal geen rekening gehouden met de huidige bewoners. Onze woning zal aanzienlijk in verkoopprijs dalen. Wij zullen daarvan planschade indienen bij gemeente Altena.</p>	
<p>Tevens hopen wij op overleg en gesprekken met meer betrokkenheid voor de aanwonenden van de Doeverensestraat.</p>	<p>U wordt uitgenodigd bij de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan door de gemeente.</p>

<p><b>6. Inspraakreactie:</b> inspreker 6</p>	
<p><b>Ontvangstdatum:</b> 7 augustus 2023</p>	
<p><b>Inhoud reactie</b></p>	<p><b>Beantwoording gemeente</b></p>
<p><b>Inspreker geeft aan</b></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. Met uw conclusie dat met het voorliggende plan wordt ingespeeld op de woningbehoefte van het dorp Genderen ben ik het niet eens, deze conclusie is duidelijk achter een bureau genomen en 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.</p>	<p>Villa woningen worden inderdaad niet genoemd in de enquête.</p> <p>In het bestemmingsplan is destijds echter wel de wijzigingsbevoegdheid vastgelegd dat het college (zogezegd) bevoegd is om op het betreffende perceel woningbouw door Ruimte voor Ruimte mogelijk te maken. Doordat het om een agrarisch bestemd perceel gaat, in het buitengebied, moeten er per woontitel Ruimte voor Ruimte titels gekocht worden. De titels vertegenwoordigen een bepaalde prijs en zodoende ook een bepaalde typologie. Hierdoor komen er specifiek 11 vrijstaande woningen.</p>

<p>Wordt er een bepaling opgenomen dat er alleen maar wordt verkocht en gebouwd aan inwoners van de gemeente Altena en dat de koper er daadwerkelijk gaat wonen en blijft wonen voor een langere periode?</p>	<p>Personen die van buiten de gemeente komen en in de gemeente een woning willen kopen kunnen en mogen wij niet uitsluiten. Bij de verkoop van de kavels moet hoe dan ook de eerste twee weken lokaal geadverteerd worden.</p> <p>Er is tevens een zelfbewoningsplicht actief in de gemeente Altena.</p>
<p>In het wijzigingsplan zijn in het algemeen veel globale uitgangspunten geformuleerd, m.a.w. er kan overal van afgeweken worden en praktisch alles is mogelijk, conclusies die zijn weergegeven, zijn niet, of onvoldoende onderbouwd, of zaken worden nog nader onderzocht zoals o.a. de verkeersveiligheid, in de huidige situatie is de verkeersgeneratie door het gebruik als agrarisch perceel heel laag, al dit soort argumenten in het rapport zijn absoluut niet SMART. Waarom zijn in het rapport de bepalingen, uitgangspunten zo algemeen en met allerlei ontsnappingsmogelijkheden opgenomen en niet SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdgebonden.)</p>	<p>Via de verbeeldingen en regels zijn veel ruimtelijke zaken vastgelegd. Door de aangepaste bouwvlakken en aangevulde hoogte maatvoeringsaanduidingen is de ligging van de woningen en de goot- en bouwhoogte aangescherpt.</p> <p>Met betrekking tot de verkeerssituatie kan het bestaande wegprofiel de toename van het verkeer van de 11 woningen verwerken.</p> <p>De gemeente gaat onderzoeken of de Doeverensestraat anders ingericht kan worden. Dit heeft geen invloed op de realisatie van de woningen omdat dit altijd ten oosten van de bestaande bomenrij zal plaatsvinden.</p>
<p>De conclusie in het rapport dat de geurhinder veehouderijen geen planologische belemmering vormt vraagt om verduidelijking. Er is een vaste afstand van 100 meter tot het bouwvlak binnen de kern of 50 meter in het buitengebied. In het rapport staat dat de afstand Gendersedijk 1 tot het bouwvlak ca 103 m bedraagt. Een passage verder staat "zoals aangegeven bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij ca 110 meter". U geeft tevens in het rapport aan dat binnen 250 meter van het plangebied wel een veehouderij ligt. Conform de handreiking is een advies van de GGD gewenst. 1 Wat is de juiste exacte afstand? en graag onderbouwd met zichtbare meetgegevens. Wat is het advies van de GGD, en graag inzicht hiervan?</p>	<p>Per abuis zijn de afstanden niet juist afgestemd. De afstand dient ca. 110 meter te zijn.</p> <p>Deze afstand dient te worden gemeten tussen de dichtstbijzijnde kadastrale grens van het agrarisch perceel en het bouwvlak van de nieuwe ontwikkeling.</p> <p>Dit zal worden aangepast in de tabel.</p>
<p>Graag enige toelichting hoe de woningen worden aangesloten op de gemeentelijke</p>	<p>Het bestaande riool in de Doeverensestraat is bezit niet voldoende capaciteit om deze 11</p>

<p>riolering? Na overleg met enkele "oudere" bewoners van de Doeverensestraat blijkt dat de riolering van een aantal bestaande woningen niet rechtstreeks is aangesloten op de gemeentelijke riolering. Achter in mijn tuin loopt schijnbaar een rioleringsbuis, waarop een aantal woningen zijn aangesloten. Deze buis komt uit bij een put nabij Doeverensestraat 51. Volgens de bewoners komt dit doordat jaren geleden een voormalig wethouder van de gemeente Aalburg verklaarde dat het geld op was om rechtstreekse aansluiting te realiseren en hij een deeltje maakte om in de achtertuin van de woningen, op privégrond, de rioolaansluitingen te realiseren. De riolering schijnt op te houden bij Doeverensestraat 45, daarna ligt er een drukleiding aan de rand van de weg. Op welke wijze worden de te bouwen woningen aangesloten op de riolering? betekent dit dat de straat wordt vernieuwd? Kan ook worden nagegaan hoe de bestaande woningen zijn aangesloten op de gemeentelijke riolering? en of dit verantwoord is?, wordt dit gesjoemel van een voormalig bestuurder nu gecorrigeerd?</p>	<p>woningen aan te kunnen sluiten. Op kosten van de initiatiefnemer wordt het riool vergroot en wordt vervolgens de straat weer in oude staat herstelt.</p>
<p>In 2001 heb ik mijn huidige woning gebouwd, met name voor de locatie en het uitzicht. De woning is van binnen aangepast, op die manier dat met een kleine ingreep de woning zogenoemd levensbestendig is en we naar verwachting op deze locatie oud mogen worden en lange tijd kunnen blijven wonen. Tevens kunnen we niet meer genieten van het nu zo geweldige uitzicht. De emotionele schade hiervan is niet in geld uit te drukken. Ook de economische waarde van mijn woning zal door de bouw van nieuwe woningen sterk verminderen. Ik vind het verschrikkelijk te moeten constateren dat jullie wel zoveel mogelijk aan het welzijn van de "nieuwe bewoners" denken en niet aan de mensen die hier in veel gevallen al jaren van hun woongenot genieten.</p>	<p>U kunt een verzoek indienen voor vergoeding van eventuele planschade, die wij zullen beoordelen. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.</p>

<b>7. Inspraakreactie: inspreker 7</b>	
<b>Ontvangstdatum:</b> 8 augustus 2023	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<b>Inspreker geeft aan</b>	
Mijn woning is met de woonkamer georiënteerd naar de straatzijde, dit kan qua indeling ook niet anders, er is met de bouw al uit gegaan van het vrije uitzicht. De geplande nieuwbouw zal hierdoor ernstig inbreuk maken op mijn privacy.	U kunt een verzoek indienen voor vergoeding van eventuele planschade, die wij zullen beoordelen. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.
Vanwege de fikse hoogte (9.50 m) van de ingetekende woningen, die dicht op de weg komen te liggen (ca. 12m.) en de mogelijkheid tot het plaatsen van veel bijgebouwen zal dit grote invloed hebben op de lichtinval in mijn woning en daardoor mijn woongenot. Tevens zullen mijn zonnepanelen minder rendement behalen. Om over de enorme inbreuk op de privacy maar te zwijgen.	In het ontwerp-bestemmingsplan zullen de goot- en bouwhoogte verlaagd worden. Zie beantwoording bij reclamant 1.
In het voorontwerp zullen de nieuwe huizen bereikbaar zijn door middel van een duiker over de bestaande sloot. De bestaande verharding wordt niet verbreed, zogezegd om het dorps karakter te bewaren. Wanneer de nieuwe bewoners hun perceel per auto verlaten, is het meermaals per dag alsof een auto de woonkamer binnen rijdt.	Er is een reguliere, gebruikelijke afstand tussen de dammen en de bestaande bebouwing langs de Doeverensestraat.
De woningen aan de Doeverensestraat en zeker ook mijn woning, zijn oude woningen. Mijn woning heeft geen fundering. Door bouwwerkzaamheden, het af en aan rijden van vrachtwagens en werktuigen is er grote kans op verzakken en schade aan de muren met sterke waardevermindering van mijn woning tot gevolg.	U kunt een verzoek indienen voor vergoeding van eventuele planschade, die wij zullen beoordelen. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.
Ik verzoek de commissie dringend rekening te houden met het woongenot en de privacy van de bestaande bewoners, door bijvoorbeeld de woningen verder van de straat te plaatsen, groenbeplanting te waarborgen en rekening te houden met zichtlijnen vanaf de huidige bebouwing.	U kunt een verzoek indienen voor vergoeding van eventuele planschade, die wij zullen beoordelen. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.

## 2. Beantwoording reacties (wettelijk) vooroverleg

<b>1. Reactie wettelijk vooroverleg: Provincie Noord-Brabant</b>	
<b>Ontvangstdatum:</b> 24 juli 2023	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
Het plan is in overeenstemming met onze provinciale belangen. Ik geef u graag mee dat de soortenlijst in de landschappelijke inpassing bij de toelichting al volledig is ingevuld. In de landschappelijke inpassing bij de regels staat de soortenlijst echter nog PM.	Ambtshalve wijziging.

<b>2. Reactie wettelijk vooroverleg: Veiligheidsregio</b>	
<b>Ontvangstdatum:</b> 12 juli 2023	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
Het plan voldoet voor de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd brandweer. Er zijn derhalve geen nadere voorwaarden van toepassing.	Bericht wordt voor kennisgeving aangenomen.

<b>3. Reactie wettelijk vooroverleg: Waterschap Rivierenland</b>	
<b>Ontvangstdatum:</b> 1 augustus 2023	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
We verzoeken der verbeelding aan te passen en een onderhoudspad van 5 meter op te nemen bij de linker watergang. De watergang zal een B-status krijgen, echter komt deze watergang in de toekomst mogelijk in aanmerking voor een A-status aangezien er een riool overstort komt te liggen. Om daarop voor te sorteren adviseren wij om een beschermingszone van 5 meter (onderhoud pad) op te nemen langs de watergang aan de linkerzijde. Graag zien we dit in de verbeelding, toelichting en de watertoets worden aangepast. Deze linker watergang graag bestemmen als enkelbestemming 'water'. Dit hoeft niet voor de overige B-watergangen, deze mogen als onder bestemming water.	Het onderhoudspad zal aangepast worden naar 5 meter.
<b><u>Watertoets en toelichting paragraaf 4.3</u></b> <b>Hemelwaterafvoer</b> We verzoeken de afvoer van hemelwater te onderbouwen.	Omdat het hier een bestemmingsplan procedure betreft en het zelfbouwkavels zijn is het nu nog niet bekend hoe het water van

<p>In de watertoets staat niet beschreven hoe het hemelwater van dak en nieuw verhard oppervlak naar de watergang afstroomt. Graag zien we dat het hemelwater per gebouw via één pijp op de watergang uitkomt en er geen wildgroei ontstaat van pijpjes. Door het aantal uitmondingen van pijpjes te verminderen, wordt het onderhoud van de watergangen niet te veel belemmerd.</p>	<p>woning naar watergang zal gaan. De kavels zijn voldoende groot dit goed op te lossen.</p> <p>Wens van het Waterschap voor één pijp per kavel is begrijpelijke en zal worden doorgezet naar de kopers</p>
<p><b>Watertoets en toelichting paragraaf 4.3 Perceelontsluiting</b>          We verzoeken de toelichting over hoe de percelen worden ontsloten te verduidelijken          De aanleg van een brug heeft de voorkeur boven de aanleg van een dam met duiker. Dit vanwege de doorstroming van de watergang. Ook heeft dit een positief effect op de waterkwaliteit. Hiermee neemt de kans op overlast vanuit de watergang af.</p> <p>In de toelichting bij het kopje 'verhard oppervlak', staat dat er 5 bruggen over de watergang komen zodat de percelen aan de voorzijde van de woningen worden ontsloten. Dit komt niet overeen met wat in de watertoets is opgenomen. In de watertoets bij het kopje 'verhard oppervlak', staat dat er 6 inritten komen door middel van de aanleg van een gronddam met duiker. Graag zien we deze tekst op elkaar afgestemd. Als voor een dam met duiker wordt gekozen zal deze volgens de Keur van het waterschap minimaal een diameter van 0,8 meter moeten krijgen.</p>	<p>Toelichting zal worden verduidelijkt. Gekozen is voor een duiker. Hierbij zal de eis van een diameter van 0,8 meter worden gerespecteerd.</p> <p>In de toelichting zal het aantal inritten worden aangepast. (1 bestaande en 6 nieuwe)</p>
<p><b>Watertoets en toelichting paragraaf 4.3 Onderhoudsplicht</b>          We verzoeken het onderhoud aan de B-watergangen te beschrijven          Graag in de watertoets bij het kopje 'berging', opnemen dat de eigenaren van de met B-water aangrenzende percelen onderhoudsplichtig zijn over de beschermingszone. Deze zone dient als onderhoudsstrook en is als beschermingszone in de legger aangewezen. Het is aan de gemeente om</p>	<p>De gewenste aanvullingen zullen worden doorgevoerd.</p>

<p>te bepalen of zij het onderhoud hiervan op zich neemt.</p>	
<p>Watertoets en toelichting paragraaf 4.3 Tekstueel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de toelichting bij het kopje 'waterschapsbelangen', staat: "Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning". Dit is niet juist. Het bestemmingsplangebied wordt omringt door meerdere B-watgangen. Ook is met het plan sprake van een versnelde afvoer van hemelwater doordat verhard oppervlak wordt toegevoegd. Er is hier dan ook sprake van waterschapsbelangen. Graag dit aanpassen in de tekst.</li> <li>- Inmiddels is het beschreven beleid in de waterparagraaf verouderd. Er wordt verwezen naar het waterbeheerplan voor de periode 2015 -2021. Graag aanpassen naar het huidige beleid. Dit is het waterbeheersplan 2022-2027. Hiervoor zou de volgende tekst kunnen worden gebruikt:</li> </ul> <p>Waterschapsbeleid Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.</p>	<p>De gevraagde tekstuele aanpassingen zullen in de toelichting worden doorgevoerd.</p>



### 3. Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn de volgende wijzigingen (inclusief ambtshalve wijzigingen) in het voorontwerpbestemmingsplan aangebracht.

#### Wijzigingen:

1.	De bij de RvR titels behorende certificaten worden als bijlage bij de toelichting opgenomen.
2.	Individuele bouwvlakken in plaats van bouwstrook. Daarmee wordt het bouwvlak meer beperkt en zichtbaar waar de woningen worden gerealiseerd.
3.	De rooilijnen van de nieuwe woningen zullen verspringen waarbij rekening wordt gehouden met de afstand tot de weg van de bestaande woningen.
4.	Aanpassing van de goothoogte naar minimaal 3 m en maximaal 4,5 meter.
5.	Aanpassing van de bouwhoogte naar minimaal 7 m en maximaal 8 meter (verlaging ten opzichte van 9,5 meter in voorontwerpbestemmingsplan).
6.	De maat van bijgebouwen achter de voorgevellijn wordt in de regels aangepast van 2 m naar 3 meter achter de voorgevellijn.
7.	De afstand dient ca. 110 meter te zijn, tussen veehouderij en het genoemde bouwvlak. Deze afstand dient te worden gemeten tussen de dichtstbijzijnde kadastrale grens van het agrarisch perceel en het bouwvlak van de nieuwe ontwikkeling. Dit zal worden aangepast in de tabel.
8.	Het advies van de GGD is ontvangen en toegevoegd aan de bijlagen.
9.	Door aanpassing van het plan in verband met wensen Waterschap (doorstroming en onderhoud van de watergangen) zijn de open ruimten/doorkijken in het midden van het plangebied verdwenen en naar de uiteinden van het plan verschoven. In stedenbouwkundige verkenning is deze wijziging ook opgenomen en zijn de gemaakte keuzes onderbouwd. De tekst in de toelichting zal aangepast worden aan de laatste stand van zaken.
10.	Er zal een paragraaf beeldkwaliteit worden opgenomen in de toelichting om ideeën duidelijker te maken.
11.	Uit advies van Waterschap Rivierenland, maar ook uit de berekening op toename verharding, komt vereiste verbreding van de bestaande watergangen naar voren. De passage met 'indien nodig' wordt aangepast.
12.	De begripsbepaling van de meergeneratiewoning zal ter verduidelijking worden aangepast.
13.	Het bestemmingsplan moet voldoen aan de nota parkeernormen van de gemeente Altena. Zodoende zullen deze parkeerplaatsen ook gerealiseerd worden op het eigen terrein. Dit zal tevens specifieker in de regels van het bestemmingsplan opgenomen worden.
14.	De verbeelding wordt aangepast en een onderhoudspad van 5 meter wordt opgenomen bij de linker watergang.
15.	Toelichting zal worden verduidelijkt. Gekozen is voor een duiker. Hierbij zal de eis van een diameter van 0,8 meter worden gerespecteerd.
16.	In de toelichting zal het aantal inritten worden aangepast (1 bestaande en 6 nieuwe).
17.	De gewenste aanvullingen omtrent onderhoudsplicht zullen worden doorgevoerd.

18.	De gevraagde tekstuele aanpassingen in de watertoets zullen in de toelichting worden doorgevoerd.
-----	---