

Nota van zienswijzen

**ontwerpbestemmingsplan
'Genderen'**

NL.IMRO.0738.BP4000-ON01

gemeente Aalburg

1. Inleiding

1.1 Status Nota van zienswijzen

De voorliggende nota van zienswijzen behoort bij het bestemmingsplan 'Genderen' en maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Genderen' met identificatienummer NL.IMRO.0738.BP4000-GV01.

1.2 Leeswijzer

Deze nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de procedure van het bestemmingsplan en bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen.

In hoofdstuk 2 volgt een samenvatting van de zienswijzen met een gemeentelijk commentaar en een conclusie. Telkens wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet gegrond is en of deze leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan. Indien de zienswijze (deels) betrokken wordt, is bovendien aangegeven op welke wijze deze leidt tot een eventuele aanpassing van het bestemmingsplan (*cursief weergegeven*).

In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen uiteengezet die het gevolg zijn van voortschrijdend inzicht en los staan van de ingediende zienswijzen. De nota biedt hiermee een volledig overzicht van door te voeren / doorgevoerde wijzigingen in het vast te stellen plan.

1.3 Procedure bestemmingsplan

Het bestemmingsplan krijgt rechtskracht nadat de procedures zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de gemeentelijke inspraakverordening zijn doorlopen. Tot de inwerkingtreding worden (of zijn) de volgende stappen doorlopen:

- *Vooroverleg en terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan*
Over het voorgenomen plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met betrokken instanties, waaronder de provincie Noord - Brabant en Waterschap Rivierenland. De vooroverlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
- *Tervisie leggen van het ontwerpbestemmingsplan*
Het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding begraafplaats Drongelen' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en de Inspraakverordening Aalburg, tezamen met de daarbij behorende bijlagen gedurende 6 weken ter visie gelegen. Het plan heeft ter visie gelegen voor zienswijzen van 21 juni tot en met 1 augustus 2018. Tijdens de tervisielegging heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad.
- *Vaststellen van het bestemmingsplan*
Beoogd wordt om het bestemmingsplan (inclusief de reactie op de naar voren gebrachte zienswijze) vast te laten stellen door de gemeenteraad op 30 oktober 2018. De provincie heeft voordat de beroepstermijn ingaat, eerst de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven.
- *Beroep bij de Raad van State*
Tijdens de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan ook direct onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld, dan wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk als de Raad van State uitspraak heeft gedaan. In de tussentijd kan er, behoudens schorsing, wel getoetst worden aan het vastgestelde bestemmingsplan en kunnen vergunningen worden verleend.

1.4 Elektronische beschikbaarheid

Voorliggende nota van zienswijzen wordt na vaststelling toegezonden aan de indiener van de zienswijze en wordt via www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld voor eenieder.

1.5 Ingekomen zienswijzen

1.5.1 Schriftelijke zienswijzen

In totaal zijn er 42 schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ingediend en ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De tabel hieronder bevat de gegevens van de schriftelijk ingediende reactie.

	Adres	Briefnummer	Datum ontvangst reactie
1.	Hoofdstraat 47 en Hoofdstraat 10, 4265 HJ te Genderen betreffende Hoofdstraat 60 en Hoofdstraat 62 te Genderen	18.0005668	26 juni 2018
2.	Hoofdstraat 58, 4265 HA te Genderen betreffende Hoofdstraat 60, kadastraal bekend als sectie D, nummer 2261	18.0005785	29 juni 2018
3	Provincie Noord Brabant , Postbus 90151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch	18.0006174	12 juli 2018
4.	Akkerstraat 32, 4265 HZ te Genderen betreffende Ruiterhof 17a/ Hoefstraat 35 te Genderen	18.0006285 / 18.0006790	16 juli 2018 / 31 juli 2018
5.	Immix advocaten, Broederplein 29, 3703 CC te Zeist betreffende Meerhoek 20a en Meerhoek 29 te Genderen	18.0006351 / 18.0006831 / 18.0006791	19 juli 2018 / 3 augustus 2018 / 1 augustus 2018
6.	Doeverensestraat 45, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006411	20 juli 2018
7.	Doeverensestraat 37, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006412	20 juli 2018
8.	Doeverensestraat 38, 4265 JN te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006507	24 juli 2018
9.	Hoofdstraat 37b, 4265 HJ te Genderen betreffende Hoofdstraat 39 te Genderen	18.0006508	24 juli 2018
10.	Hoofdstraat 48, 4265 HL te Genderen betreffende Hoofdstraat 42 en 44 te Genderen	18.0006509	24 juli 2018
11.	Doeverensestraat 42 , 4265 JN te Genderen	18.0006592	24 juli 2018
12.	Doeverensestraat 45a, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006593	24 juli 2018
13.	Ruiterhof 17, 4265 JW te Genderen betreffende de Ruiterhof ongenummerd (ten zuiden van Ruiterhof 17) en Hoefstraat 35 te Genderen	18.0006582	25 juli 2018
14.	Doeverensestraat 41, 4265 JN te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006616	26 juli 2018
15.	Hoefstraat 51, 4265 HT te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006656	27 juli 2018
16.	Voopad 18a, 4265 HX te Genderen betreffende Voopad ongenummerd, kadastraal bekend als sectie D, nummer 1478	18.0006658	26 juli 2018
17.	Hoofdstraat 35, 4265 HJ te Genderen, betreffende Hoofdstraat 39 te Genderen	18.0006662	27 juli 2018
18.	Doeverensestraat 39, 4265 HJ te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006663	27 juli 2018
19.	Doeverensestraat 39a, 4265 JN te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006664	27 juli 2018
20.	Doeverensestraat 47, 4265 JM te Genderen	18.0006665	27 juli 2018

	betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen		
21.	Doeverensestraat 49, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006666	27 juli 2018
22.	Doeverensestraat 45b, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006667	27 juli 2018
23.	Doeverensestraat 45c, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006668	27 juli 2018
24.	Doeverensestraat 51, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006669	27 juli 2018
25.	Doeverensestraat 55, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006670	27 juli 2018
26.	Doeverensestraat 57, 4265 JN te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006671	27 juli 2018
27.	Doeverensestraat 61, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006672	27 juli 2018
28.	Doeverensestraat 59, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006673	27 juli 2018
29.	Doeverensestraat 53a, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006674	27 juli 2018
30.	Doeverensestraat 53, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006675	27 juli 2018
31.	Doeverensestraat 43, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	18.0006676	27 juli 2018
32.	Hoofdstraat 36 , 4265 HL te Genderen	18.0006715	30 juli 2018
33.	Genderensedijk 10 en Genderensedijk 12, 4265 JK te Genderen betreffende Kleibergsestraat 4, 4265 GB te Genderen	18.0006745	30 juli 2018
34.	Kerkstraat 19, 4265 JD te Genderen betreffende Kerkstraat 13 te Genderen	18.0006748	31 juli 2018
35.	Weteringshof 22, 4265 JV te Genderen betreffende Weteringshof 22 en Kerkstraat 27 achter	18.0006755	31 juli 2018
36.	Weteringshof 14, 16, 18, 20 en 22, p.a. Weteringshof 22, 4265 JV te Genderen betreffende Kerkstraat ongenummerd te Genderen	18.0006756	31 juli 2018
37.	Ruiterhof 34, 4265 JW te Genderen betreffende Ruiterhof ongenummerd te Genderen	18.0006784	1 augustus 2018
38.	Weteringshof 6 , 4265 te Genderen	18.0006799	1 augustus 2018
39.	Meerstraat 1, 4265 HD te Genderen betreffende Meerstraat4 , 4265 HD te Genderen	18.0006785	1 augustus 2018
40.	Hoofdstraat 46 , 4265 HL te Genderen	18.0006789	1 augustus 2018
41.	Hoofdstraat 3a , 4265 HW te Genderen	18.0006788	1 augustus 2018
42.	VDH Omgevingsadvies, Ravelijn 10, 4285 ED te Woudrichem betreffende Meerhoek 22a te Genderen	18.0006815	2 augustus 2018

1.5.2 Mondelinge zienswijzen


Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.



2. Zienswijzen

2.1 Inleiding

De schriftelijke zienswijze wordt in de navolgende tekst beantwoord. Bij de beantwoording is een kolommenstructuur gebruikt waarin een samenvatting van de ingediende zienswijzen wordt gegeven (kolom 1) en vervolgens de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt uiteengezet (kolom 2) met de conclusie per zienswijze. De indiener van elke zienswijze staat boven de zienswijze vermeld in een grijs gearceerd kopje voor het leesgemak. Mocht de zienswijze aanleiding zijn voor het aanpassen van het bestemmingsplan, dan wordt deze wijziging in de beantwoording cursief gedrukt aangegeven.

2.2 Beantwoording schriftelijke zienswijzen

1.	Hoofdstraat 47 en Hoofdstraat 10 te Genderen betreffende Hoofdstraat 60 en Hoofdstraat 62 te Genderen	
a.	De eigenaar van de gronden geeft aan dat het grootste bouwvlak groter was op de oude plankaart en verzoekt om dit te wijzigen.	Het grootste bouwvlak is inderdaad kleiner. Daarentegen zijn gebouwen die buiten het "oude" bouwvlak zijn gesitueerd, voorzien van een bouwvlak. De totale oppervlakte van de ingetekende bouwvlakken is in het ontwerpbestemmingsplan gelijk aan de oppervlakte van het "oude" bouwvlak.
b.	Eigenaar vraagt om een perceel dat sinds 2 jaar niet meer door omwonenden in gebruik is weer een bedrijfsbestemming te geven.	Het perceel D1406 ten zuidwesten van de gronden met de bestemming Bedrijf hebben in het voorheen geldende plan de bestemming Gemengd A. <i>Omdat ook binnen die bestemming bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan, wordt de bestemming conform uw verzoek gewijzigd in de bestemming Bedrijf.</i> 
c.	Eigenaar wil dit perceel van circa 150 m ² betrekken bij het aangrenzende bouwvlak en een nieuwe loods realiseren en verlengen naar achteren.	<i>Het bouwvlak wordt conform de wensen van de eigenaar aangepast, waarbij de totale oppervlakte van de ingetekende bouwvlakken is afgestemd op de huidige rechten. Het grootste bouwvlak wordt daarom aan de achterzijde verkleind.</i>

		
d.	Eigenaar wil de nieuwe loods beschikbaar stellen aan jonge ondernemers, omdat er een grote behoefte is aan kleinere ruimten voor kleine zelfstandigen om hun materiaal en eventueel auto's kwijt te kunnen.	Voor het gebruik van de bedrijfsgebouwen gelden de regels zoals opgenomen in de bestemming Bedrijf van het bestemmingsplan Genderen. Dit betekent dat bedrijven in de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de (bij het bestemmingsplan als bijlage opgenomen) Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn toegestaan.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
2	Hoofdstraat 58, 4265 HA te Genderen betreffende	Hoofdstraat 60, kadastraal bekend als sectie D, nummer
a.	Adressant geeft aan dat hij van de eigenaar van Hoofdstraat 60 grond heeft aangekocht en verzoekt om de bestemming van deze gronden, kadastraal D2261 om te zetten naar een gemengde bestemming.	<i>De bedrijfsbestemming van de percelen D1838 en D2261 ten noorden van het perceel wordt gewijzigd in de bestemming Gemengd.</i> 
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
3.	Provincie Noord Brabant, Postbus 90151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch	
a.	De provincie vraagt om in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat voor Ruimte-voor-Ruimte woningen voldaan dient te worden aan de hiervoor geldende voorwaarden uit de Verordening ruimte.	<i>De wijzigingsbevoegdheid wordt aangevuld met de voorwaarde dat uitsluitend kan worden meegewerkt aan de realisering van Ruimte-voor-Ruimte woningen als aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.8 van de Verordening ruimte wordt voldaan.</i>
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.

4.	Akkerstraat 32, 4265 HZ te Genderen betreffende Ruiterhof 17a/ Hoefstraat 35 te Genderen	
a.	<p>Adressant geeft aan dat op de percelen D2122 en D2123 de bestemming Tuinderij ligt en dat op basis van het geldende bestemmingsplan op deze percelen onder andere gewassen mogen worden gekweekt en artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen mogen worden verkocht. Daarnaast mocht er volgens adressant binnen het bouwvlak bedrijfsbebouwing worden opgericht tot een hoogte van 5 meter en een oppervlakte van 500 m².</p>	<p>Het perceel D2123 ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan Genderen en is niet voorzien van de bestemming Tuinderij, perceel D2122 is overgegaan in twee andere percelen, te weten D2185 en D2186. Deze percelen hebben in de geldende plan de bestemming Tuinderij. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de genoemde percelen de bestemming Agrarisch toegekend. Binnen deze bestemming is het kweken van gewassen toegestaan.</p> <p>Binnen de bestemming Tuinderij was het verkopen van artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen toegestaan. Deze activiteiten zijn in het (nieuwe) bestemmingsplan Genderen nog steeds toegestaan, maar alleen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – tuinderij' zoals opgenomen voor het perceel D2121 aan de Hoefstraat (zoals recent door u verkocht). Op dat perceel is een bouwvlak opgenomen waarbinnen bebouwing is toegestaan. <i>Naar aanleiding van deze zienswijze is geconstateerd dat op de verbeelding de maximum toegestane goot-/bouwhoogte binnen het bouwvlak niet juist is. De maximum goot- en bouwhoogte worden gewijzigd naar 5 meter, in overeenstemming met de geldende rechten.</i></p>
b.	<p>Adressant maakt bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan als dit voor diens perceel inhoudt dat hij geen hoveniersactiviteiten meer mag verrichten. Hetzelfde geldt voor het beperken van de eventueel te realiseren bedrijfsbebouwing.</p>	<p>Met de bestemming Agrarisch wordt het gebruik van de gronden voor het kweken van gewassen niet beperkt.</p> <p>Op de genoemde percelen met nummers D2186 en D2185 is geen bouwvlak opgenomen. Ook in het nu geldende plan is dit niet het geval. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan.</p>
c.	<p>Adressant vraagt om op de hoogte gesteld te worden als er op aangrenzende percelen activiteiten worden ontplooid die strijdig kunnen zijn met diens activiteiten / bestemmingen en wijst daarbij op de wet en regelgeving op het gebied van milieu en geluid.</p>	<p>De percelen D2186 en D2185 grenzen aan bestaande en nieuwe woonpercelen en andere agrarische percelen. Op veel plaatsen liggen agrarische percelen tegen tuinen van woningen aan. Dit levert geen problemen op zolang de agrarische activiteiten passen binnen de gebruiksregels van de agrarische bestemming aldaar. Alle toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn vastgelegd in de bestemmingen voor aangrenzende gronden. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen, die indien aan de orde op de wettelijk voorgeschreven wijze kenbaar wordt gemaakt.</p>
d.	<p>Adressant wijst erop dat hij graag woningbouw wenst te realiseren op het bewuste perceel en dat hij in het verleden hiertoe ook een aanvraag heeft ingediend.</p>	<p>De percelen D2186 en D2185 liggen buiten het bestaand stedelijk gebied. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft de ontwerpstructuurvisie ter inzage gelegen. De betreffende percelen zijn daarin niet aangeduid als potentiële uitbreidingslocatie. Er wordt dan ook geen mogelijkheid geboden voor de bouw van woningen.</p>


		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
5.	Immix advocaten, Broederplein 29, 3703 CC te Zeist	betreffende Meerhoek 20a en Meerhoek 29 te Genderen
a.	Adressant geeft aan dat het bouwvlak van Meerhoek 20a dermate groot is dat hij van mening is dat er mogelijkheid tot splitsing van de woning in twee afzonderlijke woningen mogelijk gemaakt zou moeten worden.	Voor het perceel Meerhoek 20a is in overleg met adressant een bouwmogelijkheid voor één vrijstaande woning opgenomen. De gemeente heeft geoordeeld dat in lijn met het huidige straat- en bebouwingsbeeld op de betreffende plek een woning op deze plek in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar is. Het bestemmingsplan Genderen voorziet op enkele locaties in een mogelijkheid voor het splitsen van bestaande woningen. Aangezien het hier een nu nog onbebouwde situatie betreft en de oprichting van twee in plaats van één woning ook zal leiden tot meer bijbehorende bouwwerken (en daarmee verrommeling van deze dorpsrand) is het toestaan van twee woningen of het opnemen van een splitsingsmogelijkheid ongewenst.
b.	Adressant geeft aan graag een tweede bouwblok opgenomen te zien worden tussen de woningen van Meerhoek 27 en 29 in het tot Wonen bestemde gedeelte.	Het toevoegen van een bouwvlak tussen de woningen Meerhoek 27 en 29 is ongewenst. Een nieuwe woning zal leiden tot een verdichting van het huidige straat- en bebouwingsbeeld, waar bouwvlakken (hoofdgebouwen/woningen) op een afstand van gemiddeld 35 meter uit elkaar liggen. Bovendien is de boerderij met huisnummer 27 een Rijksmonument en is voor de boerderij Meerhoek 29 een mogelijkheid opgenomen voor splitsing. Bij het toevoegen van een woning komt het monumentale dan wel beeldbepalende karakter van deze woningen onvoldoende tot hun recht.
c.	Adressant geeft aan dat voor de gronden die als Agrarisch zijn bestemd achter Meerhoek 20a teveel beperkingen zijn. Adressant overweegt om daar bijvoorbeeld een duurzame energievoorziening te realiseren, terwijl de planregels dit niet toestaan.	Het direct toestaan van voorzieningen zoals bijvoorbeeld zonnecollectoren binnen de bestemming Agrarisch leidt tot verrommeling van agrarische en kernrandgebieden. Momenteel wordt in regionaal verband beleid opgesteld voor zonneparken. In afwachting van dit beleid worden voor dit soort voorzieningen geen mogelijkheden geboden in bestemmingsplannen.
d.	Adressant geeft aan dat ook het oprichten van een dierenverblijf voor het hobbymatig houden van dieren ten onrechte niet is toegestaan.	Het hobbymatig houden van dieren is binnen de bestemming Agrarisch toegestaan. Het oprichten van dierenverblijven in de agrarische bestemming buiten bestaand stedelijk gebied leidt tot verrommeling van het agrarisch gebied, en is om deze reden ongewenst. Binnen de aangrenzende woonbestemming is voldoende ruimte aanwezig voor de bouw van dierenverblijven. Daarbij wordt opgemerkt dat voor het houden van paarden aanvullende voorwaarden gelden voor onder andere de aanleg van paardenbakken en mestopslag.
e.	Adressant is van mening dat op het perceel Meerhoek 29 net als op de hoek Kelderstraat/Meerhoek de aanduiding 'detailhandel' moet worden opgenomen.	De aanduiding 'detailhandel' op het perceel Meerhoek 22a is opgenomen in overeenstemming met een hiervoor verleende vergunning. Ook op andere locaties binnen de grenzen van het

		bestemmingsplan Genderen is detailhandel toegestaan, maar alleen daar waar legaal aanwezig en/of vergund. Wanneer adressant een concreet plan heeft, kan een verzoek worden ingediend zodat alle belangen kunnen worden afgewogen.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
6.	Doeverensestraat 45, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
a.	Inspreker geeft aan dat de zienswijze betrekking heeft op het landbouwgebied tegenover Doeverensestraat 37 tot en met 51, dat in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming Wonen krijgt.	Het betreffende gebied heeft in het bestemmingsplan Genderen geen woonbestemming maar een agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid om de bouw van Ruimte-voor-Ruimte woningen mogelijk te maken.
b.	Inspreker is van mening dat het betreffende open gebied een bijzondere karakteristiek en landschappelijke waarde heeft met een wijds uitzicht en geeft aan dat dit niet bestemd moet worden als woongebied.	Het perceel ten westen van de Doeverensestraat heeft geen specifieke landschappelijke waarde. In de Verordening ruimte Noord-Brabant is het perceel onderdeel van een gebied dat is aangeduid als Gemengd landelijk gebied. Eén van de twee mogelijke ontwikkelijnen om op te nemen in een bestemmingsplan in agrarisch gebied is de gemengde plattelandseconomie, waarbinnen meer ruimte kan worden geboden voor niet-agrarische functies onder de voorwaarde dat de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in de Verordening.
c.	Inspreker geeft aan dat er andere gebieden zijn die minder karakteristiek en minder landschappelijke waarden waar eventueel de bestemming wonen aan gegeven kan worden.	In de structuurvisie en het bestemmingsplan zijn in aansluiting op de bestaande ruimtelijke structuur ook andere gebieden aangewezen voor de uitbreiding van Genderen.
d.	Inspreker geeft aan dat als het gebied toch ontwikkeld gaat worden er iets moet gebeuren aan de erg smalle straat en dat hierdoor mogelijk 12 bomen aan de westzijde verdwijnen en dat dit ten koste van de natuur gaat.	Met de voorwaarden die zijn verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Genderen, waaronder de voorwaarde dat moet worden voldaan aan de voorwaarden voor de bouw van Ruimte-voor-Ruimte woningen uit de Verordening ruimte (zie onder 3), is gegarandeerd dat sprake zal zijn van een beperkt aantal woningen en een goede landschappelijke inpassing. We gaan ervan uit dat de ontsluiting zonder aanpassing van de openbare ruimte kan plaatsvinden over de Doeverensestraat en de bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd. Het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming heeft geen invloed op natuurwaarden.
e.	Inspreker geeft aan dat de gronden grenzen aan de milieuzone van het veeteelt bedrijf aan de Nieuwe Steeg 1 en dat het gebied zodoende moeilijk ontwikkeld kan worden.	Het bedrijf aan de Nieuwe Steeg 1 betreft een veehouderij. De kleinste afstand van het gebied met wijzigingsbevoegdheid tot het agrarisch bouwvlak is 100 meter. Een eventuele woning zal dan ook op meer dan 100 meter afstand worden gebouwd en zal geen hinder ondervinden van dit bedrijf. Ook wordt het bedrijf niet beperkt door de bouw van nieuwe woningen op deze afstand.
f.	Inspreker denkt dat de woningen sterk in waarde zullen dalen als de huidige plannen worden uitgevoerd.	De Wet ruimtelijke ordening bevat een regeling die voorziet in de behandeling van planschade. Een verzoek om tegemoetkoming planschade kan pas worden ingediend nadat het wijzigingsplan (dus niet

		het bestemmingsplan Genderen) onherroepelijk is geworden.
g.	Provinciale Staten van Noord Brabant hebben dit gebied in het verleden aangemerkt als waardevol en karakteristiek.	In de Verordening ruimte Noord-Brabant is het perceel onderdeel van een gebied dat is aangeduid als Gemengd landelijk gebied zonder specifieke karakteristieke waarden.
h.	Inspreker hoopt dat de genoemde argumenten voldoende aanleiding geeft om dit gebied niet te bestemmen als woongedeelte.	Gelet op het voorgaande wordt de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
7.	Doeverensestraat 37, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
8.	Doeverensestraat 38, 4265 JN te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
9.	Hoofdstraat 37b, 4265 HJ te Genderen betreffende Hoofdstraat 39 te Genderen	
a.	Adressant geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan een goothoogte van 10 meter en een nokhoogte van 14 meter is aangegeven voor de Hoofdstraat 39 en dat dit een wijziging is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan waar een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 is toegestaan en dat het gebouw hierdoor door zijn omvang en hoogte geen dorps karakter meer hebben en dus niet past in het landelijke dorp Genderen	De locatie Hoofdstraat 39 raakt steeds verder in verval en vraagt om een herontwikkeling. Door de ligging in het entreegebied van Genderen en de omvang van het perceel, is de voorgenomen gestapelde bebouwing in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar. Omdat het bouwplan nog niet bekend was, zijn in het ontwerpbestemmingsplan ruime maximum hoogtematen opgenomen. Inmiddels heeft een eerste massastudie uitgewezen dat het gebouw zal bestaan uit twee bouwlagen met een kap. <i>De maximum goot- en bouwhoogte worden bijgesteld naar resp. 6 en 12 meter, in aansluiting op de bouwmassa van het appartementengebouw aan de overzijde, op de hoek van de Kelderstraat.</i>
b.	Door de toename aan verhard oppervlakte zal er wat gedaan moeten worden aan de afvoer van regenwater. Volgens indiener zal de bestaande watergang aan de oostzijde daarvoor verbreed en verdiept moeten worden en dat het ingetekende bouwblok daarmee in conflict komt en meer naar het westen opgeschoven moet worden.	De toename van het verhard oppervlakte zal conform de daarvoor geldende eisen worden gecompenseerd. Op het perceel (bijv. langs de zuidelijke perceelsgrens) en zo nodig in de directe omgeving zijn voldoende mogelijkheden om te voorzien in een passende oplossing.
c.	Adressant maakt zich zorgen over diens privacy, omdat er in de kopgevel ramen en balkons zullen worden toegepast.	Hoofdstraat 37b betreft een woning direct naast de Spar. Het appartementengebouw komt op een afstand van circa 16 meter van de gevel van de bebouwing van de woning te staan. Gelet op deze afstand en het feit dat er bij de woning slechts beperkte buitenruimte aanwezig is, is geen of nauwelijks sprake van de aantasting van privacy.
d.	Adressant geeft aan dat de energieopbrengst van diens nog aan te leggen zonnepanelen lager zou zijn door het hoge gebouw en dat dit voor hem nadelig is.	Zonnepanelen worden doorgaans georiënteerd op het zuiden. Omdat het appartementengebouw ten westen van de woning van de inspreker wordt gebouwd, zal de energieopbrengst slechts in zeer geringe mate worden benadeeld.
e.	Door het hoge en lange gebouw zal de lichtinval op het woongedeelte van de woning op	De beperking van lichtinval in de woning is gelet op de afstand tussen de woning en de nieuwbouw aan

	hoofdstraat 37b sterk verminderen, hetgeen onacceptabel is.	de Hoofdstraat 39 verwaarloosbaar.
f.	Adressant maakt zich zorgen over de trillingen door heipalen en zal de schade die hierdoor ontstaat verhalen op de opdrachtgever.	Bij bouwwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de situatie ter plaatse en op de aangrenzende percelen. Vooralsnog worden geen problemen verwacht. Het is aan de initiatiefnemer om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden in overleg te gaan met de eigenaren/bewoners van aangrenzende percelen.
g.	Door de grootschalige bebouwing zal het aanwezige groen voor een groot deel verdwijnen waardoor het aanzien vanaf de Hoofdstraat 37b sterk zal veranderen en verder verstenen en dit zal het woongenot sterk beïnvloeden in negatieve zin.	De aanwezige beplanting heeft geen bijzondere waarde. Bovendien weegt het al dan niet behouden van aanwezige beplanting niet op tegen het steeds verder in verval raken van de bebouwing op het perceel Hoofdstraat 39, hetgeen het straatbeeld niet ten goede komt. Herontwikkeling van deze locatie is daarom zeer gewenst.
h.	Door de ontwikkeling zal adressant planschade indienen.	De Wet ruimtelijke ordening bevat een regeling die voorziet in de behandeling van planschade. Een verzoek om tegemoetkoming planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
i.	Adressant adviseert de beoogde ontwikkeling niet in de in de huidige vorm en omvang te realiseren.	<i>De maximum toegestane goot- en bouwhoogte worden aangepast naar respectievelijk 6 en 12 meter (zie ook onder a).</i>
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
10.	Hoofdstraat 48, 4265 HL te Genderen betreffende Hoofdstraat 42 en 44 te Genderen	
a.	Adressant is van mening dat met het omzetten van de gronden achter de Hoofdstraat 42-44 naar een bedrijfsperceel de bebouwing en de bedrijfsactiviteiten dichterbij komen te liggen en in het uitzicht.	Op het bedrijfsperceel ten oosten van Hoofdstraat 48 staat een bedrijfsgebouw die het zicht vanuit de achtertuin van huisnummer 48 op de gronden waarvan de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming Bedrijf volledig ontnemt. Er is geen sprake van de beperking van uitzicht.
b.	Adressant vraagt zich af waarom de bedrijfswoning niet kan worden teruggebouwd op de locatie waar nu de twee bestaande bedrijfswoningen worden verwijderd. In zo'n geval komt het niet in haar uitzicht te staan en oogt het volgens haar ook mooier vanaf de provinciale weg.	Doordat de ontsluiting via de Hoofdstraat komt te vervallen, is het herbouwen van een bedrijfswoning op de locatie van de twee bestaande bedrijfswoningen niet logisch meer. Vanaf de Kelderstraat zou de nieuwe bedrijfswoning dan helemaal achteraan op het bedrijfsperceel komen te staan. De nu ingetekende locatie is zodanig gekozen dat deze zo ver mogelijk van de bedrijfsgebouwen op het eigen perceel en aangrenzende bedrijfspercelen komt te staan. De afstand tussen de grens van de bestemming Gemengd voor Hoofdstraat 48 en de grens van de aanduiding 'bedrijfswoning' is bijna 90 meter. Op deze afstand is geen sprake van een directe belemmering van het uitzicht.
c.	Adressant is van mening dat op het bestaande bedrijventerrein voldoende ruimte is voor de uitbreiding van beide bedrijven.	Nauw overleg tussen de gemeente en de ondernemers heeft uitgewezen dat de gevestigde bedrijven behoefte hebben aan meer ruimte (buitenruimte en bebouwing). De gemeente heeft daarbij aangestuurd op kwaliteitsverbetering (vervallen ontsluiting op de Hoofdstraat en zorgen voor een goede landschappelijk inpassing) en is met

		de ondernemers overeengekomen dat onder deze voorwaarde medewerking kan worden verleend aan hun wensen. De gemeente is van mening dat met een herstructurering binnen de bestaande ruimte geen kwaliteitsverbetering kan worden bereikt. Bovendien heeft de gemeente in de Structuurvisie Land van Heusden en Altena uit 2013 vastgelegd dat ondernemers in staat moeten worden gesteld te kunnen blijven ondernemen. Hiervoor zijn in paragraaf 3.3.2 van de structuurvisie voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.
d.	Adressant geeft aan dat in de nieuwe situatie er een watergang is ingetekend en geen grondwal meer. Hierdoor heeft zij straks meer zicht op de bedrijfshallen en de bedrijfsactiviteiten en daarnaast is zij van mening dat er geen water in het beoogde water blijft staan zonder dam/pomp. Adressant is van mening dat er op die wijze geen sprake is van een kwaliteitsverbetering van het landschap en alleen een droge kale watergang.	Binnen de bestemming Water is het ook mogelijk om groenvoorzieningen, taluds, wegen en paden aan te leggen. Momenteel wordt gewerkt aan het landschappelijk inpassingsplan. De gronden met de bestemming Water zullen niet volledig worden afgegraven voor een (droge kale) watergang. Ook de aanleg van een wadi, die een groot deel van het jaar droogstaat, behoort tot de mogelijkheden.
e.	Voor wat betreft de auto's op het terrein van Kelderstraat 17 is adressant van mening dat ook deze in haar uitzicht komt en omdat er alleen een watergang is ingetekend en geen grondwal met groen. De bestaande grondwal beperkt ook het geluid. Daarnaast zal met het verplaatsen van de parkeerplaatsen ook de lichtmasten verplaatsen hetgeen leidt tot lichtvervuiling, wat niet wenselijk is voor mens en dier.	Gelet op de afstand tot het perceel Hoofdstraat 48 verwachten wij geen geluidoverlast. Van het zicht op geparkeerde auto's bij Kelderstraat 17 is ook nauwelijks sprake. Er worden met de ondernemer afspraken gemaakt over het toepassen van minder verstorende verlichting. Bij de nieuwe terreininrichting zullen de belangen van mens en dier worden betrokken.
f.	Volgens adressant zijn de betreffende percelen al lange tijd leefgebied voor steenuilen, vleermuizen en dergelijke en het omzetten naar een bedrijfsbestemming en de beoogde fysieke ingrepen gaan ten koste van dit leefgebied.	Het omzetten van een agrarisch perceel naar een bedrijvenbestemming heeft nagenoeg geen invloed op het leefgebied van diersoorten. Er blijft voldoende aaneengesloten leefgebied over. Bij het vervangen van de lichtmasten zal rekening worden gehouden met vleermuizen.
g.	Adressant is van mening dat de middenstand van Genderen wil blijven uitbreiden, maar dat dit ten koste gaat van stukjes natuur in en om Genderen en vraagt zich af wanneer een bedrijf te groot wordt en beter kan verhuizen naar een industrieterrein zoals die in Veen. Adressant geeft aan dat dit overlast geeft voor mens en dier.	De bedrijven aan de Kelderstraat zijn Genderense bedrijven die sinds lange tijd in Genderen zijn gevestigd en bieden ook werkgelegenheid aan inwoners van Genderen en de directe omgeving. Het beleid van de gemeente is erop gericht deze bedrijven waar mogelijk te behouden. In de Structuurvisie Land van Heusden en Altena uit 2013 is ook aangegeven dat moet worden voorkomen dat ondernemers naar een locatie buiten de regio verplaatsen. De aard en omvang van de bedrijven aan de Kelderstraat zijn niet zodanig dat verplaatsing naar een bedrijventerrein noodzakelijk is. Tot slot wordt opgemerkt dat slechts eenmalig medewerking wordt verleend aan de uitbreiding van de gevestigde bedrijven.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

11. Doeverensestraat 42, 4265 JN te Genderen		
a.	Adressant is van mening dat de schuur waar zij woont beschouwd moet worden als een reguliere woning en ook als dusdanig bestemd dient te worden.	Nogmaals wordt erop gewezen dat deze woning buiten de grenzen van het bestemmingsplan Genderen ligt. Deze zienswijze zal worden betrokken bij de voorbereiding van een nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
12. Doeverensestraat 45a, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen		
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
13. Ruiterhof 17, 4265 JW te Genderen betreffende de Ruiterhof ongenummerd (ten zuiden van Ruiterhof 17) en Hoefstraat 35 te Genderen		
a.	Adressant vindt het betreuenswaardig dat het speelterrein wordt opgeheven voor woningbouw.	Het betreffende perceel is niet specifiek ingericht als speellek en heeft geen bestemming speelterrein/evenemententerrein. Ten westen van de vijver zijn soortgelijke grasvelden waar gebruik van kan worden gemaakt.
b.	Adressant vindt dat als er toch woningbouw moet komen, dit kwalitatief goed gedaan moet worden zoals 4 in plaats van 8 woningen.	Er is grote behoefte aan sociale huurwoningen. Om te voorzien in deze behoefte heeft de gemeente ingestemd met een woningbouwinitiatief voor 8 sociale huurwoningen op deze locatie. De locatie ten oosten van de vijver leent zich uitstekend voor de bouw van een aaneengesloten bouwmassa van 8 woningen. Hieronder is een eerste artist impression weergegeven van de beoogde woningen.
		
c.	Adressant is van mening dat er voldoende parkeergelegenheid aangelegd moet worden.	Bij de toetsing van het bouwplan wordt ook getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dit is juridisch verankerd in het bestemmingsplan Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen.
d.	Adressant vraagt om het wandelpad langs de vijver te behouden. Adressant is van mening dat hiertoe het bouwblok naar achteren verschoven dient te worden opdat er kops geparkeerd kan worden.	Het wandelpad langs de vijver wordt gehandhaafd. Er is voldoende ruimte voor de aanleg van het vereiste aantal parkeerplaatsen.
e.	Adressant is van mening dat de goothoogte en de nokhoogte niet aansluiten bij de Ruiterhof 3 tot en met 17 en is van mening dat dit hierdoor afbreuk doet aan het wijkje. Adressant is van mening dat de goothoogte om die reden 3,5 meter zou moeten worden.	Aan de Ruiterhof zijn woningen gebouwd in verschillende typologieën en hoogtes. Tegenover de Ruiterhof 3 tot en met 17 staat een aaneengesloten bouwmassa van twee bouwlagen met gestapelde woningen. Ten westen daarvan staan woningen die bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Met de situering aan de vijver is in ruimtelijk opzicht een bouwmassa van minimaal twee bouwlagen gewenst. <i>In overeenstemming met de bouwplannen is de maximum bouwhoogte beperkt tot 6 meter.</i>
f.	Adressant vraagt om een meter ten zuiden van de jeu de boules baan vrij te houden voor een loopstrook.	De situatie ter plaatse van de jeu de boules baan is betrokken bij de planvorming en er is geen reden om ten zuiden daarvan ruimte vrij te houden voor een

		loopstrook.
g.	Adressant is van mening dat in het beoogde bestemmingsplan de groenstrook verdwijnt en ziet deze strook graag gehandhaafd. Adressant is van mening dat een strook Agrarisch op 2 meter van de perceelsgrens tot overlast kan leiden en vraagt om die reden om de bestemming te wijzigen in groenstrook en uit-pad voor de achterliggende tuinderij.	Rondom en ten westen van de vijver blijft voldoende groen aanwezig. Op veel plaatsen liggen agrarische percelen tegen tuinen van woningen aan. Dit levert geen problemen op zolang de agrarische activiteiten passen binnen de gebruiksregels van de agrarische bestemming aldaar. De woningen worden voorzien van een achterontsluiting. De ontsluiting van de achtergelegen agrarische gronden blijft ten noorden van de jeu de boules baan gesitueerd.
h.	Adressant merkt op dat er achter de woningen Ruitershof 3 tot en met 13 de bestemming Agrarisch Tuinderij is gelegen en dat dit ook in het vigerende plan zo was. Adressant vraagt zich af of met deze bestemming er nu eindelijk wel kan worden opgetreden tegen het oneigenlijke gebruik van het perceel als opslag, overslag, bewerken en schoonmaken van stenen, zand e.d. met grote machines, waardoor er al jaren geluidsoverlast en stofoverlast ontstaat. Adressant is van mening dat dat soort bedrijfsactiviteiten niet passen vlak achter seniorenwoningen.	Tegen de bedrijfsactiviteiten op de achtergelegen gronden loopt een handhavingszaak. Het betreffende adres is opgenomen in de retrospectieve toets zoals opgenomen als bijlage bij de toelichting.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
14.	Doeverensestraat 41, 4265 JN te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
15.	Hoefstraat 51, 4265 HT te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
16.	Voompad 18a, 4265 HX te Genderen betreffende Voompad ongenummerd, kadastraal bekend als sectie D, nummer 1478	
a.	Adressant maakt bezwaar, omdat het ontwerp bestemmingsplan afwijkt van de plankaart uit 2012.	In het voorontwerpbestemmingsplan Genderen uit 2012 was de loods onterecht voorzien van de bestemming Bedrijf. Aan een voorontwerpbestemmingsplan kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente heeft ook geen vergunning verleend voor de bouw van de betreffende loods.
b.	Adressant geeft aan dat een deel van het perceel D1478 eerder de bestemming Bedrijf had en in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Agrarisch. Hierdoor kan hij zijn plannen niet te verwezenlijken en is het perceel minder waard geworden. De bestaande loods lijkt nu ineens onbruikbaar te gaan worden.	De bestemming Bedrijf is in 2012 onterecht toegekend. Bij de aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan uit 2012 naar ontwerpbestemmingsplan zijn dit soort omissies hersteld en is voor het perceel met de loods de geldende bestemming Agrarisch (zonder bouwvlak) opgenomen. Omdat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse niet gewenst zijn, is deze locatie opgenomen in de retrospectieve toets zoals opgenomen als bijlage bij de toelichting.

c.	Adressant overweegt een planschadeclaim in te dienen als de gemeente niet met een oplossing komt.	De Wet ruimtelijke ordening bevat een regeling die voorziet in de behandeling van planschade. Een verzoek om tegemoetkoming planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Aangezien het nu geldende ruimtelijke plan geen bedrijfsbestemming noch bouw mogelijkheden voor een loods bevat, de gemeente geen toestemming heeft verleend voor de bouw van de loods en de bestemming niet is gewijzigd ten opzichte van het nu geldende ruimtelijke plan, is er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake van planschade.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
17.	Hoofdstraat 35, 4265 HJ te Genderen, betreffende	Hoofdstraat 39 te Genderen
a.	Adressant geeft aan dat er een andere goothoogte en nokhoogte wordt toegestaan dan in het huidige bestemmingsplan Adressant is van mening dat dit leidt tot een zeer hoog gebouw van 3 woonlagen, wat qua hoogte en omvang op zal vallen als je het dorp via de Kelderstraat binnenkomt	De locatie Hoofdstraat 39 raakt steeds verder in verval en vraagt om een herontwikkeling. Door de ligging in het entreegebied van Genderen en de omvang van het perceel, is de voorgenomen gestapelde bebouwing in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar. <i>Ook de gemeente is van mening dat de opgenomen maximum hoogtematen erg ruim zijn nu de bouwplannen nog niet bekend zijn en passen deze aan op de hoogte van het appartementengebouw aan de overzijde, op de hoek van de Kelderstraat.</i>
b.	Adressant is van mening dat het gebouw door zijn hoogte en omvang geen dorps karakter meer gaat hebben en dus niet past in het landelijke Genderen	De opgenomen bouw mogelijkheden zullen niet leiden tot een omvangrijk appartementengebouw, maar een woongebouw dat past bij de schaal en het karakter van Genderen.
c.	Door de omvang van het beoogde gebouw zal er vermoedelijk schade worden en adressant is van mening dat leidt tot scheuren in het gebouw aan Hoofdstraat 35. Adressant zal de schade verhalen op de opdrachtgever	Bij bouwwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de situatie ter plaatse en op de aangrenzende percelen. Vooralsnog worden geen problemen verwacht. Het is aan de initiatiefnemer om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden in overleg te gaan met de eigenaren/bewoners van aangrenzende percelen.
d.	Adressant is van mening dat door de grootschalige bebouwing de huidige bebouwing voor een groot deel verdwijnt. Hierdoor zal het algemeen aanzien vanaf de Hoofdstraat en ook vanaf Hoofdstraat 35 sterk veranderen. Adressant denkt dat het vrij gevoel in de tuin zal verdwijnen door inkijk vanaf de hoge bebouwing van het te realiseren gebouw op Hoofdstraat 39.	De aanwezige beplanting heeft geen bijzondere waarde. Bovendien weegt het al dan niet behouden van aanwezige beplanting niet op tegen het steeds verder in verval raken van de bebouwing op het perceel Hoofdstraat 39, hetgeen het straatbeeld en het algemeen aanzien vanaf de Hoofdstraat niet ten goede komt. Herontwikkeling van deze locatie is daarom zeer gewenst. Tussen Hoofdstraat 35 en 39 staat de bebouwing van de Spar. Het appartementengebouw komt op een afstand van 48 meter van de gevel van de woning te staan. Gelet op deze afstand en de tussengelegen bebouwing van de Spar, is geen of nauwelijks sprake van inkijk.
e.	De flora en fauna staan onder druk door de bebouwing en adressant is van mening dat de mussen, gierzwaluwen, vleermuizen voor een groot deel verdwijnen door het slopen van het bestaande pand aan de Hoofdstraat 39.	Voor alle ontwikkelingslocaties is door BTL Advies een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In 2016 is aanvullend onderzoek uitgevoerd. In het pand aan de Hoofdstraat 39 is een paarplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Voor het uitvoeren

		<p>van de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk en moeten mitigerende maatregelen worden uitgevoerd. Omdat de herontwikkeling voldoende kansen biedt voor mitigerende maatregelen is de uitvoerbaarheid gegarandeerd. De ontheffingsprocedure wordt ten tijde van de omgevingsvergunningprocedure voor het slopen doorlopen.</p> <p>Uit deze onderzoeken is verder gebleken dat Hoofdstraat 39 geen functie heeft voor de steenuil en kerkuil. Sporen of vogels zijn niet waargenomen. De bebouwing zelf vormt geen essentieel onderdeel van de functionele leefomgeving. Verblijfplaatsen van huismussen en gierzwaluwen zijn niet aangetroffen.</p>
f.	Adressant zal vanwege deze zaken planschade indienen bij de gemeente.	De Wet ruimtelijke ordening bevat een regeling die voorziet in de behandeling van planschade. Een verzoek om tegemoetkoming planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
18.	Doeverensestraat 39, 4265 HJ te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
19.	Doeverensestraat 39a, 4265 JN te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
20.	Doeverensestraat 47, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
21.	Doeverensestraat 49, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
22.	Doeverensestraat 45b, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
23.	Doeverensestraat 45c, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
24.	Doeverensestraat 51, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
25.	Doeverensestraat 55, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
26.	Doeverensestraat 57, 4265 JN te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
27.	Doeverensestraat 61, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
28.	Doeverensestraat 59, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
29.	Doeverensestraat 53a, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
30.	Doeverensestraat 53, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
	Zie de zienswijze onder 6	Zie de zienswijze onder 6
31.	Doeverensestraat 43, 4265 JM te Genderen betreffende Doeverensestraat 37 tot en met 51 te Genderen	
a.	Zie tevens de zienswijze onder 6	Zie tevens de zienswijze onder 6
b.	Adressant is van mening dat het gebied met de	Het perceel ten westen van de Doeverensestraat

	prachtige vergezichten als bijzonder beschouwd dient te worden. Adressant is van mening dat het stukje natuur gehandhaafd dient te worden en geeft aan dat Provinciale Staten het gebied aanmerkt als zeer waardevol en karakteristiek.	heeft geen specifieke landschappelijke waarde. In de Verordening ruimte Noord-Brabant is het perceel onderdeel van een gebied dat is aangeduid als Gemengd landelijk gebied. Zie verder onder 6.b. Door ter plaatse alleen Ruimte-voor-Ruimte woningen toe te staan, zullen de gronden ten westen van de Doeverensestraat niet intensief worden bebouwd en zal het genoemde vergezicht niet volledig verdwijnen. Bebouwingslinten in aansluiting op dorpen zijn doorgaans tweezijdig bebouwd. Gelet op de specifieke locatie heeft de gemeente bewust gekozen voor een kleiner aantal woningen zodat het karakter van het gebied in stand blijft.
c.	Adressant is van mening dat de nieuwe huizen vanwege de nieuwere bouwnormen ook veel hoger zou zijn dan de huidige bebouwing aan de Doeverensestraat, hetgeen niet past bij de huidige bebouwing en aangezichten.	In het wijzigingsplan worden de maximum goot- en bouwhoogte opgenomen, afgestemd op een concreet verzoek. In het bestemmingsplan Genderen zijn hiervoor geen voorwaarden opgenomen. Wij gaan ervan uit dat bij de ontwikkeling van dit perceel rekening wordt gehouden met de ruimtelijke situatie ter plaatse.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
32.	Hoofdstraat 36, 4265 HL te Genderen	
a.	Adressant is het niet duidelijk wat er nu precies kan op diens perceel en vraagt zodoende om overleg.	Er is overleg geweest met adressant en het is hem duidelijk wat er nu en straks kan op diens perceel.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
33.	Genderensedijk 10 en Genderensedijk 12, 4265 JK te Genderen betreffende Kleibergsestraat 4, 4265 GB te Genderen	
a.	Adressant geeft aan dat zij na zorgvuldig overwegen in 2013 is komen wonen aan de Genderensedijk en dat zij dit vooral gedaan heeft vanwege het vakantiegevoel en de prachtige uitzichten. Ook heeft zij daarbij overwogen of zij last zal hebben van het kunststofverwerkende bedrijf en kan zij zeggen dat zij daar slechts in zeer geringe mate last van heeft. Daarnaast vormde aanwezigheid van de agrarische grond een duidelijke barrière en gaf deze het gevoel van afstand tot het bedrijf en de bijbehorende activiteiten.	Het agrarisch perceel tegenover de woningen Kleibergsestraat 10 en 12 was voorheen in gebruik als boomgaard. De bomen zijn inmiddels verwijderd. Op het agrarisch perceel mag geen bebouwing worden opgericht.
b.	Adressant is van mening dat met de beoogde uitbreiding van de buitenopslag naar de Genderensedijk toe het uitzicht beperkt wordt en de afstand van hun perceel tot de rand van het bedrijventerrein van ongeveer 34 meter terug gaat naar ongeveer 18 meter en adressant is van mening dat met de beoogde groei van het bedrijf de toename in bedrijvigheid alleen maar zal versterken.	De afstand van het bouwvlak binnen de bestemming bedrijf tot de woningen Kleibergsestraat 10 en 12 is vergroot, zodanig dat naast de huidige bedrijfsbestemming geen bebouwing (via vrijstelling) dichterbij de Kleibergsestraat kan komen. De noordelijke grens van het bouwvlak is ten opzichte van de nu geldende bouwmogelijkheden 6 meter teruggelegd, op gelijke hoogte met de noordelijke gevel van het bedrijfsgebouw tegen de westelijke grens van het bedrijfsp perceel. In planologisch opzicht een verbetering voor het uitzicht vanuit de genoemde woningen. Op de gronden aan de Kleibergsestraat tegenover de woningen met huisnummers 10 en 12 is geen bebouwing

		<p>toegestaan, zodat deze alleen kunnen worden gebruikt als buitenruimte voor bijvoorbeeld parkeren of opslagruimte passend binnen de maximale milieucategorie 2. De afstand tot aan de nieuwe grens van de bestemming Bedrijf is overigens circa 30 meter.</p> <p>De afscherming in de vorm van een dijkvormig lichaam aan de zijde van de Kleibergsestraat is onderdeel van de landschappelijke inpassing. De nu geldende bestemming Agrarisch kernrandgebied staan een dergelijke aarden wal ook toe, zelfs een gebouwde terreinafscheiding met een hoogte van maximaal 2,5 meter. In planologisch opzicht is derhalve geen sprake van een verslechtering. Gelet op het toekomstige toegestane gebruik van de voormalige agrarische gronden wordt geen toename van de overlast verwacht.</p>
c.	Adressant is van mening dat met de gevolgen van de beoogde bedrijfsuitbreiding er een waardevermindering van hun woningen zal optreden.	De Wet ruimtelijke ordening bevat een regeling die voorziet in de behandeling van planschade. Een verzoek om tegemoetkoming planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
d.	Adressant geeft aan dat er volgens de ruimtelijke onderbouwing enkel rollen plastic zullen worden opgeslagen en dat deze met elektrisch aangedreven heftrucks wordt gerealiseerd. Adressant vraagt zich af hoe deze keuzes bij eventuele veranderingen in de toekomst worden gegarandeerd, want de agrarische gronden krijgen straks een bedrijfsbestemming milieucategorie 2 waardoor de overlast tot grotere proporties kan toenemen.	Op de gronden aan de Kleibergsestraat tegenover de woningen met huisnummers 10 en 12 is geen bebouwing toegestaan, zodat deze alleen kunnen worden gebruikt als buitenruimte voor bijvoorbeeld parkeren of opslagruimte passend binnen de maximale milieucategorie 2. Bedrijvigheid in deze categorie is aanvaardbaar in de nabijheid van woningen.
e.	Adressant vraagt zich af of er geen grondigere en langer houdbare oplossing is op een andere locatie. Adressant beroept zich daarbij op de structuurvisie waarin gewaarschuwd wordt voor het verlies van kwaliteit niet in de grootschalige ontwikkelingen zit, maar in de kleinschalige ontwikkelingen. Adressant vraagt te heroverwegen of de opslag niet beter gerealiseerd kan worden in Giessen en vraagt zich af of dit ook daadwerkelijk economisch onhaalbaar is.	Het alternatief voor uitbreiding is inderdaad verplaatsing naar de locatie in Giessen. Uiteraard is deze optie ook door de gemeente besproken met het bedrijf. Zoals door adressanten ook wordt aangegeven, wordt in de ruimtelijke onderbouwing (die als bijlage is opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan Genderen) ingegaan op de belemmeringen voor verplaatsing naar Giessen. Het bedrijf is sinds 1948 gevestigd aan de Kleibergsestraat 4 in Genderen en biedt ook werkgelegenheid aan inwoners van Genderen en de regio. De omvang van de uitbreiding is aanvaardbaar op deze locatie. Het betreft een uitbreiding en geen kleinschalige (nieuwe) ontwikkeling. Met de beperkingen die het bestemmingsplan biedt voor het agrarische perceel dat is toegevoegd aan het bedrijfsperceel, is geen sprake van onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de directe omgeving.
f.	Adressant geeft aan dat wanneer haar zienswijze niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan zij graag een aantal aanpassingen wil voorstellen aan het huidige plan.	Met de beperkingen die gelden voor het gebruik van het perceel dat wordt toegevoegd aan het bedrijfsperceel, het beperken van de bouw mogelijkheden op het noordelijke deel van het perceel en te voorzien in een goede landschappelijke inpassing, worden de gevolgen voor adressant al

		zoveel mogelijk beperkt.
g.	Adressant vraagt of het mogelijk is om minder agrarische grond een bedrijfsbestemming te geven.	In de ruimtelijke onderbouwing staat beschreven dat behoefte bestaat aan het toevoegen van dit perceel aan het totale bedrijfsperceel. Een groot deel van het voormalige agrarische perceel heeft al de bestemming Groen gekregen, zodat de bedrijfsbestemming op een acceptabele afstand van de woningen aan de Genderensdijk ligt.
h.	Adressant vraagt om de hoogte van de buitenopslag te begrenzen op 1,8 meter wat de hoogte is van de beoogde dijkvormig lichaam uit het landschapsplan.	<i>Om aantasting van het uitzicht zoveel mogelijk te beperken, wordt de opslaghoogte in het noordoosten van het bedrijfsperceel beperkt tot de hoogte van de aarden wal. Opslaghoogte zal worden beperkt tot de hoogte van 2 m, gelijk aan de maximum toegestane hoogte van erf- en terreinafscheidingen.</i>
i.	Adressant vraagt om het gebruik van elektrische heftrucks ook vast te leggen in het bestemmingsplan om overlast te voorkomen.	In een bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante zaken worden geregeld. Het is niet mogelijk het soort voertuigen te regelen. In het Activiteitenbesluit zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot geluidsniveaus gedurende de dag-, avond- en nachtperiode.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
34.	Kerkstraat 19, 4265 JD te Genderen betreffende Kerkstraat 13 te Genderen	
a.	Adressant verwijst naar een briefwisseling met de gemeente en verzoekt aan de hand hiervan om de schuur als woonruimte op te nemen. Voor wat betreft de aanwezige carport en de paardenstal vraagt zij om het legaal aanwezig zijn ervan te bevestigen in kadastrale tekeningen en de vooraankondiging.	Aan het perceel Kerkstraat 19 is de bestemming Wonen toegekend. Voor de woning is een bouwvlak opgenomen. Alle gebouwen buiten het bouwvlak worden aangemerkt als bijbehorende bouwwerken, waarvoor een maximum oppervlakte geldt van 125 m ² . Ingevolge artikel 13 lid 5 mogen bestaande (legaal tot stand gekomen) afwijkende situaties, waaronder de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken behouden blijven en zijn in afwijking van het bepaalde in regels van de bestemming Wonen het maximum. Ook wanneer de bestaande (legale) goot- en/of bouwhoogte groter zijn dan toegestaan, geldt deze vergunde maat als maximum. De bestaande (legaal tot stand gekomen) bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen worden gehandhaafd en worden gebruikt binnen de mogelijkheden die zijn vastgelegd in de regels van de bestemming Wonen. In de schuur is geen tweede woning toegestaan.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
35.	Weteringshof 22, 4265 JV te Genderen betreffende Weteringshof 22 en Kerkstraat 27 achter	
a.	Adressant vraagt om de bestemming van weg aan te passen in tuin van de strook grond aan de zuidelijke kant van perceel D2114.	<i>Het perceel D2114 is ten onrecht bestemd tot Verkeer. De bestemming Verkeer wordt gewijzigd in Tuin.</i>
b.	Adressant verzoekt om het bouwvlak op het perceel D2115 en D2114 naar de noordkant te verplaatsen op basis van de verleende vergunning.	<i>Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is niet in overeenstemming met de voor de woning verleende omgevingsvergunning voor het bouwen. Het bouwvlak wordt aangepast.</i>
c.	Adressant verzoekt om de hoogtematen van het bouwvlak aan de overzijde aan te passen naar 3	Reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan Genderen in oktober 2000 is gekozen voor meer

	meter voor de goothoogte en 7 meter voor de nokhoogte.	vrijheid in de bouwregels voor woningen en is voor alle woningen binnen het plangebied een goothoogte van maximaal 6 meter opgenomen; de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de goothoogte vermeerderd met 5 meter. Deze regels zijn nu vertaald in maximum goot- en bouwhoogte van resp. 6 en 11 meter, zo ook voor vrijwel alle situaties waar nieuwe woningen kunnen worden gebouwd, waaronder achter Kerkstraat 27. Alleen aan de randen van het dorp of andere specifieke locaties zijn de maximum goot- en bouwhoogte meer afgestemd op de situatie ter plaatse. De locatie aan de Weteringshof achter Kerkstraat 27 is een uitstekende inbreidingslocatie, passend binnen de ruimtelijke structuur. Het perceel ligt direct aan de weg en de woning komt op ruim voldoende afstand van bestaande woningen te staan. De afstand tot de woning van adressant bedraagt circa 18 meter.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
36.	Weteringshof 14, 16, 18, 20 en 22, p.a. Weteringshof 22, 4265 JV te Genderen betreffende Kerkstraat ongenummerd te Genderen	
a.	Adressant begrijpt dat er voor de leefbaarheid van Genderen woningen moeten worden gebouwd, maar denkt dat de geboden ontwikkelruimte leidt tot waardevermindering van de woning en het woongenot.	De Wet ruimtelijke ordening bevat een regeling die voorziet in de behandeling van schade. Een verzoek om een tegemoetkoming in de schade voor wat betreft deze ontwikkeling kan pas worden ingediend nadat het wijzigingsplan (dus niet het bestemmingsplan 'Genderen') onherroepelijk is geworden.
b.	Adressant is verbaasd over het feit dat zij als direct omwonenden niet zijn geïnformeerd of betrokken over deze mogelijkheid en maakt daarom bezwaar tegen de betreffende wijzigingsbevoegdheid	De locatie aan de zuidzijde voor de uitbreiding van Genderen, ten oosten van de Weteringshof, is reeds als potentiële woningbouwlocatie opgenomen in de Structuurvisie Land van Heusden en Altena uit 2013 en nader begrensd opgenomen in de Structuurvisie Genderen-Zuid die gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. De wens van de gemeente om de uitbreiding van Genderen in dit gebied te laten plaatsvinden, is een vervolg van een keuze die al eerder heeft plaatsgevonden.
c.	Adressant geeft aan dat de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid op een aantal onderdelen niet voldoet aan de vereisten die de wetgever en de rechtspraak stellen aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.	De gemeente is evenals adressanten bekend met het gegeven dat de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid moet worden meegenomen ten tijde van het bestemmingsplan. Onderzocht is daarom of er behoefte bestaat aan de mogelijkheid tot wijziging van de bestemming zoals deze beoogd wordt. Hiervan is uit onderzoeken voldoende gebleken. Gedurende deze planperiode is duidelijk behoefte aan woningbouw in Genderen en dat wordt in het plan mogelijk gemaakt door het opnemen van de bepalingen in artikel 17. Voorts is de rechtszekerheid van belanghebbenden in afdoende mate geborgd nu in de wijzigingsbepalingen duidelijk is bepaald in welke gevallen en op welke wijze

		<p>hiervan gebruik kan worden gemaakt. Benadrukt wordt hier nogmaals dat het gaat om een wijzigingsbevoegdheid en geen wijzigingsverplichting, welke in beide opzichten door voldoende objectieve normen is begrensd. Het eventuele gebruik van de bevoegdheid moet in beginsel in overeenstemming worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid in artikel 17 van het nu nog in ontwerp zijnde bestemmingsplan zal onder meer moeten worden vastgesteld of bij het gebruik daarvan nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p>
d.	<p>Adressant geeft aan dat volgens de wijzigingsbevoegdheid van artikel 17.2 van de regels van het ontwerp bestemmingsplan de agrarische bestemming van de gronden van het gebied dat globaal wordt begrensd door de Doeverensestraat, Tol, Buitenstraat, Hoofdstraat en de Weteringshof wijzigen ten behoeve van een grootschalige woningbouwontwikkeling.</p>	<p>Deze constatering is juist, met dien verstande dat met de opgenomen voorwaarden geen sprake kan zijn van een grootschalige woningbouwontwikkeling. Het aantal woningen van 82 zoals vermeld in de toelichting kan maximaal worden gerealiseerd binnen de totale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (direct dan wel indirect, via afwijking en of wijziging). Aangezien hiervan al voor 24 woningen een directe bouwtitel is opgenomen, resteert een aantal van maximaal 58 voor de uitbreiding van Genderen.</p>
e.	<p>Adressant geeft aan dat volgens artikel 4.2 van de Verordening ruimte een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is toegestaan in bestaand stedelijk gebied, dat het gebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied en dat deze dus in strijd is met de Verordening ruimte.</p>	<p>Een stedelijke ontwikkeling is niet uitsluitend toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. De gemeente kan de provincie gemotiveerd verzoeken de grens van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen. Deze mogelijkheid is ook met de provincie besproken. De provincie heeft geen overwegende bezwaren tegen de wijzigingsbevoegdheid onder de voorwaarde dat een herbegrenzingsprocedure wordt doorlopen. Voor de onderbouwing van een verzoek om herbegrenzing zal toepassing gegeven moeten worden aan de lagenbenadering zoals ook als voorwaarde in artikel 4.11 van de Verordening ruimte genoemd.</p>
f.	<p>Adressant geeft aan dat volgens de toelichting is voor de wijzigingsbevoegdheid aan de zuidzijde van Genderen in overeenstemming met de Verordening ruimte de voorwaarde opgenomen dat gelijktijdig met de ruimtelijke procedure de procedure voor herbegrenzing voor het bestaand stedelijk gebied moet worden doorlopen. Adressant maakt hieruit op dat dit verzoek voor het betreffende gebied dan ook niet is gedaan. Mocht dit wel zo zijn gedaan dan had dit ook in de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tot uitdrukking moeten komen</p>	<p>Aangezien er nu nog geen concrete plannen liggen en de lagenbenadering per deelgebied nog niet is uitgewerkt, is er thans ook geen aanleiding om het bestaand stedelijk gebied aan te passen en dient dit plaats te vinden bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De lagenbenadering is in artikel 4.11 van de Verordening ruimte als voorwaarde opgenomen voor het indienen van een verzoek om herbegrenzing.</p>

g.	Adressant is zodoende van mening dat er geen zicht is op dat Gedeputeerde Staten voor de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit tot aanpassing van de Verordening nemen die leidt tot een aanpassing van de begrenzing van het bestaande stedelijke gebied van Genderen. Volgens adressant is daarmee geen uitzicht op de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid.	Voordat een wijzigingsplan in procedure wordt gebracht dient de uitvoerbaarheid te worden aangetoond. Voor een goede lagenbenadering zal specifiek per deelgebied gekeken moeten worden naar de lagen die in de Verordening worden benoemd. Voor dit moment is de analyse op het niveau van de kern zoals opgenomen in de Structuurvisie Genderen-Zuid voldoende. In het kader van het wijzigingsplan moet hier specifieker per locatie naar worden gekeken. Dit geldt ook voor alle overige uitvoeringsaspecten. <i>De toelichting wordt op dit punt aangevuld. Ter onderbouwing worden nog een quickscan flora en fauna en een historisch bodemonderzoek uitgevoerd voor de wijzigingsgebieden. De rapportages hiervan worden als bijlagen bij de toelichting opgenomen en betrokken bij de besluitvorming door de gemeenteraad.</i>
h.	Volgens adressant mag volgens de jurisprudentie een wijzigingsbevoegdheid niet leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van een plan, want hiervoor dient het bestemmingsplan herzien te worden.	De gemeente Aalburg vindt het gebied met wijzigingsbevoegdheid ten zuiden van Genderen in planologisch opzicht een gebied dat geschikt is voor een logische afronding voor de kern Genderen. Ook de provincie deelt deze mening. Stedenbouwkundig sluit dit deelgebied goed aan op de kern. De bestaande structuur die aanwezig is, wordt uitgebreid en versterkt. Bij de ontwikkeling van woningbouw aan de Weteringshof is bewust ruimte gelaten voor het ontsluiten van het gebied achter de woonpercelen van adressanten en het gebied kan ter hoogte van de Hoofdstraat direct worden ontsloten vanaf de Kerkstraat.
i.	Volgens adressant wordt de bebouwde kom vergroot door de wijzigingsbevoegdheid, wat leidt tot een enorme ingreep van de ruimtelijke structuur en dat niet voor niets hiervoor een aanpassing van de gemeentelijke structuurvisie noodzakelijk is.	Met een woningbehoefte zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan van in totaal maximaal 82 woningen zal de bebouwde kom niet worden vergroot in een omvang gelijk aan de grootte van het gebied met wijzigingsbevoegdheid. Zoals hiervoor onder b. reeds is aangegeven, is er geen sprake van een aanpassing van de gemeentelijke structuurvisie. De Structuurvisie Genderen-Zuid is opgesteld om invulling te geven aan de lagenbenadering op het niveau van de kern voor een eerste onderbouwing van de uitvoerbaarheid.
j.	Adressant komt tot de conclusies dat er dus sprake is van een ingrijpende verandering van de ruimtelijke structuur en dat het niet mogelijk is om deze ontwikkeling via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken en dat mocht de ontwikkeling toch doorgang vinden het bestemmingsplan herzien dient te worden.	Met het hiervoor gestelde is aangetoond dat geen sprake is van een ingrijpende verandering van de ruimtelijke structuur en dat deze uitbreiding van Genderen kan worden gefaciliteerd middels een wijzigingsbevoegdheid.
k.	Adressant is van mening dat niet onderzocht is of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden, dat niet duidelijk is wat de consequenties zijn voor haar woon- en leefsituatie en dat de financiële uitvoerbaarheid ook niet blijkt uit de ontwerp structuurvisie. Adressant geeft aan dat zodoende niet wordt	Het woon- en leefklimaat en de invloed van het nieuwe woongebied op de haar omgeving zal nader worden onderzocht in het kader van het wijzigingsplan. Aangezien een wijziging een bevoegdheid van het college is, zijn daar op dit moment geen kosten aan verbonden voor de gemeente. De gemeente heeft

	voldaan aan de (financiële) uitvoerbaarheid.	hierin ook geen actieve rol. Bij concrete verzoeken om toepassing te geven aan deze bevoegdheid dient het kostenverhaal verzekerd te zijn, hetgeen als wijzigingsvoorwaarde is opgenomen. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat anterieure overeenkomsten worden afgesloten met initiatiefnemers.
I.	Adressant verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid 2 uit het ontwerp bestemmingsplan te halen en daarmee de ontwikkeling van woningbouw in het zuidoostelijke deel van Genderen uit het bestemmingsplan te verwijderen.	Gelet op het voorgaande is er geen reden de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen uit het bestemmingsplan.
		Conclusie De toelichting van het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
37.	Ruiterhof 34 Genderen betreffende Ruiterhof ongenummerd te Genderen	
a.	Adressant geeft aan dat zij het jammer zou vinden als er geen bedrijvigheid meer zou zijn aan de Ruiterhof zoals schaatsen, wandelaars, bankjes om uit te rusten en spelende kinderen.	De vijver blijft behouden. Rondom de vijver blijven voldoende mogelijkheden over om te wandelen en te spelen.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
38.	Weteringshof 6, 4265 te Genderen	
a.	Adressant verzoekt de gemeente om het opgenomen bouwvlak aan te passen naar een bouwvlak van 17 diep en 12 meter breed.	In 2017 is voor de bouw van de woning Weteringshof een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend. De woning is gebouwd op het perceel D1950. Omdat voor vrijstaande woningen een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden en op de grens met perceel D1219 een rioolleiding loopt kan de woning maximaal 9 meter breed zijn. Op basis van het voorheen geldende plan mocht het hoofdgebouw maximaal 12 meter diep zijn. De gebouwde woning past binnen deze maximale dieptemaat. <i>Omdat door de aanwezigheid van de rioolleiding de breedte van het bouwvlak niet kan worden benut, wordt de diepte van het bouwvlak aangepast naar 17 meter.</i>
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt op de voorgestelde wijze aangepast.
39.	Meerstraat 1, 4265 HD te Genderen betreffende Meerstraat4, 4265 HD te Genderen	
a.	Adressant wil graag een bedenking naar voren brengen over de mogelijkheid om de gebouwen aan de Meerstraat 4 uit te breiden.	Het bouwvlak zoals opgenomen in het geldende plan voor dit bedrijfsperceel is in beperkte mate vervormd en er is enige ruimte geboden voor uitbreiding. De mogelijkheid om de bedrijfsgebouwen met huisnummers 2a en 6e aan elkaar te bouwen, is verwijderd. De mogelijkheid om het bedrijfsgebouw met huisnummer 2a in oppervlakte te verdubbelen, is niet van invloed op het uitzicht van adressant. De afstand van de woning tot het betreffende bouwvlak van 52 meter wordt slechts met 10 meter verkleind.
b.	Adressant wil graag wijzen op de mogelijkheid bedrijven te vestigen in milieucategorie 3.2.	Ook in het geldende plan is op de locatie mogelijk bedrijven van categorie 3 te vestigen. In de huidige

		wet- en regelgeving wordt onderscheid gemaakt in de categorieën 3.1 en 3.2. Als wordt gekeken naar deze regelgeving, zijn de huidige rechten op de juiste wijze vertaald.
c.	Het is adressant niet duidelijk of er sprake is van een bedrijf of bedrijventerrein.	Hoe de bedrijven aan de Meerstraat worden benoemd of aangeduid, is niet van invloed op de bestemmingskeuze en de daarbinnen geboden gebruiks- en bouwmogelijkheden.
d.	Adressant vraagt zich af waar de groenstrook is gebleven die om het bedrijventerrein zou worden geplaatst.	In het geldende plan is op verschillende percelen groen met een afschermdende functie ingetekend. Het gebruik van deze gronden voor bedrijfsdoeleinden is echter niet uitgesloten. Bovendien verplicht een bestemmingsplan niet tot het realiseren van de in dat plan toegelaten gebruiks- en bouwmogelijkheden, omdat een bestemmingsplan is gericht op toelatingsplanologie. Binnen de bestemming Bedrijf is de aanleg van groenvoorzieningen nog steeds mogelijk (toegelaten), maar gelet op het voorgaande is ervoor gekozen de aanduiding uit het voorheen geldende plan te laten vervallen.
e.	Adressant concludeert dat wonen in de Meerstraat een ondergeschikte rol heeft ten opzichte van werken.	Deze constatering is juist. Op de gronden met de bestemming Bedrijf zijn in overeenstemming met het geldende plan maximaal 3 bedrijfswoningen toegestaan.
f.	Adressant adviseert woningen te bouwen op het perceel tegenover hem omdat daarmee het straatbeeld verbeterd en het huizentekort deels kan worden opgelost.	Zolang de eigenaar van de bedrijfsperven de bedrijfsactiviteiten ter plaatse voortzet, is er geen reden in het bestemmingsplan mogelijkheden (direct dan wel indirect) op te nemen voor woningbouw.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
40.	Hoofdstraat 46, 4265 HL te Genderen	
a.	Adressant is het niet eens met de ingetekende verharding op diens perceel.	De grens van de verharding is een gegeven op de gehanteerde ondergrond. Deze is niet altijd up-to-date. De ondergrond is ook niet van belang voor de bestemmingskeuze. Net als in het geldende bestemmingsplan heeft uw perceel (gedeeltelijk) de bestemming Bedrijf, ook het perceel D489 waarmee het perceel aan de westzijde is vergroot.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
41.	Hoofdstraat 3a, 4265 HW te Genderen	
a.	Adressant verzoekt om het bijgebouw te bestemmen als tweede woning.	Het perceel Hoofdstraat 3a ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Buiten bestaand stedelijk gebied is het in beginsel niet mogelijk nieuwe woningen te bouwen. Bovendien is tweedelijns bebouwing (dus niet direct gesitueerd aan de openbare weg) niet gewenst.
b.	Adressant verzoekt om het perceel 1907 aan te passen naar bouwlocatie gelijk aan perceel 837.	Het perceel D1907 heeft net als in het geldende plan de bestemming Agrarisch en ligt eveneens buiten bestaand stedelijk gebied. Bestaande woonpercelen buiten bestaand stedelijk gebied mogen zonder kwaliteitsverbetering van het landschap niet groter zijn dan 1.500 m ² en nieuwe woonpercelen zijn niet toegestaan. Ook in dit geval geldt dat tweedelijns bebouwing niet gewenst is.

		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
42.	VDH Omgevingsadvies, Ravelijn 10, 4285 ED te Woudrichem betreffende Meerhoek 22a te Genderen	
a.	Adressant geeft aan dat hij overleg heeft gehad met de gemeente over de mogelijke uitbreiding van diens agrarische bouwvlak aan de Meerhoek.	Met adressant is overleg geweest over de uitbreiding van het agrarische bouwvlak ten behoeve van diens akkerbouwbedrijf ter plaatse van de Meerhoek 22a. Diens verzoek is echter nog niet concreet genoeg om te betrekken bij het bestemmingsplan. In ieder geval dient er nog bodemonderzoek, explosievenonderzoek en flora en fauna onderzoek uitgevoerd te worden, dient de landschappelijke inpassing opgesteld te worden en dient er overleg plaats te vinden met de provincie over de haalbaarheid t.o.v. de Verordening ruimte Noord-Brabant.
b.	Adressant geeft aan dat deze hiervoor op 30 juli een verzoek heeft ingediend.	De gemeente heeft een verzoek ontvangen en inmiddels wordt dat verzoek door adressant verder uitgewerkt. Indien deze verder is uitgewerkt zal de gemeente hier verder over in overleg treden met betrokkenen, waaronder de provincie.
c.	Adressant geeft aan geen principiële bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling van de woning aan de Meerhoek 20a, maar is van mening dat met de beoogde woonbestemming en diens voorgenomen uitbreiding strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening kan ontstaan. Om die reden vraagt adressant om de woonbestemming smaller te maken, opdat er geen belemmeringen voor omliggende uitbreidingsmogelijkheden ontstaan.	Zoals gezegd is het verzoek nu nog niet concreet genoeg om al te betrekken bij het bestemmingsplan. Daarnaast dient de uitvoerbaarheid van het verzoek nog verder aangetoond te worden alvorens gemeentelijke en provinciale medewerking kan worden verleend. De voorgestelde wijziging aan het perceel aan de Meerhoek 20a is daarnaast ook niet noodzakelijk. De gemeente wil geen bebouwing ten oosten van het bestaande bouwvlak achter de bestaande bedrijfsbebouwing en ook niet achter de Kelderstraat 2-4. Dit om verrommeling van het gebied te voorkomen en de watergang en de zichtlijn er langs vrij te houden. Aan adressant is om die reden meegegeven dat wij in de definitieve uitwerking voor deze strook een aanduiding opgenomen willen zien dat deze strook van circa 10 meter vrij van bebouwing dient te blijven. Hiermee rekening houdend komt de richtafstand niet dicht bij de bestemming Wonen te liggen dan nu het geval is. Er is dan ook geen noodzaak om de bestemming Wonen aan de Meerhoek 20a te versmallen.
d.	Adressant vraagt om voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Genderen' de medewerking aan de gevraagde wijziging schriftelijk te bevestigen.	Het is aan de gemeenteraad om hierover een besluit te nemen. Nadat hij hierover een besluit heeft genomen zal adressant hierover in kennis worden gesteld.
		Conclusie Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3. Ambtshalve wijzigingen

3.1 Inleiding

In voorliggende bestemmingsplan worden enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld.

Verbeelding

- Op het adres Hoofdstraat 47a worden de gronden ten westen van de woning gelegen op 2 meter achter de voorgevel voorzien van de bestemming Wonen conform de verleende omgevingsvergunning;
- In de hoek Doeverssestraat / Van der Beekstraat wordt de maximum goothoogte voor woningen gewijzigd in 6 meter;
- De eigendomssituatie aan de Hoofdstraat 1 is veranderd waardoor de bestemmingsgrens van de bestemming Tuin aan de straatzijde van de Hoofdstraat aangepast moet worden. De bestemming Verkeer wordt 3 meter verbreed tot aan de Buitenstraat. Daarnaast wordt de bestemming van een smalle spie grond aan de zijkant te oosten van het perceel Hoofdstraat 1 omgezet van Groen naar Tuin. De grens van de bestemming Groen komt daarmee op 13,5 meter uit de zijgevel van de huidige woning te liggen.
- De woningen Weteringshof 6 en 8 zijn reeds vergund. De verbeelding zal worden aangepast aan de verleende vergunningen, waarbij de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (2) wordt verwijderd en de diepte van het bouwvlak van Weteringshof 8 wordt aangepast naar 15 meter.

Regels

- In artikel 17.2.2 Specifieke regels per wijzigingsgebied wordt Verordening ruimte 2014 vervangen door Verordening ruimte Noord-Brabant

Toelichting

- In paragraaf 3.2 is de tekst over de Verordening ruimte geactualiseerd
- De onderzoeksrapporten worden geanonimiseerd.