

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpwijziging van het omgevingsplan

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22k Elisabeth van Loonstraat Mijnsheerenland





Inleiding

Het Ontwerpwijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22k Elisabeth van Loonstraat Mijnsheerenland, met plannummer NL.IMRO.1963.TAM22kEvLMHL-ON01, is gelegd van donderdag 11 december 2025 tot en met woensdag 21 januari 2026.

Het ontwerpplan heeft betrekking op de realisatie van 39 woningen. Tijdens deze periode ontvingen wij zeventien zienswijzen. In deze Nota beantwoording zienswijzen vatten wij de ingekomen zienswijze samen en beantwoorden wij de zienswijze. De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen.

Indieners van de zienswijzen

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de indieners van de zienswijzen geanonimiseerd. Anonimiseren is niet nodig voor namen van bedrijven en organisaties die een zienswijze indienen.

Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
Indiener 1	17 december 2025	DOC-251114221
Indiener 2	18 januari 2026	DOC-261125880
Indiener 3	19 januari 2026	DOC-261126648
Indiener 4	20 januari 2026	DOC-261126981
Indiener 5	19 januari 2026	DOC-261126567
Indiener 6	21 januari 2026	DOC-261127821
Indiener 7	19 januari 2026	DOC-261126643
Indiener 8	20 januari 2026	DOC-261127343
Indiener 9	21 januari 2026	DOC-261127819
Indiener 10	20 januari 2026	DOC-261126822
Indiener 11	21 januari 2026	DOC-261127451
Indiener 12	16 januari 2025	DOC-261125525
Indiener 13	14 januari 2026	DOC-261124518
Indiener 14	18 januari 2026	DOC-261125910
Indiener 15	19 januari 2026	DOC-261126343
Indiener 16	20 januari 2026	DOC-261126806
Indiener 17	21 januari 2026	DOC-261127495

Veel afzenders van de zienswijzen benoemen dezelfde zaken. Daarom volgt hieronder eerst een thematische bespreking van alle zienswijzen samen. Daarna is in Bijlage 1 per zienswijze een samenvatting gemaakt en wordt verwezen naar het thema waarop de zienswijze betrekking heeft. Tot slot wordt per zienswijze een conclusie getrokken.



Nr	Thema	Samenvatting en <i>in cursief</i> beoordeling zienswijzen
1	Groen	Er wordt veel gepleit voor behoud en goed beheer van de rij Elzen langs de vliet die een landschapselement vormen. De volgens een enkele afzender ook als (cultuur)historisch aan te merken boomgaard in de noordelijke strook van het plangebied zien ook graag (deels) behouden, want de boomgaard is essentieel voor het dorpskarakter, de biodiversiteit, klimaatadaptatie en fijnstofreductie. Verlies van karakterbepalend fraai groen wordt gevreesd. De allure van de akker wordt geschaad en in (de randen van) het plangebied moet er meer groen worden toegevoegd. Bewoners aan de vliet willen graag dat de begroeiing onder de Elzen terugkomt (die zou zonder vergunning verwijderd) om een groene bufferzone tussen de oude en nieuwe wijk te creëren. Eén bewoner vraagt om een schutting tussen de bomen. En volgens een andere is er minimaal een groen ingerichte buffer van 8 tot 10 meter breed nodig als afscheiding naar de nieuwe woningen. Volgens enkele bewoners aan de oostzijde van het plan moet er een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld worden voor het groen aan de randen van het gebied en boomadoptie' door omwonenden. Ook is er een voorwaardelijke verplichting nodig om behoud en beheer van het groen en het inrichtingsplan te borgen. Gesteld wordt dat het ontwerp onzorgvuldig tot stand gekomen is, dat het plan onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd is er weer een stuk dorps groen wordt opgeofferd om te worden volgebouwd.
		<i>In de eerste versies van het plan leek het nodig om circa de helft tot één-derde van de Elzenrij langs de vliet te kappen om de benodigde watercompensatie te kunnen realiseren. Op verzoek van omwonenden én het bericht dat een kabel langs de oostelijke sloot verwijderd kon worden, is het plan aangepast. De sloot aan de oostzijde van het projectgebied wordt nu verbreed en gaat een groot deel van de watercompensatie vormen. Hierdoor kan vrijwel de hele elzenrij behouden blijven.</i> <i>De ondergroei in de Elzenrij komt terug. Waar deze niet terug groeit, wordt er nieuwe ondergroei aangeplant. Tegen de tijd dat de nieuwe woningen bewoond gaan worden zal er weer sprake zijn van een groene buffer als afscherming tussen bestaande en de nieuwe woningen. Voor het snoeiwerk aan de ondergroei en de Elzenrij was geen vergunning nodig omdat het een particulier perceel betreft.</i>



		<i>Na de bouw gaat het beheer van het groen over naar de gemeente en zal er sprake zijn van een vergunningplicht voor het kappen van bomen.</i> <i>De fruitbomen in het boomgaardje langs de Elisabeth van Loonstraat is volgens de voormalige pachter zo'n veertig jaar geleden geplant. In een voormalig bestemmingsplan zou er een cultuurhistorische aanduiding zijn geweest, maar dat is in het geldende bestemmingsplan niet meer het geval. Dat het boomgaardje essentieel is voor de biodiversiteit, het dorpskarakter, de klimaatadaptatie en fijnstofreductie zijn onbewezen zware claims.</i> <i>Omdat in het participatieproces verzocht is om de fruitbomen in de boomgaard te behouden, is er in de noordoosthoek geschoven met de positie van de woningen en kan daar een deel van het boomgaardje behouden blijven. Tegenover de kap van fruitbomen staat de aanplant van een groter aantal bomen nadat de nieuwbouw gerealiseerd is.</i> <i>De memo 'Uitgangspunten groeninrichting projectgebied' beschrijft de uitgangspunten voor het behoud en beheer van al het groen in het plangebied (zie bijlage 3). Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering van die uitgangspunten te borgen.</i> <i>Het plan is zorgvuldig tot stand gekomen, ontworpen en gemotiveerd. Het is wenselijk dat deze grond voor woningbouw gebruikt wordt. Het wijkje krijgt veel nieuw groen en wordt een mooie plek in het dorp.</i>
2	Belangen omgeving	Diverse omwonenden wijzen op het verlies van hun bestaande uitzicht en doen de suggestie om nieuw groen te planten om de nieuwbouw af te schermen. Ook willen de omwonenden dat de nieuwe woningen op een grotere afstand van de bestaande woningen komen om voor een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Gesteld wordt dat het plan in strijd is met goede ruimtelijke ordening, de uitgangspunten van de Omgevingswet en het evenredigheidsbeginsel. Diverse Vlietland-bewoners vrezen verlies van privacy door inkijk vanuit de nieuwe woningen en het pad langs de vliet. Geluidhinder, verminderde lichtinval en schaduw van de nieuwbouw worden ook genoemd als mogelijke ongewenste gevolgen van het plan. Tot slot halen omwonenden de mogelijke waardevermindering van hun woning aan als nadelig gevolg van het plan.



	<i>Het is begrijpelijk dat omwonenden het verlies van uitzicht betreuen. Bij uitvoering van de taak om voldoende nieuwe woningen te bouwen, bestaat helaas niet de luxe om enkel op die plaatsen te bouwen waar omwonenden geen uitzicht verliezen. Dat betekent echter niet dat er geen rekening gehouden is met de (belangen van de) omwonenden.</i> <i>Er is een zorgvuldig traject doorlopen waarin er door de ontwikkelaar en de gemeente is samengewerkt om tot een goed ontwerp komen én de inbreng van omwonenden zo veel mogelijk mee te nemen.</i> <i>Het plan houdt naar de huidige stedenbouwkundige maatstaven ruim voldoende afstand tot bestaande woningen en bevat geen hoogbouw. Het plan waarborgt een goed woon- en leefklimaat voor bewoners van de bestaande en de nieuwe woningen. De afstand tussen de oude en de nieuwe woningen aan de westzijde van het plan is ruim 30 meter, aan de noordzijde bijna 30 meter en aan de oostzijde zo'n 25 meter.</i> <i>Dit is meer dan de gemiddelde afstand rond om het plangebied of wat doorgaans aanvaardbaar wordt geacht bij de bouw van woningen. Van inkijk vanuit woningen, strijd met het evenredigheidsbeginsel, goede ruimtelijke ordening of de Omgevingswet is geen sprake.</i> <i>In stedenbouwkundige en juridische zin vormt het verlies van uitzicht en de vermindering van privacy geen argument om het plan aan te passen. Zie onder andere: ECLI:NL:RVS:2022:761 en ECLI:NL:RVS:2025:1842.</i> <i>Een verzoek om geen wandelpad langs de vliet te realiseren, kan niet gehonoreerd worden, omdat dit wandelpad een extra entree naar het park aan de Binnenmaas vormt en juist als aanwinst voor de omgeving wordt gezien. Dat de ondergroei bij de elzen als buffer terugkeert, kan deze bezwaren wellicht verminderen en wordt in een Memo over de uitgangspunten van de groeninrichting (zie bijlage 2) beschreven.</i> <i>Verlies aan lichtinval en schaduwwerking van enige betekenis van de nieuw te bouwen woningen bij de bestaande woningen aan de Vlietland of Laan van Moerkerken is niet aannemelijk door de afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen in combinatie met de beperkte hoogte van de nieuwbouw en de aanwezigheid van opgaand groen. Ieder jaar komt de zon tweemaal precies in het oosten op en gaat deze exact in het westen onder. Deze momenten markeren de aanvang van de lente en de herfst (rond 21 maart en 22 september). Het is de verwachting dat zelfs de lange schaduw van een laagstaande zon rond die twee data niet of nauwelijks zo ver reikt om de bestaande woningen te bereiken.</i> <i>Geluidhinder van verkeer of het gebruik van de openbare ruimte zal door dit bouwplan niet in onredelijke mate optreden.</i>
--	--



		<i>De mogelijke waardevermindering van een woning is geen ruimtelijk aspect dat van betekenis is voor de stedenbouwkundige en juridische beoordeling van het plan. Om een tegemoetkoming in de eventuele waardevermindering te verkrijgen, kan er gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen een aanvraag voor nadeelcompensatie ingediend worden.</i>
3	Alternatieve plannen en locaties Bouwprogramma en Stedenbouw	Er zijn verschillende argumenten ingebracht om kritiek te leveren op deze locatie, het aantal woningen en het type woningen. Zo sluit het bouwprogramma volgens meerdere reclamanten onvoldoende aan op de regionale behoefte en zijn er meer seniorenwoningen nodig. Ook zou het aantal woningen veel lager moeten worden. Dit levert minder overlast en minder verlies van het open, groene en dorpse karakter op. Gesteld wordt dat het niet inzichtelijk is gemaakt waarom er op deze locatie woningbouw noodzakelijk is. Volgens het CBS staan er circa 810 woningen leeg in de Hoeksche Waard en er zijn andere minder belastende locaties beschikbaar. Gevraagd wordt hoe de bestaande woningvoorraad in Mijnsheerenland er op dit moment uit ziet, in verhouding met de demografie in Mijnsheerenland. Eén reclamant vraagt zich af; hoeveel huizen er de komende 10 jaar door natuurlijk verloop vrijkomen in Mijnsheerenland en stelt dat er niet wordt voldaan aan de vereisten van zorgvuldige ruimtelijke onderbouwing en duurzame verstedelijking. Andere afzenders van een zienswijze halen diverse landelijke en lokale beleidsstukken, onderzoeken en cijfers aan om voor meer seniorenwoningen in het plan te pleiten. Door senioren te laten doorstromen, komen hun woningen beschikbaar voor andere doelgroepen. Er is een petitie opgesteld met het voorstel om alleen woningen voor senioren te bouwen. De petitie is binnen het dorp verspreid en is bijna 450 keer ondertekend. Gevraagd wordt hoe het plan zich verhoudt tot de Omgevingsvisie en het behoud van open ruimte en bestaande zichtlijnen. Gesteld wordt dat er groene bufferzones om het plan nodig zijn, de woningen lager en beter ingepast kunnen worden en dat doorstroomwoningen beter betaalbaar zijn voor starters.



		In en om Mijnsheerenland zouden andere locaties beter geschikt zijn voor de ontwikkeling van woningbouw. Bij het Dorpshart, de Laan van Westmolen, Raadhuislaan, Zeggegors, Romeinseweg en Greup/Stougeswijk worden als alternatief genoemd. De keuze van de locatie zou onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd zijn en daarom zou het plan niet voldoen aan artikel 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.
		<i>Het is vaste jurisprudentie dat dat de aanvrager bepaalt voor welk project hij een plan indient en dat een gemeentebestuur vervolgens moet toetsen of dat plan aan de geldende wet- en regelgeving voldoet.</i> <i>In reactie op deze zienswijzen (en eerdere inspraakreacties) heeft de initiatiefnemer aangegeven dat het plan-financieel gezien niet mogelijk om minder woningen te realiseren. Na de eerste inspraakronde is het aantal levensloopgeschikte woningen wel van 4 verhoogd naar 7. Na de ontvangst van de petitie is nogmaals met de opstellers daarvan over het plan gesproken en zijn nog eens 7 gewone woningen omgezet naar een levensloopbestendig type. Er komt nu een gevarieerd wijkje afgestemd op de lokale behoefte en in totaal 14 woningen (circa 36%) voor een oudere doelgroep.</i> <i>Het 'Volkshuisvestingsprogramma Hoeksche Waard' is in 2025 vastgesteld en bevat onder meer gebaseerd op de demografie en woonwensen binnen de gemeente een analyse van welke woningen waar nodig zijn. Dit programma bevat een norm van 10% voor een verzameling doelgroepen, zoals levensloopgeschikte woningen. Zie: https://www.gemeentehw.nl/volkshuisvestingsprogramma/.</i> <i>Aan deze norm wordt nu ruimschoots voldaan en het plan sluit ook voor het overige aan op de beleidsuitgangspunten van de Hoeksche Waard en alle geldende wet- en regelgeving, zoals de eis van 1/3 sociaal en 2/3 betaalbaar. Het plan is afgestemd met de provincie en opgenomen in de Woningbouwprogrammering 2025-2034. Dat er elders woningen leeg staan, wil niet zeggen dat deze nieuwbouw niet nodig zou zijn.</i> <i>Alternatieve plannen zoals de voorgesteld in de petitie en diverse zienswijzen schieten op dit en andere punten tekort. Voorstellen met minder woningen en zonder sociale woningen voldoen niet aan de eisen die voor bouwprojecten gelden en vormen geen reële optie.</i> <i>Verder is het algemeen bekend dat er sprake is van een aanhoudend woningtekort en dat er veel vraag is naar alle typen woningen. In de ontvangen zienswijzen klinkt logischerwijs met name het belang van woningbezitters door.</i>



	<i>Het belang van woningzoekenden wordt niet vertegenwoordigd, maar dient eveneens meegewogen te worden.</i> <i>Het plan is stedenbouwkundig zorgvuldig ontworpen en is voorzien van een degelijke ruimtelijke onderbouwing. Duurzaamheid is een primair uitgangspunt in het Volkshuisvestingsprogramma en de ontwikkeling.</i> <i>De bouwhoogte sluit aan bij wat gebruikelijk is. In stedenbouwkundige termen geldt 20 woningen per hectare als een lage dichtheid en dit is lager dan in de omliggende wijkjes. Van het totale perceel wordt 1/3 bebouwd gebied waar dat doorgaans de helft van het plangebied is.</i> <i>In de Omgevingsvisie ligt de locatie binnen het deelgebied Dorpse Trots. In de beschrijving daarvan staat onder meer:</i> We gaan uit van de identiteit per dorp als basis voor de toekomst. Maatwerk per dorp is hierbij het uitgangspunt. In- en uitbreidingen passen bij de schaal en maat van het dorp. In het dorpsgericht werken moeten initiatieven bijdragen aan het versterken van de identiteit per dorp. Daarbij geldt als uitgangspunt dat eerst de mogelijkheden voor inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp worden benut, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd. Waar mogelijk worden bestaande woningen aangepast in de richting van levensloopbestendige en duurzame woningen. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van de groene kwaliteiten in het dorp. <i>In deze planontwikkeling heeft het bieden van maatwerk dan ook centraal gestaan bij het maken van een evenwichtig ontwerp dat het karakter van het dorp en de groene kwaliteiten respecteert.</i> <i>Dat heeft geresulteerd in een plan voor een open groene en vriendelijke woonwijk die een goede inpassing voor het gebied en aanvulling voor het omliggende dorp vormt.</i> <i>Het bestaande groen blijft zo veel mogelijk in stand en wordt aangevuld met nieuw groen. Het plan is landschappelijk goed ingepast en bevat een nieuwe wandel- en fietsroute naar het park aan de Binnenmaas die tevens een nieuwe zichtlijn richting opent.</i> <i>De gemeente is voor woningbouw afhankelijk van marktpartijen en beschikt niet over grondposities waaruit vrijelijk gekozen kan worden. Buiten 'Bestaand Stads en Dorpsgebied' staat de provincie Zuid-Holland geen woningbouw toe, dus om aan de bestaande woningbehoefte te voldoen kan vrijwel alleen binnen de dorpen gebouwd worden.</i> <i>De genoemde alternatieve locaties vormen geen reëel alternatief voor de ontwikkeling aan de Elisabeth van Loonstraat.</i>
--	--



		<i>Voor die locaties zijn er al andere partijen met ontwikkelplannen (bij het Dorpshart, de Laan van Westmolen, Raadhuislaan-Zeggegors en Stougjeswijk) en/of liggen de percelen buiten het 'Bestaand Stads en Dorpsgebied' (Dorpshart, Laan van Westmolen, Romeinseweg en Greup).</i> <i>Evenmin betekenen de plannen voor de andere locaties dat er van dit plan afgezien kan worden. Tot slot zijn de alternatieve locaties enkel voor de afzenders van deze zienswijzen minder belastend, want ook elders is er sprake van omwonenden.</i> <i>Gesteld wordt dat in redelijkheid voor deze locatie gekozen is. Van een onvoldoende onderbouwding of motivering van het plan is geen sprake.</i>
4	Verkeer	Gesteld wordt dat het plan leidt tot een enorme verkeerstoename in onder andere de Elisabeth van Loonstraat en dat dit onvermijdelijk tot gevaarlijke verkeerssituaties leidt omdat dit een belangrijke route is voor schoolgaande kinderen. Een wijk met 39 woningen betekent circa 80 auto's erbij, aangevuld met pakketbezorgers en dergelijke. Dit zorgt voor extra verkeersdruk en overlast. Er is geen Verkeersonderzoek uitgevoerd naar de verkeersveiligheid en de verkeersstromen. Er is een Akoestisch onderzoek uitgevoerd en dat zou niet voldoende zijn voor een project van deze omvang. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de ontwikkeling leidt tot circa 301 voertuigbewegingen per etmaal in 2035. Dit is geen analyse van de piekbelastingen of de doorstroming. Foto's van wegen rond het nieuwe wijkje zouden laten zien dat deze wegen het extra verkeer van de nieuwe woningen er niet bij kunnen hebben. Tevens wordt er gesteld dat de inrit van de nieuwe wijk tegenover het Vroonland zou moeten aansluiten omdat dit veiliger zou zijn. Gevraagd wordt te zorgen voor veilige voet- en fietsroutes met goede zichtlijnen.
		<i>Er is beoordeeld wat voor type weg de Elisabeth van Loonstraat en de omliggende wegen zijn, wat op dergelijke wegen het maximale aantal verkeersbewegingen is en of het toevoegen van 39 woningen tot een overschrijding van dat maximumaantal leidt.</i> <i>Op basis van de gangbare richtlijnen wordt de verkeersdruk op de Elisabeth van Loonstraat en de omliggende wegen niet te hoog. Voor dit type erftoegangswegen geldt een gangbare bovengrens van circa 4000 motorvoertuigen per etmaal (mvte).</i>



		<i>Boven het aantal van 4000 mvte gaat de verkeersfunctie op dit type weg overheersen op de verblijfsfunctie, maar daarvan is in deze situatie geen sprake. Volgens ons verkeersmodel rijden er in 2030 ter hoogte van het plangebied 200 mvte en het oostelijke deel van de straat 800 mvte). De verkeerstoename van zo'n 300 mvte leidt niet tot problemen.</i> <i>De verkeerscapaciteit van de Elisabeth van Loonstraat is voldoende om de verkeerstoename, ook op piekmomenten, op te kunnen vangen (zie bijvoorbeeld ook ECLI:NL:RVS:2025:4204).</i> <i>Het extra verkeer gaat in het heersende verkeersbeeld op. Er is geen aanleiding om de verkeersveiligheid nader te onderzoeken. De Elisabeth van Loonstraat en omliggende straten zijn voorzien van snelheid remmende maatregelen, passend bij een 30 kilometer per uur weg.</i> <i>De ligging en uitvoering van de in gekozen inrit is veilig. De gemeentelijke regels zorgen voor veilige voet- en fietsroutes.</i> <i>Het lijkt een logische keuze, maar het is niet mogelijk om de inrit van de nieuwe wijk tegenover het Vroonland aan te leggen, omdat op die plek onder de grand een bassin ligt dat zich niet zomaar laat verplaatsen.</i>
5	Participatie	Participatie heeft er volgens reclamanten niet toe geleid dat aan de wensen van de omgeving tegemoet gekomen is. De omwonenden menen onvoldoende invloed te hebben gehad op de planvorming. Het initiatief tot participatie is vanuit de bewoners zelf gekomen. Er zijn inloopavonden geweest en omwonenden zijn uitgenodigd bij de projectontwikkelaar, maar dat is een vorm van Informeren en niet van participeren. Onze participatie heeft zelfs een averechts effect gehad want het aantal woningen is van 38 naar 39 gegaan. Dit past niet bij het participatiebeginsel van de Omgevingswet.
		<i>Participatie wil niet zeggen dat aan alle wensen van omwonenden tegemoet moet worden gekomen of dat een woning meer of minder aantoont hoe er met de inbreng van de omgeving omgegaan is.</i> <i>Participatie is wel dat er op een respectvolle wijze inzichten over plannen uitgewisseld worden en er goed gekeken wordt of er ideeën en wensen zijn waaraan tegemoet gekomen kan worden en als dat niet mogelijk blijkt, dat er uitgelegd wordt waarom dat zo is. Verder is de manier waarop participatie georganiseerd wordt vormvrij en van een resultaatverplichting is geen sprake (zie ECLI:NL:RBROT:2026:3177).</i>



		<i>Door drie inloopavonden te organiseren, ook op andere momenten met de omwonenden in gesprek te gaan én op grond daarvan wijzigingen in het plan door te voeren, heeft de initiatiefnemer op een betekenisvolle wijze invulling aan de participatie gegeven.</i> <i>Dit uit zich ook in de wijzigingen die het afgelopen jaar op verzoek van de omgeving zijn doorgevoerd:</i> <i>1. Geen kap van een deel van de Elzenrij langs de vliet;</i> <i>2. Het aantal levensloopgeschikte woningen van 4 naar 14 verhoogd;</i> <i>3. Deze 14 woningen worden lager dan de eerder geplande rijwoningen;</i> <i>4. Meer groen behouden in de strook langs de Elisabeth van Loonstraat;</i> <i>5. Het fietspad langs woningen aan de Laan van Moerkerken geschrapt;</i> <i>6. De sloot aan de oostzijde van het gebied wordt breder en verbeterd;</i> <i>7. Speelvoorzieningen kunnen niet meer in elke groenstrook geplaatst;</i> <i>8. Het item Waterstructuur is aan §4.3.1 van de Toelichting toegevoegd;</i> <i>9. Er is een Memo Uitgangspunten groeninrichting opgesteld waarin veel punten uit de ontvangen zienswijzen beantwoord worden.</i>
6	Ecologie	Gesteld wordt dat het ecologisch onderzoek niet representatief is. Op 28 januari 2025 is de complete ondergroei van de Elzensingel, lees een complete biotoop, geheel verwijderd. Deze ruim 160 meter lange houtopstand is onrechtmatig zonder vergunning verwijderd. Vervolgens is op 15 februari 2025 de Quicksan uitgevoerd. Dankzij de dichte gevarieerde ondergroei vol nestgelegenheden, was de gehele westkant van het plangebied een belangrijke biotoop o.a. voor verschillende vogels uit de categorie 1 t/m 4, te weten: Boomvalk, Buizerd, Havik, Huismus, Ransuil, Sperwer. Het uitgevoerde onderzoek is vergelijkbaar met het in een winkelstraat alle winkels illegaal opdoeken en twee weken later onderzoek doen naar winkelend publiek in diezelfde straat. Is dit een representatief onderzoek? Verzocht wordt om na het herstel van de houtopstand het ecologisch onderzoek opnieuw uit te voeren. Daarnaast zou er ook voorafgaand aan het ecologisch onderzoek een Steenuilkast verwijderd zijn. De steenuilkast zou ruim tien jaar in de boomgaard gehangen hebben. In het ecologisch onderzoek staat dat een Steenuil is waargenomen. Ook vogelsoorten die typisch zijn voor deze omgeving zoals gekraagde roodstaart, braamsluiper, boomkruiper, putter, sijs en sperwer ontbreken. Het ontwerp-omgevingsplan is op dit punt ondeugdelijk voorbereid en kan dus niet in stand blijven.



		Een groene overgang ontbreekt aan de oostzijde. Zo ontstaat een onevenwichtige en ecologisch zwakke inpassing, terwijl het grenst aan een parkgebied en deel uitmaakt van een groenstructuur langs de Binnenmaas. Dit is niet in lijn met de zorgplicht voor natuur en de uitgangspunten van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Met het ontbreken van groene randen wordt onvoldoende rekening gehouden en met het beperken van lichtverstoring, hetgeen juist van belang is voor vleermuizen en andere fauna. Wij vragen om groene bufferzones aan de oost- en westzijde van het plangebied op te nemen; deze juridisch te borgen in het plan; hierbij rekening te houden met ecologische verbindingen, beperking van lichtverstoring en versterking van biodiversiteit. Verzoek om de geldende zorgplicht voor flora en fauna te hanteren.
		<i>Er is een Quick scan en aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De grondeigenaar heeft vergunningsvrije snoeiactiviteiten aan het niet-openbare groen uitgevoerd voordat de het veldbezoek in het kader van de Quick scan Ecologie heeft plaatsgevonden. Er zijn geen gevolgen voor het onderzoek dat ook gebruikt maakt van een databank waarin flora en faunawaarnemingen geregistreerd staan en veldbezoeken.</i> <i>De onderzoeken zijn op een representatieve uitgangssituatie gebaseerd. Het plan voor dit gebied bevat nieuwe aanplant onder de Elzensingel. Een nieuw ecologisch onderzoek is evenwel niet nodig.</i> <i>De mededeling dat er een kast voor een steenuil in de boomgaard zou hebben gehangen en er een Steenuil is waargenomen is niet meer na te gaan en daaraan kan dan ook lastig betekenis toegekend worden.</i> <i>Als in de omgeving voorkomende vogelsoorten niet zijn waargenomen wil dat niet zeggend dat het ecologisch onderzoek ondeugdelijk zou zijn of dat het plan onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd zou zijn.</i> <i>Er is sprake van een evenwichtige en ecologisch goede inpassing. Het plangebied krijgt in zijn geheel een groene uitstraling. Zie voor een nadere uitleg hiervan het bijgaande Memo 'Uitgangspunten groeninrichting projectgebied'.</i> <i>Natuur inclusief en klimaat adaptief bouwen alsmede het beperken van lichtverstoring komt bij het latere inrichtingsplan voor het plangebied aan de orde. De zorgplicht voor flora en fauna een permanente verplichting. Ten aanzien daarvan heeft het plan geen eigen werking.</i>



7	Overleg	Een omwonende verzoekt de mogelijke lichtoverlast door parkerende auto's in overleg op te lossen.
		<i>De ontwikkelaar heeft de lichtoverlast van parkerende auto's in overleg weggenomen. Dit is tijdens de inloopavonden al toegezegd en dit is in de Memo 'Uitgangspunten groeninrichting projectgebied' opgenomen.</i>
8	Wetgeving en jurisprudentie	Reclamant verwijst naar artikel 4.2 en 8.0a van de Omgevingswet, artikel 5.51 lid 1 en artikel 5.53 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en de uitspraak ECLI:NL:RVS:2022:1146.
		<i>De aangehaalde uitspraak en artikelen hebben geen relatie met de tekst van de zienswijze. Reclamant is in de gelegenheid gesteld dit te herstellen, maar heeft hier geen gebruik van gemaakt.</i>
9	Welstandsniveau en Beeldkwaliteitsplan	In het Beeldkwaliteitsplan staat dat het beoordelingsniveau van "bijzonder welstandgebied" naar "regulier welstandgebied" gaat. Dit is onjuist om te doen, want de beeldkwaliteit van de bebouwing is hieraan gekoppeld en de akker mag juist meer ontwerpqualiteiten krijgen dan de standaard woningen in de omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt onderdelen de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Op dit punt is het plan positief en het ademt kwaliteit! In de praktijk kan het heel lelijk worden als dit nergens dwingend vastgelegd wordt. Opvallend zijn de toevoegingen zoals: waar mogelijk/worden bij voorkeur/waar nodig/daarbij kan ingezet worden/zo min mogelijk enz. enz. De ambitie is zeer hoog, passend bij de opstelling van een beeldkwaliteitsplan, maar controle op de uitvoering is zeker ook een punt. Wij vinden het wenselijk om voor dit wijkje een vriendelijke, zachte uitvoering van de infrastructuur toe te passen, zoals grasstenen bij de parkeervakken en geen verhoogde trottoirs, et cetera. Er kunnen regels opgenomen worden in het plan voor een wooneerfuitstraling. Het Beeldkwaliteitsplan moet aangevuld worden om rommelige schuttingen tegen te gaan, bv door hagen of hedra als erfscheiding voor te schrijven en het "kippenren effect" te voorkomen.
		<i>Het Beeldkwaliteitsplan is in afstemming met de stedenbouwkundige van de gemeente opgesteld. De keuze voor regulier welstandgebied zorgt voor een gedegen afwegingskader voor de Omgevingskwaliteit (Welstandcommissie) dat aansluit bij de omliggende bebouwing.</i>



		<i>De onderdelen de beeldkwaliteit van de openbare ruimte geven goede handvaten om tot een mooie wijk met de aangehaalde aspecten te komen. Welstandstoetsing is ook een dialoog waarin enigszins ruimte moet zijn en de gebruikte woorden aangeven waarnaar gestreefd wordt, maar geen strikt dictaat vormen. In de praktijk zal moeten blijken dat het wijkje de hoge ambitie waarmaakt.</i> <i>Er komen grasstenen bij de parkeervakken (in het Beeldkwaliteitsplan staat een foto) en met één grote parkeerbox en een parkeerstrook wordt ernaar gestreefd dat niet overal in de straat auto's parkeren. Regels voor een woonerfuitstraling zijn verder niet nodig.</i> <i>Het Beeldkwaliteitsplan bevat voorschriften om een kippenren effect" door allerlei schuttingen te voorkomen. De woningen met de achtertuin aan de oostzijde van het plangebied worden verplicht de aangeplante hagen in stand te houden.</i>
10	Water	De waterloop die loodrecht op de hoofdweg staat zorgt voor een zichtlijn tussen het water en de bebouwingslinten en is een erkende ruimtelijke structuur. Het plan bevat geen beoordeling van het effect op deze bestaande zichtlijn en de visuele relatie tussen het park, de Binnenmaas en bebouwing. Wij verzoeken om inzichtelijk te maken of en hoe de bestaande zichtlijn behouden blijft dan wel wordt ingepast, en om dit waar nodig planologisch te borgen. De bestaande duiker voor de sloot/greppel aan de oostzijde van het perceel is een klein en kronkelig buisje. Bij het verbreden van de sloot is het wenselijk om een grotere waterafvoer te realiseren. Verzocht wordt de afwatering van het plangebied te verbeteren zodat er geen waterlast voor omwonenden kan optreden. Er is nu nog onvoldoende rekening gehouden met de waterhuishouding en afwatering van het plangebied. Wij vrezen dat er verzakkingen en schade aan ons huis zal ontstaan. Het waterschap heeft geopperd dat verbetering van de sloot aan de oostzijde en verbinding van de sloot met de Molenvliet een oplossing kan zijn. Komt er een flauw talud aan beide zijden van de oostelijke sloot?
		<i>De vliet is geen onderdeel van het plangebied. Desalniettemin is het wenselijk deze Waterstructuur en de verhouding van het plan tot de Structuurvisie en de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hoeksche Waard in § 4.3.1 van de Toelichting op te nemen.</i>



		<i>De oostelijke sloot wordt twee meter verbreed en op de kop aan de zuidzijde verbonden met de nieuwe vijver. Zo kan het regenwater twee kanten op naar de rest van het oppervlaktewater. Dit vormt tevens een verbetering van het watersysteem voor de bestaande woningen en is conform het advies van het Waterschap.</i> <i>De sloot aan de oostzijde van het plangebied krijgt aan de kant van de nieuwbouw een flauw talud. De zijde van de sloot wijzigt niet.</i>
11	Hindercirkel TC Binnenmaas	Tennisclub de Binnenmaas heeft belang bij het voorkomen van overlast bij nieuwe woningen door licht en geluid van de tennis- en padelbanen. Het bestuur van de club zou graag zien, dat potentiële kopers in verkoopbrochures gewezen worden op de nabijheid van het tennispark en dat dit opgenomen wordt in het koopcontract.
		<i>Paragraaf 5.4 van de Toelichting beschrijft dat ten zuidoosten van het plangebied een tennisclub met tennis- en padelbanen gevestigd is. In verband met de padelbanen wordt bij uitwerking van het bouwplan bij 3 woningen aan de zuidzijde bouwkundige maatregelen toegepast, zodat wordt voldaan aan een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat.</i> <i>Potentiële kopers worden in verkoopbrochures op de nabijheid van het tennispark gewezen en dit wordt wellicht ook opgenomen in het koopcontract. Evenwel moet aangetekend worden dat dit geen juridische consequenties heeft.</i>
12	Bouwschade	Verschillende omwonenden vrezen voor schade aan hun woning door de bouw van de nieuwe woningen. Vooral heiwerkzaamheden kunnen trillingen veroorzaken en bestaande woningen die niet onderheid zijn beschadigen.
		<i>Het is begrijpelijk dat omwonenden zich zorgen maken over eventuele schade aan hun woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Met name traditionele heiwerkzaamheden kunnen trillingen veroorzaken die bij bestaande, niet-onderheide huizen tot schade kunnen leiden. Het is wenselijk het risico daarop zo veel mogelijk te beperken. Bij de uitvoering wordt gekeken naar trillingsarme technieken, bijvoorbeeld om geboord of geschroefd te gaan funderen. Daarnaast wordt voor de werkzaamheden een bouwkundige nul-opname van omliggende huizen uitgevoerd en worden de werkzaamheden gemonitord. De eventuele schade die aantoonbaar door de bouw wordt veroorzaakt, wordt volgens de verzekeringsvoorwaarden afgehandeld.</i>



13	Specifieke zienswijzen	Er is een onjuiste kadastrale tekening gebruikt, want de straat loopt niet door tot aan de vliet. Dit is storend want die grond hoort bij mijn tuin. Het plan is onzorgvuldig want dit was ter plaatse te zien geweest. De uitbouwen van de woningen zijn ook niet in de tekeningen opgenomen. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast van het nieuwe bruggetje en gesteld wordt dat de locatie van de speeltuin onzinnig is, omdat er dure woningen omheen staan die niet voor jonge gezinnen bestemd zijn. De speelplaats moet weg van deze zijde van het gebied. Heel het Vlietland kijkt nu zonder obstructie uit op het gebied dat ontwikkeld gaat worden. In de tekening staan donkergroene cirkels waardoor de indruk gewekt wordt dat er nu geen doorkijk is. Er moet een andere kleur cirkels getekend worden. Hanteer de zorgplicht voor flora en fauna en neem een instandhoudingsplicht, vergunning voor kap/snoei en ecologisch beheer op in de regels. Voorkom parkeren langs of in de groenbuffer. Neem maatregelen voor geluid en luchtkwaliteit bij de ontsluiting. Realiseer wadi's, infiltratievoorzieningen en half-verharding. Om de stedenbouwkundige inrichting te verbeteren wordt gevraagd de bouwblokken oost en west om te wisselen of de afstand tussen de woningen aan de Laan van Moerkerken en de bouwblokken in de oostelijke zone te vergroten en de maximale bouwhoogte van de te bouwen woningen te verlagen. Verzocht wordt de mogelijkheid om speelvoorzieningen te plaatsen uit de groenstrook aan de oostzijde van het plan te verwijderen.
		<i>Een situatietekening zonder aanbouwen of met een verkeerd stukje straat buiten het plangebied maakt niet dat een plan onzorgvuldig opgesteld is. Alleen het plangebied is relevant voor de beoogde bestemmingswijziging.</i> <i>De vrees voor geluidsoverlast van het nieuwe bruggetje en een verkeerde situering van de speeltuin is ongegrond. Het betreft een smal informeel wandelpad en een klein speeltuin die straks te gebruiken is door alle (klein)kinderen van de bewoners van het nieuwe wijkje en de omliggende buurten. Wie er in de omliggende huizen gaat wonen, is daarvoor niet enkel bepalend.</i> <i>Door het woekerende groen te snoeien heeft heel het Vlietland tijdelijk vrij zicht op het gebied dat ontwikkeld gaat worden.</i>



		<i>Tussen de elzen aan de vliet komt er weer groen terug. De reactie over de lichtgroene cirkels is hiermee ook beantwoord (er komt beplanting onder de bestaande bomen).</i> <i>Regels voor flora, fauna, snoeien, kappen en ecologisch beheer staan al in andere regelingen zoals de Omgevingswet en de Bomenverordening.</i> <i>Er kan niet in de groenbuffer geparkeerd worden. Maatregelen voor geluid en luchtkwaliteit bij de ontsluiting zijn niet nodig. Er is een gedegen plan voor de infiltratie van water, onder meer door half-verharding toe te passen.</i> <i>Het is niet nodig om bouwblokken om te wisselen om de</i> <i>De stedenbouwkundige inrichting behoeft geen verbetering door bouwblokken om te wisselen of afstand tussen de woningen aan de Laan van Moerkerken en de bouwblokken in de oostelijke zone te verlagen. De bouwhoogte van 7 woningen in die zone wordt wel lager door de omzetting van de bovenste rij naar levensloopgeschikte woning.</i> <i>De regels van het plan zijn aangepast zodat het niet meer mogelijk is om speelvoorzieningen in de groenstroken van het plan te plaatsen.</i>
14	Conclusie	<i>De gemeenteraad heeft in het algemeen veel beleidsruimte bij de beoordeling of bebouwing stedenbouwkundig inpasbaar is. De raad moet bij de keuze van een bouwplan als dit een afweging maken van alle betrokken belangen. De voor- en nadelen van alternatieven worden in die afweging worden meegenomen.</i> <i>Dit plan bevat een integrale en zorgvuldige afweging over het evenwichtig toedelen van een nieuwe woonfunctie aan deze locatie. Ook aspecten als woonkwaliteit, sociale veiligheid en leefbaarheid zijn in de besluitvorming betrokken.</i> <i>Sinds de presentatie van de eerste versie van het ontwikkelplan is er diverse keren contact met de omwonenden geweest en hebben er veel verzoeken en suggesties uit de omgeving navolging gekregen. Omdat diverse wensen van de omwonenden tegen elkaar in gingen, technisch of financieel niet uitvoerbaar zijn gebleken, is het ook begrijpelijk dat niet aan alle wensen voldaan kan worden.</i> <i>De zienswijzen geven aanleiding om het plan aan te vullen met de Memo Uitgangspunten groeninrichting met verduidelijkingen en zekerheden voor omwonenden ten aanzien van het behoud en beheer van het groen en de mogelijkheden voor groene adoptie (zie bijlage 2).</i>



		<i>Nader overleg met Waterschap over afvoer water sloot oostzijde heeft ertoe geleid dat de oostelijke sloot aan de zuidkant verbonden wordt met de nieuwe vijver. Dit vormt een verbetering van het watersysteem zie zowel het bouwplan als de bestaande bebouwing ten goede komt.</i> <i>Tevens zijn paragraaf 4.3.1 van de Toelichting en de regels van het plan op verzoek aangepast.</i> <i>En tot slot is het plan aangepast zodat de elzenrij langs de vliet vrijwel geheel behouden blijft is en aantal levensloopgeschikte woningen van 4 naar 14 stuks verhoogd.</i> <i>Daarnaast voldoet het woonprogramma meer dan ruimschoots aan de gemeentelijke eisen.</i> <i>Geconcludeerd kan worden dat de ontvangen zienswijzen niet zodanig van aard zijn dat plan voor de Elisabeth van Loonstraat geen doorgang kan vinden en dat het gewijzigde plan voldoet aan de eis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.</i>

BIJLAGEN

1. Samenvatting en reactie per ontvangen zienswijze
2. Memo Uitgangspunten groeninrichting projectgebied



BIJLAGE 1 Zienswijzen per afzender

1. Samenvatting en reactie op zienswijze indiener 1

Het is onze grootste wens dat de bomenrij op de akker naast de vliet, volledig in stand blijft. Deze prachtige oude bomen zorgen voor een natuurlijke uitstraling en privacy voor de huidige en nieuwe bewoners.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 1 Groen.

Conclusie

Het plan is aangepast zodat de elzenrij vrijwel compleet behouden kan blijven.

2. Samenvatting en reactie op zienswijze indiener 2

Ons uitzicht en privacy worden geschonden. Wij grenzen met onze achtertuin aan de Vliet en gaan uitkijken op de rij seniorenwoningen. Afgelopen jaar zijn veel bomen en struiken weggehaald waardoor wij nu zicht hebben op de akker. Wij willen meer bomen, struiken of een hoge schutting. Ook zijn er minder woningen gewenst in verband met extra activiteit, verlies van groene plekken in het dorp en belemmering van uitzicht waardoor waardevermindering van ons huis.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 1 Groen.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 2 Belangen omgeving.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen. Aan de wens om meer groen te behouden en aan het plan toe te voegen, is deels tegemoetgekomen, door het behoud van bestaand groen waar mogelijk en door compensatie en aanvullende aanplant binnen het plangebied.

3. Samenvatting en reactie op zienswijze indiener 3

Er is slechts een beperkte groenbuffer gepland tussen de bestaande en de nieuwe huizen. Dat is onvoldoende om de belangen van omwonenden te beschermen. Nu is er een open, groene en zichtvrije ligging. Dit zal ingrijpend veranderen en voor verlies van privacy zorgen door directe inkijk vanuit de nieuwe woningen, aantasting van het woon- en leefklimaat, toename van geluid en lichtuitstraling en een harde stedenbouwkundige overgang tussen de bestaande en nieuwe bebouwing. Doorgaans wordt een groene buffer van 8-10 meter als minimale breedte gehanteerd als overgang en bescherming van woonkwaliteit. De in dit plan voorgestelde buffer blijft daarbij achter. Het plan is onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 1 Groen.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 2 Belangen omgeving.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen. Aan de wens om meer groen te behouden en aan het plan toe te voegen, is deels tegemoetgekomen, door het behoud van bestaand groen waar mogelijk en door compensatie en aanvullende aanplant binnen het plangebied.



4. Samenvatting en reactie op zienswijze indiener 4

De bestaande boomgaard vormt heeft belangrijke groene en cultuurhistorische waarde en moet behouden blijven. Door behoud van meer groen blijven de leefbaarheid het dorpskarakter behouden. Als bewoner aan de boomgaard en vliet prefereren we laagbouw in plaats van hoogbouw. Het programma sluit onvoldoende aan op de regionale behoefte aan levensloopbestendige seniorenwoningen. Meer woningen zullen meer overlast zullen veroorzaken. De voorgestelde verkeersontsluiting zal extra verkeersdruk en overlast veroorzaken. Daarom verzoek ik het plan op deze punten aan te passen.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 1 Groen.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 2 Belangen omgeving.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 3 Bouwprogramma.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 4 Verkeer.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. Er worden meer seniorenwoningen gebouwd en aan de wens om meer groen te behouden en aan het plan toe te voegen, is deels tegemoetgekomen, door het bestaande groen waar mogelijk te behouden en binnen het plangebied aanvullend groen te planten.

5. Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 5

Het plan leidt tot een onevenredige aantasting van ons woon- en leefklimaat. Woningbouw op korte afstand van bestaande woningen veroorzaakt privacy verlies door inkijk vanuit woningen en vanaf een beoogd pad langs de Vliet, schaduwwerking en vermindering van daglicht, toename van geluidhinder (verkeer, gebruik openbare ruimte), verlies van het open, groene en dorpse karakter van de omgeving. Een afstand van nog geen 15 meter tussen bestaande woningen en nieuwbouw is in een dorpse setting onvoldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Enorme verkeerstoename in onder andere de Elisabeth van Loonstraat wat onvermijdelijk leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties doordat het een belangrijke route is voor schoolgaande kinderen.

Uit de toelichting blijkt onvoldoende dat de belangen van direct omwonenden expliciet en evenwichtig zijn meegewogen tegenover het belang van woningbouw. De negatieve gevolgen voor bestaande bewoners zijn benoemd, maar niet overtuigend gemitigeerd of gecompenseerd. Dit is in strijd met het evenredigheidsbeginsel zoals verankerd in artikel 3:4 Awb en de uitgangspunten van de Omgevingswet.

Het plangebied is een karakteristiek perceel landbouwgrond binnen het dorp, wat bijdraagt aan de identiteit van het groene en open karakter van Mijnsheerenland. Er is niet inzichtelijk gemaakt waarom deze locatie noodzakelijk is voor woningbouw. Er staan 810 woningen leeg in de Hoeksche Waard (bron CBS per 1-7-'25). Wat is de noodzaak om de bestemming van landbouwgrond te wijzigen als er een dergelijke voorraad woningen beschikbaar is en nog niet benut? Of alternatieve, minder belastende locaties serieus zijn onderzocht; bijvoorbeeld Raadhuislaan 69 of langs de Romeinseweg die in eigendom zijn van projectontwikkelaar Vorm.

Hoe verhoudt dit plan zich tot de Omgevingsvisie en het behoud van open ruimte? Hoe zien de bestaande woningvoorraad en de demografie in Mijnsheerenland er op dit moment uit? Hoeveel huizen komen er de komende 10 jaar in Mijnsheerenland vrij door natuurlijk verloop (vergrijzing, sterfte)? Er is onvoldoende voldaan aan de vereisten van zorgvuldige ruimtelijke onderbouwing en duurzame verstedelijking.



Een wijk met 39 woningen betekent circa 80 auto's alleen al van bewoners erbij. Aangevuld met dagelijkse pakketbezorgers, bezorgbussen van supermarkten (AH, Jumbo), online supermarkten als HelloFresh etc etc.

Er is geen onderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid en de verkeersstromen. Er is alleen een Akoestisch verkeersonderzoek uitgevoerd en dat is niet voldoende voor een project van dergelijke omvang. In bijlagen 4 foto's van de huidige situatie in de Elisabeth van Loonstraat en de Laan van Moerkerken, beide belangrijke ontsluitingen van een dergelijke nieuwe wijk.

Hoewel participatie wordt genoemd, hebben wij als direct omwonenden onvoldoende invloed gehad op de planvorming. Het initiatief tot participatie is vanuit de bewoners zelf gekomen en niet van de ontwikkelaar. Onze participatie heeft een averechts effect gehad want ons belangrijkste bezwaar te veel woningen, is genegeerd en als klap op de vuurpijl verhoogd van 38 naar 39 woningen. Dit past niet bij het participatiebeginsel van de Omgevingswet.

Het Ecologisch onderzoek is niet representatief. Op 15 februari 2025 is de Quicksan uitgevoerd. Echter is op 28 januari 2025 de complete ondergroei van de Elzensingel, lees een compleet biotoop, geheel verwijderd. Deze ruim 160 meter lange houtopstand is onrechtmatig zonder vergunning verwijderd.

Juist dankzij deze dichte gevarieerde ondergroei vol nestgelegenheden, was de gehele westkant van het plangebied een belangrijke biotoop oa voor verschillende vogels uit de categorie 1 t/m4, te weten: Havik, Boomvalk, Buizerd, Huismus, Ransuil, Sperwer. Het nu uitgevoerde onderzoek is vergelijkbaar met het in een winkelstraat alle winkels illegaal opdoeken en twee weken later onderzoek doen naar winkelend publiek in diezelfde straat. Is dit een representatief onderzoek?

Ik verzoek u dan ook het plan niet vast te stellen, dan wel substantieel te wijzigen door het aantal woningen te verminderen, overwegend senioren laagbouwwoningen in het plan op te nemen (knarrenhof), de afstand tot bestaande bebouwing te vergroten en het wandelpad langs de vliet te verwijderen. Ook wordt gevraagd een 8-10 meter brede groene bufferstrook langs de Vliet in te passen en daar dichte en hoge ondergroei van (>2m) te borgen. Een groene bufferstrook ontbreekt volledig in dit plan. Een bufferstrook zorgt tevens voor een veilige afscheiding met het steile talud langs het diepe (ca 2m) en snelstromende bemalen water van de Vliet. De capaciteit van het nabijgelegen gemaal (03344GM) is 100m³ per minuut. Tot slot wordt verzocht • eerst een verkeersonderzoek uit te voeren naar veiligheid en doorstroming, na herstel van de houtopstand het ecologisch onderzoek opnieuw uit te voeren en de locatie te heroverwegen.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 1 Groen.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 2 Belangen omgeving.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 3 Bouwprogramma.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 4 Verkeersaspecten.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 5 Participatie.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 6 Ecologie.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. Er worden meer seniorenwoningen gebouwd en aan de wens om meer groen te behouden en aan het plan toe te voegen, is deels tegemoetgekomen, door het bestaande groen waar mogelijk te behouden en binnen het plangebied aanvullend groen te planten.



6. Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 6

De indiener verzoekt om de elzenrij te behouden en de ondergroei te herstellen, ook voor de lange termijn. De bomenrij biedt niet alleen een mooie plek voor flora en fauna, het is ook een oud landschapselement. De bomenrij biedt, met de ondergroei die recent zonder vergunning is verwijderd, een buffer tussen het plan en de bewoners aan het Vlietland. Uitzicht op woningen en verlies van privacy is niet wenselijk. Instandhouding en bescherming van de bomen, wortelgestel en voorkomen van kandelaberen en schade verzoeken wij aan de projectontwikkelaar een ruime bufferzone te hanteren tot de bomenrij en ondergroei. Na afronding van een eventueel project richt ik dit verzoek ook tot de gemeente aangezien de gemeente na oplevering van het plan eigenaar wordt van de groenstrook. Daarbij is een voorbeeld de bomenrij en bufferzone aan de Elizabeth van Loonstraat, recht aan de overkant van dit plan. Tijdens een informatiebijeenkomst hebben medewerkers van de gemeente aangegeven dat gebrek aan budget ertoe kan leiden dat de elzenhaag niet in stand kan blijven. Dit is zorgwekkend. Aan de Elizabeth van Loonstraat een nieuwbouwplan ontwikkeld met een goed voorbeeld van het in standhouden van een dergelijke groene buffer.

De indiener verzoekt om overleg te gaan om tot oplossing voor de lichtoverlast van het parkeren te komen.

De indiener verzoekt om woningen te bouwen waar een sterke behoefte aan is, omdat het dorp al een duidelijke oververteenwoordiging van eengezinswoningen kent. De trends in Nederland qua demografie en sociale geografie laten een sterke vergrijzing, verkleining van de huishoudens en ontgroening zien welke leiden tot een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen en eenpersoonshuishoudens. ABF Research is in een onderzoek van 5 november 2025 helder over deze ontwikkeling en groeiende behoefte van levensloopgeschikte woningen, seniorenwoningen met meer ruimte. Het bouwen voor het mogelijk maken van de doorstroom op de woningmarkt is daarin een van de belangrijkste aanbevelingen.

De kern van het woningbouwbeleid van het ministerie van VWS richt zich op Woningbouwdoelstellingen: Het streven is om jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te bouwen, met een focus op betaalbaarheid en sociale huur. Regie en Versnelling: De 'Wvrv' geeft overheden meer mogelijkheden om de woningbouw te sturen en te versnellen. Realisatiestimulans: Een subsidie van €7.000 per betaalbare woning voor gemeenten om bouw te stimuleren, vooral waar het moeilijk is. Programma 'Een thuis voor iedereen' richt zich op voldoende betaalbare woningen, eerlijke verdeling, combinatie wonen/zorg/welzijn, en preventie van dakloosheid.

Wonen en Zorg voor Ouderen: Programma gericht op bouw van 290.000 woningen voor ouderen en verbetering doorstroming en leefomgeving. Subsidies voor nieuwe bewonersinitiatieven en woonvormen, zoals woonzorgarrangementen. Dit plan draagt hierin op zijn best marginaal bij aan het beleidsdoel Wonen en Zorg voor Ouderen, Een Thuis voor Iedereen en ook Woningbouwdoelstellingen met betaalbare woningen (bijvoorbeeld voor alleenstaanden en starters).

In de Woonvisie van de gemeente staat letterlijk: "De nieuwe visie speelt in op veranderingen in de markt en kansen die er liggen om toekomstige krimp tegen te gaan. De verwachting is dat de regio na 2035 te maken krijgt met een dalend aantal huishoudens. Bijkomende uitdaging is het feit dat het aantal jonge huishoudens onder de 55 jaar tot die tijd al afneemt met bijna 20%. Die gezinnen zijn heel belangrijk voor de vitaliteit van onze gemeente. Als we ervoor kunnen zorgen dat er meer jonge gezinnen naar de Hoeksche Waard komen, helpt dat niet alleen om de voorzieningen in stand te houden; het is ook goed voor het geboortesaldo en daarmee gaat het de krimp tegen."



Daarnaast staat in de woonvisie: “Het aandeel van huishoudens van 75+ verdubbelt de komende jaren, en in 2035 wordt ruim 60% van de woningen in de Hoeksche Waard bewoond door een huishouden van 55+. Een deel van deze groep gaat andere eisen stellen aan de woning in verband met afnemende mobiliteit en/of toenemende vraag naar zorg.”

Het beoogde programma van 39 woningen kent slecht 7 woningen welke levensloopbestendig zijn. Gezien de groeiende vraag die de gemeente, onderbouwd met getallen en onderzoeken, in de Woonvisie heeft beschreven naar levensloopbestendige woningen en het grote gebrek daaraan past een zo kleine programmering in dit plan niet in de Woonvisie en het beleid.

Mijnsheerenland is een kern bij uitstek waarin duidelijk is hoeveel mensen zonder kinderen wonen in grotere eengezinswoningen, zeker bij het uitblijven van enig alternatief om naar toe te verhuizen. De omliggende wijken van het plangebied zijn sterk illustratief voor de geconstateerde trends, veel ‘empty nesters’ die eigenlijk de wens hebben om te verhuizen.

De behoefte aan het type woning dat in dit plan is voorzien sluit onvoldoende aan bij de woningbehoefte van de omgeving. Ik zou graag op dit punt een aanzienlijke aanpassing in het plan zien. Door het bouwen van een ander type woning kan in Mijnsheerenland een verhuisbeweging op gang worden gebracht die juist eengezinswoningen beschikbaar maakt. Illustratief, in de aanliggende wijk Vlietland/Vingerling zijn nu nog zes gezinnen met kinderen onder de 18 jaar woonachtig. Dit op een totaal van 64 huizen.

In de directe omgeving van Mijnsheerenland zijn meerdere locaties beter geschikt voor de ontwikkeling van woningbouw. Mijnsheerenland heeft enige jaren geleden een nieuw centrum gekregen. Het Dorpshart heeft voorzieningen als een supermarkt, bibliotheek, huisartsenpraktijk met apotheek, een dorps huis, sporthal, IKC's, sportverenigingen en dergelijke. Juist aan de randen van dit centrumplan zijn meerdere percelen veel passender om te ontwikkelen dan de kavel aan de Elizabeth van Loonstraat. Deze passendheid is gelegen in de reeds voorbereide ontsluiting van de gehele wijk, maar specifiek in het verlengde van de Cor Dirksestraat, Burgemeester van Walsumstraat. Het plan voldoet om deze reden niet aan artikel 3:2 en 3:46 Awb en is derhalve onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd.

Zeker voor seniorenwoningen is de nabijheid van voorzieningen (zoals arts, supermarkt etc.) een groot pluspunt, dit is reeds in meerdere beleidsnota's van de gemeente Hoeksche Waard beschreven. In het voorgelegde plan is geen sprake van nabijheid van deze voorzieningen. Het plan voldoet om deze reden niet aan artikel 3:2 en 3:46 Awb en is derhalve onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd.

Een ander beter passend alternatief, zeker qua ontsluiting is het perceel aan de Laan van Westmolen en de vrijkomende percelen tussen de Raadhuislaan en Zeggegors. Op deze locatie is de ontsluiting dermate beter mogelijk, hoeft geen historische zichtlijn en bovendien blijven de open ruimtes in het dorp (genoemd in de structuurvisie) dan behouden. Nog een alternatief is het plan tussen Greup en Oud-Beijerland.

In de grote plannen is alle ruimte om de woningbouw vorm te geven en te voldoen aan de structuurvisie, woonvisie en toekomstvisie. Het plan voldoet daarom niet aan artikel 3:2 en 3:46 Awb, is onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd. De plannen tussen Oud-Beijerland en Greup zijn zelfs besproken met de minister en de gedeputeerde en zijn al in een vergevorderd stadium.



Verzoek: laat het ecologisch onderzoek opnieuw uitvoeren. Het ecologisch onderzoek lijkt een gedegen onderzoek. Echter in de voorbereiding op dit onderzoek is de gehele ondergroei onder de elzenhaag aan de westzijde van het perceel eerst verwijderd. Deze ondergroei bestond uit onder meer uit Esdoorn, Meidoorn, Laurier, Gelderse Roos en verschillende soorten wilg. Door de wijze en het tijdstip van verwijderen door de firma Vos is een groot deel van de habitat en broedgelegenheid dermate veranderd dat het ecologisch onderzoek onvoldoende van waarde meer kan zijn.

Daarnaast is ook voorafgaand aan het ecologisch onderzoek de Steenuilkast verwijderd. Deze steenuilkast heeft ruim tien jaar gehangen in de hoogstamboomgaard. In het ecologisch onderzoek staat dat de Steenuil is waargenomen. Daarnaast ontbreken de typische soorten voor deze omgeving als gekraagde roodstaart (broedvogel), braamsluiper, boomkruiper (jaarrond), putter (jaarrond), sijs (wintergast), sperwer (jaarrond). Ik kan mij niet aan de indruk onttrekken dat het ecologisch onderzoek heeft plaats gevonden na grootschalig ingrijpen en vernietiging van habitat. Met andere woorden, het ontwerp-omgevingsplan is op dit punt ondeugdelijk, is voorbereid in strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 Awb, en kan dus niet in stand blijven.

Ik verzoek de gemeente het plan uit de zienswijzeprocedure te halen en te bezien of alternatieven mogelijk zijn. Is dat niet mogelijk dan verzoek ik u het huidige ontwerpplan aan te passen. Als in Mijnsheerenland een plan wordt goedgekeurd, zorg voor het juiste aanbod dat doorstroom faciliteert. Treedt met mij in overleg en kom tot een gedragen oplossing voor de te verwachten overlast, hinder, vermindering privacy als gevolg van parkeerplaats.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 1 Groen.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 2 Belangen omgeving.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 3 Bouwprogramma.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 4 Verkeersaspecten.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 5 Participatie.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 6 Ecologie.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 7 Overleg.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. Er worden meer seniorenwoningen gebouwd. De wens om meer groen als buffer te behouden en het verzoek lichtoverlast van parkerende auto's te voorkomen, is in de Memo 'Uitgangspunten groeninrichting projectgebied' (zie bijlage 2) beantwoord.

7. Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 7

Het plan voorziet in de bouw van 39 woningen zonder dat een actuele, locatie-specifieke onderbouwing van de woningbehoefte is overlegd. Verwijzing naar algemene of regionale woningbouwprogrammering is niet voldoende. Dit is in strijd met artikel 4.2 en artikel 8.0a van de Omgevingswet, artikel 5.51 lid 1 en artikel 5.53 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Ik verzoek u om een concrete, actuele en lokale behoefteanalyse voor deze locatie te overleggen. Voorts is van belang dat het gemeentelijk woonbeleid, zoals verwoord in de Regionale Woonvisie 2030, inzet op levensloopbestendige en seniorenwoningen en kleinere woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens.



Deze beleidsprioriteiten zijn ingegeven door de demografische ontwikkelingen en in het bijzonder door de vergrijzing, ontgroening en huishoudverdunding in Mijsheerenland. Het voorziene woningprogramma en de voorgestelde typologie sluiten niet aan bij deze gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

Zonder aantoonbare afstemming op de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2030 en zonder een locatie-specifieke onderbouwing kan niet worden vastgesteld dat het programma van 39 woningen voldoet aan artikel 4.2 en artikel 8.0a Omgevingswet en artikel 5.51 Bkl. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft herhaaldelijk geoordeeld dat plannen die niet aansluiten bij de feitelijke lokale behoefte ondeugdelijk gemotiveerd zijn. Zie ABRvS 20 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1146.

De woningdichtheid en bouwmassa sluiten niet aan bij het bestaande woonmilieu van het Vlietland en omliggende woonstraten. Dit is in strijd met artikel 4.2 Omgevingswet en artikel 5.51 Bkl. De ruimtelijke samenhang en leefkwaliteit worden hierdoor onevenredig aangetast. De gemeente heeft onvoldoende gemotiveerd waarom juist op deze locatie een dergelijke verdichting noodzakelijk en aanvaardbaar is.

De ontwikkeling leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat, in strijd met artikel 2.1 Omgevingswet en artikel 5.51 Bkl. De volgende aspecten zijn onvoldoende onderzocht of inzichtelijk gemaakt:

- Privacy: toename inkijk en verlies beslotenheid;
- Uitzicht: verlies van open zichtlijnen;
- Lichttoetreding: mogelijke schaduwwerking;
- Verkeersdruk: toename autobewegingen;
- Verlies van openheid: verdichting van het gebied.

Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel (artikel 3:2 en 3:46 Awb). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat zonder deze onderzoeken geen sprake kan zijn van een evenwichtige belangenafweging. Zie ECLI:NL:RVS:2022:363. Ik verzoek u om aanvullend onderzoek naar het woon- en leefklimaat.

De gemeente heeft geen inzicht gegeven in redelijke alternatieven, zoals lagere woningdichtheid, andere verkaveling of een herprogrammering met nadruk op levensloopbestendige en kleinere woonvormen. Dit is in strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 Awb. Onder de Omgevingswet blijft gelden dat redelijke alternatieven moeten worden betrokken bij de besluitvorming indien sprake is van aanzienlijke ruimtelijke effecten. Het ontbreken hiervan vormt een zelfstandig motiveringsgebrek.

Ik verzoek u om deze alternatieven alsnog te onderzoeken en te motiveren, inclusief een variant die expliciet beargumenteerd aansluit op de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2030. Ik verzoek om verlaging van het aantal woningen, betere inpassing in het bestaande woonmilieu, de locatie-specifieke onderbouwing van de woningbehoefte, aanvullende onderzoeken (privacy, verkeer, bezonning), herstel van strijdigheden met de Omgevingswet en het Bkl, aanpassing van het woningtype en het programma zodat dit aantoonbaar aansluit bij de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2030 en de lokale behoefte aan seniorenhuisvesting en kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Recente uitspraken bevestigen dat een locatie specifieke woningbehoefteanalyse vereist is, en dat alternatieven zorgvuldig moeten worden onderzocht en gemotiveerd. Zie ECLI:NL:RVS:2024:XXXX en ECLI:NL:RVS:2023:YYYY.



Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 2 Belangen omgeving.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 3 Bouwprogramma.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 4 Verkeersaspecten.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 8 Wetgeving en jurisprudentie.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. Er worden meer seniorenwoningen gebouwd.

8. Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 8

Graag willen wij verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan omdat deze locatie een beter ontwerp waard is. Ook vragen wij om het vastleggen van regels op het gebied van: duurzaamheid, ecologie, klimaatadaptie et cetera.

De akker Elisabeth van Loon is een stukje agrarische grond, dat niet alleen door de omwonenden, maar door de meeste dorpsbewoners geliefkoosd wordt. Hier wordt biologische landbouw gepleegd, zoals dit eerder voor 90 % van de huidige bebouwing het geval was. Het is wonderlijk en irritant dat in de gemeentegids met trots vermeld wordt dat alle dorpen ieder hun eigen identiteit hebben. Tevens wordt er gewezen op hun karakteristieke eigenschappen, dankzij cultuurhistorische en natuurlijke elementen.

Dit laatste perceeltje is dus een echte identiteitsdrager van het historische landbouwdorp Mijnsheerenland. Dat er bebouwing gaat plaatsvinden, daar valt niet aan te ontkomen, maar gelet op het voorgaande zal dit stedenbouwkundig met bijzondere zorg moeten gebeuren. Dat betekent een zeer lage woningdichtheid en met een landelijke maat (= één bouwlaag met zadeldak). Beide aspecten zorgen tevens voor een passende overgang naar het park. Het plan laat het tegengestelde zien, n.l. zoveel mogelijk woningen in 2 bouwlagen + kap. Niet voor niets heeft de werkgroep "Akker-Bouw Elisabeth van Loon" in de geest van het voorgaande een alternatief stedenbouwkundig plan opgesteld. Een klein perceeltje, als een eilandje tussen de diverse uitbreidingsplannen. Het is zeker waard om het deze keer niet vol te plakken met reguliere woningbouw, maar er iets bijzonders van te maken. Het is één van de laatste stukjes open terrein, eerder een boomgaard op een lange strook grond, van de Raadhuislaan tot de Binnenmaas. Een nog aanwezige kleine boomgaard en een elzenhaag zijn nog de kenmerken van dit verleden.

De landbouwstrook was bedoeld als bufferzone tussen het oudere dorp en het grote uitbreidingsplan Westmolen. Zo'n laatste open gebiedje in het centrum van het dorp vraagt om een zichtbaar kleinschalig ontwerp. In het noordelijk deel van het plan is het boomgaardje vrijwel verdwenen en kort daarachter komen woningen met een nokhoogte van maximaal 11 meter. De toegangsweg is 12 meter breed en smal.

Gezegd mag worden dat deze blokken voornamelijk sociale woningbouw zijn, dit betekent dat het architectonisch saaie woningen zullen worden, zoals de 10 woningen die bij de brandweer gebouwd zijn. Het is niet makkelijk om bij een kavelbreedte van 100 meter creatief te ontwerpen, maar beter dan dit kan het toch zeker wel.

De werkgroep "Akker-Bouw Elisabeth van Loon" een alternatief stedenbouwkundig plan opgesteld. Deze behoefte is vooral ontstaan door de positie van deze 4 woonblokken. Dit plan van de werkgroep is in een petitie met circa 450 ondertekenaars aangeboden aan de gemeente.



De bewaking van de architectuur en de inrichting van het plan dient vastgelegd te worden in de regels. Het beeldkwaliteitsplan probeert te onderbouwen dat het een mooi ontwikkeld en compleet stedenbouwkundig plan is. Hierbij kunnen de nodige opmerkingen geplaatst worden. Dat begint bij de algemene beeldkwaliteit op pagina 6 onder 2.1, waar staat, dat hoewel in de lijst beoordelingniveaus, er voor de akker staat dat het “bijzonder welstandgebied” is, dit gemakshalve gewijzigd wordt in “regulier welstandgebied”. Het lijkt ons onjuist dat dit zo gemakkelijk gedaan wordt, want de beeldkwaliteit van de bebouwing is hier ook aan gekoppeld en juist mag de akker meer kwaliteit krijgen dan de standaard woningen in de omgeving.

Punt 4 op pagina 14 behandelt in 9 onderdelen de beeldkwaliteit van de openbare ruimte, waaronder beeldambitie en sfeer, parkeren, spelen, erfafscheidingen et cetera. Het streven is er een aantrekkelijke woon- en leefomgeving van te maken en de woorden klimaatadaptatie, biodiversiteit, hittestress, ecologie enzovoort worden genoemd. Op dit punt is het plan ‘op en top’ positief en ademt kwaliteit! Echter: zie ook foto 4, want wat kan het worden in de praktijk als dit nergens dwingend vastgelegd wordt?

Opvallend zijn de toevoegingen in het rapport zoals: waar mogelijk / worden bij voorkeur / waar nodig / daarbij kan ingezet worden / zo min mogelijk enz. enz. Het blijkt dat de ambitie zeer hoog is, passend bij de opstelling van een beeldkwaliteitsplan, maar controle op de uitvoering is zeker ook een punt. Wij vinden het wenselijk om voor dit aparte wijkje een vriendelijke, zachte uitvoering van de infrastructuur toe te passen, zoals geen verhoogde trottoirs, grasstenen bij de parkeervakken et cetera. Een wooneerfachtige uitstraling dus, zodat niet alleen de auto de bezitter van de straat is maar dat hier ook spelende kinderen mogen zijn. Ook hiervoor kunnen regels opgenomen worden in de regels van het omgevingsplan. Wij zijn van mening dat we met deze twee zienswijzen in alle redelijkheid onze aanvullend wensen kenbaar gemaakt hebben. De eerste zienwijze is wel de meest ingrijpende, maar met deskundige creativiteit en een gezonde inspanningsverplichting is ook dit stedenbouwkundig op te lossen.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 1 Groen.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 2 Belangen omgeving.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 3 Bouwprogramma.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 9 Welstand en BKP.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. Er worden meer seniorenwoningen gebouwd en dat leidt tot een lagere bouwhoogte voor 7 woningen in de oostelijke zone van het plan. Aan de wens om meer groen te behouden en aan het plan toe te voegen, is deels tegemoetgekomen, door het behoud van bestaand groen waar mogelijk en door compensatie en aanvullende aanplant binnen het plangebied.

9. Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 9

Hoewel wij het belang van woningbouw onderschrijven, zijn wij van mening dat dit plan onvoldoende is gemotiveerd en onderbouwd en onvoldoende rekening houdt met de belangen van omwonenden en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De ontwikkeling leidt tot circa 301 voertuigbewegingen per etmaal in 2035. Dit is een etmaalwaarde en geen analyse van piekbelastingen. Het rapport bevat geen verkeerskundige beoordeling of doorstroming.



Een verkeerskundige analyse van de toename van verkeersbewegingen tijdens piekmomenten ontbreekt, een beoordeling van de verkeersveiligheid op kruispunten en oversteekplaatsen, een analyse van de effecten op de schoolroute, waar kruispunten en kwetsbare verkeersdeelnemers samenkomen.

Daarmee is onvoldoende aangetoond dat de toename van verkeersbewegingen veilig en verantwoord kan worden ingepast in de bestaande infrastructuur. In de huidige vorm is dan ook onvoldoende gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als vereist onder de Omgevingswet.

Wij verzoeken de raad om voór vaststelling van het plan een volwaardig verkeerskundig onderzoek te laten uitvoeren waarin expliciet aandacht wordt besteed aan piekbelastingen, schoolroutes, kruispuntveiligheid en eventuele mitigerende maatregelen.

Het plan voorziet in 39 woningen, waarvan slechts circa 7 seniorenwoningen. Dit is onvoldoende in het licht van het gemeentelijk woonbeleid en de demografische ontwikkelingen. Uit de Regionale Woonvisie 2030 blijkt dat in 2035 ruim 60% van de woningen wordt bewoond door huishoudens van 55+, en dat het aandeel 75+ huishoudens sterk toeneemt. Geconcludeerd wordt dat slechts 17% van de woningvoorraad geschikt is voor mensen met een fysieke beperking en dat in 2035 minimaal 2.300 geschikte woningen voor 75+ nodig zijn. Het Volkshuisvestingsprogramma 2025 benadrukt dat nieuwbouw moet fungeren als een kwalitatieve aanvulling op de woningvoorraad, met expliciete aandacht voor levensloopgeschikte woningen en het bevorderen van doorstroming.

Door slechts beperkt in seniorenwoningen te voorzien, benut het plan onvoldoende de mogelijkheid om doorstroming te realiseren. Juist seniorenwoningen kunnen ervoor zorgen dat grotere eengezinswoningen vrijkomen voor starters en jonge gezinnen. Bestaande doorstroomwoningen zijn doorgaans beter betaalbaar voor starters dan nieuwbouw, zoals ook blijkt uit onderzoek van de NVM, waarin wordt gesteld dat starters juist moeite hebben een woning te vinden doordat er te weinig bestaande woningen vrijkomen, terwijl deze doorgaans beter betaalbaar zijn dan nieuwbouw. Op basis van de gemeentelijke Woonbalans geldt dat pas bij projecten meer dan 50 woningen vaste woningverdelingen worden toegepast. Voor een project van 39 woningen bestaat beleidsruimte om gemotiveerd af te wijken en sterker in te zetten op seniorenwoningen.

Wij verzoeken de gemeenteraad om: de woningmix te heroverwegen en het aandeel seniorenwoningen substantieel te vergroten, te onderzoeken of een lager totaal aantal woningen met een groter aandeel levensloopgeschikte woningen beter aansluit bij beleid en doorstroming, de aansluiting op de woonvisie en het volkshuisvestingsprogramma expliciet en inhoudelijk te motiveren.

Uit de Quickscan ecologisch onderzoek blijkt dat de bestaande bomenrij aan de westzijde mogelijk fungeert als essentieel vlieg- en foerageergebied voor vleermuizen en dat aantasting of verlichting hiervan negatieve effecten kan hebben. Het aanvullend onderzoek wijst bovendien op mogelijk leefgebied voor soorten als de ransuil en buizerd. Hoewel behoud van bomen aan de westzijde wordt beoogd, ontbreekt een vergelijkbare groene overgang aan de oostzijde van het plangebied. Hierdoor ontstaat een onevenwichtige en ecologisch zwakke inpassing, terwijl het gebied grenst aan parkgebied en deel uitmaakt van een brede groenstructuur langs de Binnenbedijkte Maas.

De huidige planopzet voorziet voornamelijk in interne groenvoorzieningen, maar borgt onvoldoende de landschappelijke en ecologische kwaliteit van de randen van het gebied. Dit is niet in lijn met de zorgplicht voor natuur en de uitgangspunten van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.



Bovendien wordt met het ontbreken van groene randen onvoldoende rekening gehouden met het beperken van lichtverstoring, hetgeen juist van belang is voor vleermuizen en andere fauna.

Wij verzoeken de gemeenteraad om expliciet groene bufferzones aan zowel de oost- als westzijde van het plangebied op te nemen; deze juridisch te borgen in het plan; hierbij rekening te houden met ecologische verbindingen, beperking van lichtverstoring en versterking van biodiversiteit.

In het voormalige bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas wordt expliciet benoemd dat "de waterloop die loodrecht op de hoofdweg staat zorgt voor een duidelijke zichtlijn tussen het water en de bebouwingslinten". Hiermee is sprake van een erkende, bestaande ruimtelijke structuur. De Structuurvisie benoemt openheid als kernkwaliteit van het Nationaal Landschap die als toetsingskader dienen voor nieuwe ontwikkelingen.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit stelt dat zichtlijnen in stand gehouden moeten worden en dat nieuwe bebouwing zo moet worden ingepast dat de ruimtelijke kwaliteit minimaal wordt aangetast. Het plan bevat geen beoordeling van de effecten op deze bestaande zichtlijn en de visuele relatie tussen park, Binnenmaas en bebouwing. Wij verzoeken om inzichtelijk te maken of en hoe de bestaande zichtlijn behouden blijft dan wel wordt ingepast, en om dit waar nodig planologisch te borgen.

De aspecten verkeer, woningmix, groeninpassing en zichtlijnen komen samen in het woon- en leefklimaat. Het ontbreken van groene buffers leidt tot directe inkijk tussen bestaande woningen en nieuwbouw, met aantasting van privacy, rust en verblijfskwaliteit. Verkeersdruk en visuele verharding versterken dit effect. Daarmee staat het woon- en leefklimaat van zowel bestaande als toekomstige bewoners onder druk.

In het kader van de Omgevingswet dient het bevoegd gezag niet alleen milieueffecten, maar ook aspecten als woonkwaliteit, sociale veiligheid en leefbaarheid expliciet te betrekken in de besluitvorming. Wij menen dat er geen sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat het plan op meerdere punten onvoldoende zorgvuldig is voorbereid.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 1 Groen.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 2 Belangen omgeving.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 3 Bouwprogramma.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 4 Verkeersaspecten.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 5 Participatie.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 6 Ecologie.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 8 Wetgeving en jurisprudentie.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 10 Water.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. Er worden meer seniorenwoningen gebouwd en de Memo Uitgangspunten groeninrichting (zie bijlage 2) beantwoord veel vragen uit de ontvangen zienswijzen. Verder is Paragraaf 4.3.1 van de Toelichting aangevuld inzake de Waterstructuur.



10. Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 10

Het perceel bevat een historische boomgaard, die de geschiedenis van het dorp zichtbaar maakt. Er is zelfs een school naar vernoemd; De Boomgaard. Het betreft een geheel van hoogstamfruitbomen met daaronder grasland, waarin zich enkele oude, forse en beeldbepalende bomen bevinden met een geschatte leeftijd van meer dan vijftig tot honderd jaar. Als de fruitbomen in bloei staan, biedt het uitzicht vanaf de straat een van de mooiste aanzichten van het dorp. Het plan voorziet in verwijdering van de boomgaard voor bebouwing.

Aan de westkant van het perceel bevindt zich een elzenhaag bestaande uit circa 80 oude elzen. Hoewel de projectontwikkelaar aangeeft deze haag te behouden, blijkt uit het plan dat deze ernstig onder druk wordt gezet door een waterloop en de geringe afstand tot de geplande woningbouw. Ten behoeve van de aanleg van de waterloop zullen alsnog elzen moeten worden gekapt en bestaat bovendien het risico dat wortelstelsels van aangrenzende bomen worden beschadigd.

Daarnaast bedraagt de afstand tussen de geplande woningen en de elzenhaag slechts 6,7 meter. Dit zal naar verwachting leiden tot aanzienlijke schaduwhinder en (al dan niet subjectief ervaren) veiligheidsrisico's voor de toekomstige bewoners. Hierdoor is het aannemelijk dat zal worden overgegaan tot het 'kandelabereren' van de elzen, waardoor zij hun natuurwaarde verliezen.

De elzenhaag is belangrijk als leefgebied voor vleermuizen en vogels. En juist de elzensoort vormt in de winter een waardevolle voedselbron voor diverse vogelsoorten, doordat elzenzaden beschikbaar blijven in een periode waarin ander voedsel schaars is. Ter onderbouwing voegen wij een artikel uit het tijdschrift Vogels van Vogelbescherming Nederland bij. Hierin wordt geïllustreerd dat vogels in elzen foerageren op elzenzaden, met sijen als concreet voorbeeld. Dit beeld zien wij ook dagelijks in de elzenhaag. Naast sijen foerageren er ook andere vinkachtigen, zoals putters, vinken, groenlingen en kepen. Bovendien maken spechten en diverse andere vogelsoorten dagelijks gebruik van de elzen.

In de Quick scan is de functie van de elzenhaag als wintervoedselbron voor vogels niet opgenomen. Bij navraag ontvingen we de uitleg dat geen sprake zou zijn van Rode-Lijstsoorten. Deze benadering is echter te beperkt. Ook meer algemene vogelsoorten maken deel uit van een ecologische beoordeling in het kader van de Omgevingswet. De Quick scan biedt geen volledig en zorgvuldig beeld van de aanwezige natuurwaarden.

Het plan voorziet slechts in een beperkt aantal seniorenwoningen en niet in het type waar Mijnsheerenland aantoonbaar behoefte aan heeft: hoogwaardige, ruime woningen voor ouderen die momenteel in een afbetaald gezinshuis wonen. Deze groep wil graag verhuizen maar heeft geen passend alternatief.

In Mijnsheerenland is 24% van de inwoners 65 jaar of ouder (bron: allecijfers.nl). Uit een kort onderzoek blijkt dat naar schatting 375 tot 400 seniorenhuishoudens nog in een eengezinswoning wonen. De cijfermatige onderbouwing van deze schatting is opgenomen in de bijlage. Door deze groep te laten doorstromen, komen hun woningen beschikbaar voor andere doelgroepen. Dit zet een verhuisketen in gang, waardoor uiteindelijk ook starters op de woningmarkt meer kansen krijgen. De NVM-makelaarsvereniging bevestigt deze behoefte in hun rapport 'Bouwen voor ouderen', waarin nadrukkelijk wordt gepleit voor het maximaal inzetten op seniorenwoningen om de woningmarkt te stimuleren.

Omwonenden hebben een alternatief plan ontwikkeld waarin de historische boomgaard behouden blijft, de volledige elzenhaag in goede natuurlijke staat blijft en circa 20-25 seniorenwoningen worden gerealiseerd.



Er is een petitie opgesteld, die inmiddels door 430 mensen is ondertekend. Zie deze link:
[Overweeg het alternatieve plan voor de Elisabeth van Loonstraat in Mijnsheerenland - Petities.nl](https://petities.nl/overweeg-het-alternatieve-plan-voor-de-elisabeth-van-loonstraat-in-mijnsheerenland).

De petitie toont breed draagvlak en ondersteunt het alternatieve plan. Enkele citaten van bewoners: "gepensioneerde, wil graag kleiner "gepensionerd echtpaar, mogelijkheid om door te stromen is belangrijk" "voor behoud van groene karakter van het dorp". Mooie bijkomstigheid is dat een seniorenwijk op deze locatie op loopafstand ligt van het beoogde gezondheidscentrum De Vijf Schelpen.

Wij benadrukken dat het alternatieve plan, inclusief plattegrond, uitsluitend ter illustratie dient. Het exacte aantal woningen en de woningtypen -vrijstaand, half vrijstaand of geschakeld- kan door de initiatiefnemer worden vastgesteld en verder uitgewerkt, zodat het alternatieve plan kan uitgroeien tot een financieel haalbare businesscase. Wij zijn bereid een actieve rol te vervullen in het beheer en onderhoud van de historische boomgaard en de elzenhaag met ondergroei, via burgerparticipatie ('groene adoptie').

Op grond van het bovenstaande verzoeken wij de gemeente om het plan niet vast te stellen, dan wel ons alternatieve plan serieus in overweging te nemen. Indien het plan desondanks wordt vastgesteld, verzoeken wij nadrukkelijk dat de projectontwikkelaar alles in het werk stelt om de elzenhaag, inclusief wortelstelsels, te behouden en kandelaberen te voorkomen. Hetzelfde verzoek richten wij aan gemeente, die na realisatie eigenaar en beheerder wordt van de groenstroken. In dit kader vinden wij het zorgwekkend dat tijdens een inloopbijeenkomst is aangegeven dat de gemeente om budgettaire redenen, eerst de geschiktheid van de elzen zal beoordelen om deze pas na goedkeuring in de gemeentelijke groenvoorziening op te nemen. Wij zijn, ook indien het thans voorliggende plan wordt doorgevoerd, bereid bij te dragen aan het beheer en onderhoud van de elzenhaag en de bijbehorende ondergroei.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 1 Groen.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 3 Bouwprogramma.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 6 Ecologie.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. Er zijn meer seniorenwoningen in het plan opgenomen en dat leidt tot een lagere bouwhoogte voor 7 woningen in de oostelijke zone van het plan. Er wordt deels tegemoetgekomen aan de wens om meer groen te behouden en aan het plan toe te voegen, door waar mogelijk groen te behouden en door aanvullende aanplant binnen het plangebied te verrichten.

11. Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 11

Het plan zoals getoond op de informatieavond van 7 januari 2026, is gebaseerd op een onjuiste kadastrale tekening. Duidelijk zichtbaar in het doorlopen van de straat tot aan de vliet. In realiteit loopt de straat niet doorloopt tot aan het water. Dit is mijn achtertuin en het feit dat men duidelijk met verkeerde informatie heeft gerekend vind ik storend.

Tevens zijn bij meerdere woningen aan het Vlietland de uitbouw niet in de tekeningen meegenomen dus is er in de berekeningen en afstanden van bijvoorbeeld overlast hier geen rekening mee gehouden. Er is niet voldoende onderzoek ter plaatse geweest. Het zegt wat over het proces dat deze fouten erdoor zijn gekomen. Naast het feit dat het niet klopt is het ook onzorgvuldig uitgevoerd.



Het geplande paadje aan de westzijde van de waterpartij is een inbreuk op mijn privacy en woongenot. Waar nu een open veld ligt waar niemand komt, loopt er straks een pad langs mijn achtertuin. De achtertuin ligt aan het water ligt en is aan de waterzijde niet af te sluiten. Noch is afsluiten wenselijk.

In de nieuwe situatie gaan mensen mijn tuin en woonkamer inkijken waar dit eerder niet het geval was. Een uitvoerder stelde dat dit wel mee zou vallen want het is niet de directe route naar het park. Dit is natuurlijk een onzinnig argument want vooral hondenuitlaters maken een rondje. Het bruggetje is een extra ergernis omdat houten bruggen geluid maken en ik slaapkamers aan de zijde van deze brug heb. Er zal dus ook na de bouw onnodig extra geluid zijn. Het paadje en het bruggetje volgens het huidige ontwerp raken direct mijn woongenot en privacy.

Het plan is onzinnig wat betreft het plaatsen van de speelplaats-cluster. De omliggende woningen zijn de duurdere woningen waar oudere bewoners in terecht zullen komen. Gezien de huizenprijzen is het niet te verwachten dat jonge gezinnen met kinderen in deze woningen terecht komen. Dit is storend voor mij want ik woon er direct tegenover maar ook slecht uitgedacht want de omliggende woningen zijn niet voor jonge gezinnen geschikt. Daarnaast zal dit juist als negatief worden ervaren door de toekomstige bewoners van de duurdere segment woningen. De speelplaats moet dus elders en weg van de west/zuid zijde van het gebied.

Er wordt in een tekening ten onrechte uitgegaan van een dekkende bomenrij aan de westzijde van het gebied. Bij onderzoek ter plaatse zou zijn opgevallen dat er geen dekkende bomenrij aan de Vlietlandzijde staat. In de tekening staan donkergroene cirkels waardoor de indruk gewekt wordt dat er nu geen doorkijk is althans een afscheiding is. Maar heel Vlietland kijkt zonder obstructie uit op het ontwikkelgebied. Er moeten (laagdekkende) bomen geplaatst worden om afscherming te krijgen. Dit zouden dus lichtgroene cirkels moeten zijn.

Doordat mijn vrije uitzicht en privacy worden aangetast door de bouw op het achterliggende terrein zal mijn woning minder waard worden. Deze waardevermindering kon ik niet voorzien bij de aankoop van de woning en vind ik oneerlijk. Mede gezien bovenstaande punten; grotere impact dan op tekeningen omdat mijn tuin breder is dan volgens plan, slecht onderzocht en onderbouwd, hondenpaadje recht langs mijn achtertuin en de speelplaats aan de andere zijde van mijn tuin vind ik dit een grote impact op mijn woonklimaat en zal dit ook voor toekomstige kopers van mijn woning een grote factor voor de prijs vormen.

Ik heb begrip voor uw ambities en plannen maar op huidige wijze word ik geraakt. Graag verneem ik uw verdere stappen hierop en uw reactie op mijn bezwaren.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 1 Groen

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 2 Belangen omgeving

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 13 Specifieke zienswijzen

Conclusie

Aan de wens om meer groen te behouden en aan het plan toe te voegen, is deels tegemoetgekomen, door het behoud van bestaand groen waar mogelijk en door compensatie en aanvullende aanplant in het gebied. Er is een Memo Uitgangspunten groeninrichting opgesteld waarin veel vragen uit de ontvangen zienswijzen beantwoord worden (zie bijlage 2).



12. Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 12

De bestaande duiker voor de sloot/greppel aan de oostzijde van het perceel is een klein en kronkelig buisje. Bij het verbreden van de sloot is het wenselijk om een grotere waterafvoer te realiseren.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 10 Water

Conclusie

De zienswijze vormt aanleiding om het watersysteem binnen het plan te verbeteren.

13. Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 13

In het te ontwikkelen bouwplan aan de Elisabeth van Loonstraat staan een aantal woningen ingetekend, dicht tegen het park aan. Er is rekening gehouden met een bepaalde wettelijke verplichte afstand van deze woningen tot de padelbanen. Tijdens de informatieavond op 7 januari 2026 werd verteld, dat er bij de aan het park grenzende woningen, geluidsisolerende maatregelen getroffen moeten worden in verband met de nabijheid van de padelbanen.

Wij maken ons als bestuur van Tennisclub de Binnenmaas er zorgen over, dat de bewoners van de aan het park grenzende nieuwe woningen, mogelijk moeilijk gaan doen over het geluid van het tennissen/padellen en de verlichting van de banen. Er wordt met name in de avond gebruik gemaakt van de banen, waarbij ook de verlichting aanstaat. Tijdens competitieavonden en toernooi- weken zijn de banen druk bezet. Wij zijn niet tegen het bouwplan, maar het moet niet zo zijn, dat wij als club hierdoor in de problemen gaan komen.

Potentiële kopers moeten zelf de omgeving te verkennen, maar als bestuur van TC de Binnenmaas zouden wij graag zien, dat potentiële kopers in verkoopbrochures gewezen worden op de nabijheid van het tennispark en dat dit ook opgenomen wordt in het koopcontract.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 11 Hindercirkel TC Binnenmaas.

Conclusie

De zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen. Wel wordt aan het verzoek voldaan.

14. Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 14

Ondergetekende woont aan de Elisabeth van Loonstraat en kijkt uit op de historische boomgaard. Deze zienswijze richt zich op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het waarborgen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals vereist onder de Omgevingswet.

Verzoek: Leg de hoofdontsluiting van de nieuwe wijk aan via het bestaande kruispunt naar het Vroonland. Dit verhoogt de verkeersveiligheid, vermindert de belasting van bestaande woningen, creëert daarmee geen extra kruispunten in de straat en draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies. Borging: Leg deze ontsluiting in een voorwaardelijke verplichting.

Behoud de hele boomgaard als aaneengesloten ecologisch waardevolle groenbuffer en identiteitsdrager. Deze boomgaard is essentieel voor biodiversiteit, klimaatadaptatie, fijnstofreductie en het dorpskarakter.



Neem een instandhoudingsplicht, vergunningplicht voor kap/snoei en ecologisch beheer op in de regels.

Stem het woningprogramma af op de regionale behoefte aan levensloopbestendige seniorenwoningen. Borging: Leg vast dat minimaal 50–60% van de woningen gelijkvloers en levensloopbestendig is, met een maximale bouwhoogte van 1–2 lagen en passende groenzones/hofjes.

Voorkom parkeren langs of in de groenbuffer. Neem maatregelen voor geluid en luchtkwaliteit bij de ontsluiting. Realiseer wadi's, infiltratievoorzieningen en half-verharding.

Hanteer de zorgplicht voor flora en fauna, pas groene erfafscheidingen toe om het "kippenren-effect" te voorkomen en zorg voor veilige voet- en fietsroutes met goede zichtlijnen.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 1 Groen.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 3 Bouwprogramma.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 4 Verkeersaspecten.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 9 Beeldkwaliteitsplan.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 13 Specifieke zienswijzen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. Er zijn meer seniorenwoningen in het plan opgenomen en dat leidt tot een lagere bouwhoogte voor 7 woningen in de oostelijke zone van het plan. Aan de wens om meer groen te behouden en aan het plan toe te voegen, wordt deels tegemoetgekomen, door het behoud van bestaand groen waar mogelijk en door compensatie en aanvullende aanplant binnen het plangebied.

15. Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 15

Er is onvoldoende rekening gehouden met de toekomstige waterhuishouding en afwatering van het plangebied. Gevreesd wordt dat er wederom verzakkingen en verdere schade aan ons huis zal ontstaan. Ons huis is deels niet onderheid en derhalve gevoelig voor zetting en funderingsschade bij sterk wisselende waterstanden. Tevens is in de houten delen rot- en waterschade opgetreden als gevolg van grondwater en slootwater wisselingen. Het waterschap heeft geopperd dat verbetering van de sloot aan de oostzijde en verbinding van de sloot met de Molenvliet een oplossing kan zijn. De te graven waterpartij aan de westzijde kan overbodig worden en ontstaat ruimte voor herschikking van de geplande woningen. Onze woning loopt door de geringe afstand tot de geplande hoge woonhuizen gevaar van stormschade en torderen.

Het plan mist een overgang van de bestaande 60er jaren, lage huizen aan de oostzijde. Door aansluiting van het woningtype en de bouwmassa kunnen de grootte en de vorm beter bij de bestaande bebouwing passen. Door aanpassing van de bouwhoogte en de afstand met de bestaande bebouwing wordt stormschade, inkijk en slagschaduw voorkomen. De goot-en/of het dak van de bestaande bebouwing is circa 3 meter hoog. Een beperking tot 2 woonlagen past bij ons huis en de overige huizen aan de grens van dit plangebied zoals in eerdere bestemmingsplannen is beschreven.

Na bebouwing zal het aantal voertuigbewegingen aanzienlijk toenemen. Behoud en instandhouding van bestaande bomen en groenstructuren zal uitgebreid moeten worden met nieuwe aanplant om kooldioxide en stikstof voldoende te compenseren.



Een groene afscheiding van de tuin, zonder bijgebouwen voorkomen voor ons ruimtelijke-en visuele hinder. Wij verzoeken de gemeenteraad het ontwerpplan niet-of gewijzigd vast te stellen rekening houdend met het bovenstaande.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 1 Groen.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 2 Belang omgeving.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 3 Stedenbouw.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 4 Verkeer.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 10 Water.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. Het watersysteem wordt verbeterd. Aan de wens om meer groen te behouden en aan het plan toe te voegen, is deels tegemoetgekomen, door het behoud van bestaand groen waar mogelijk en door compensatie en aanvullende aanplant binnen het plangebied.

16. Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 16

Verdichting van het dorp verder neemt toe na het volbouwen van de vrijgekomen grond na de sloop van basisschool de Boomgaard alsmede het volbouwen van de vrijgekomen grond na de sloop van sporthal de Groene Olifant-dreigt er weer een karakterbepalend stuk groen te verdwijnen.

Het perceel aan de Elisabeth van Loonstraat wordt zowel aan de westzijde als aan de oostzijde begrenst door bestaande bebouwing. De woningen aan de Laan van Moerkerken dateren uit de jaren 60 en zijn niet voorzien van funderingspalen maar zijn op de kleilaag of op een plaat gefundeerd. Bouwactiviteiten kunnen schade aan de gebouwen veroorzaken. Bij het verlenen van de vergunning moet de gemeente de eis stellen dat schroef of pulspalen gebruikt worden. Daarnaast dienen alle aanpalende panden voor aanvang van de bouwactiviteiten een nulmeting te ondergaan om schades in de toekomst te kunnen duiden.

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 1 Groen.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 12 Bouwschade.

Conclusie

De gevraagde zorgvuldigheid zal bij de bouw van nieuwe wijk betraacht worden. De Memo Uitgangspunten groeninrichting (zie bijlage 2) beantwoordt veel vragen uit de ontvangen zienswijzen.

17. Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 17

Een andere invulling van het plangebied doet meer recht aan de lokale situatie. Nu is er geen dorpsse woonbeleving meer. De invulling sluit niet aan op de bestaande bebouwing. Voorgesteld wordt om blokken te wisselen (rijwoningen naar de Vlietlandzijde) dan wel programma aan te passen naar 4 levensloopbestendige woningen. Verzoek om geen rijwoningen in oostrand te bouwen.

Nieuwbouw in oostrand mag hoger worden dan de bestaande woningen van cliënten. Dit past beter aan de westzijde van het plangebied omdat aan de Vlietlaan hetzelfde type woningen staan. Dit leidt tot een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing en stedenbouwkundig geheel. Verzocht wordt om verlaging van de maximale bouwhoogte aan de oostzijde van het plan naar 3 meter.



De afstand tot bestaande woningen is met 25,5 meter te klein. Een bijgebouw kan op slechts 16 meter afstand komen. Dat is op 9,5 meter of zelfs nog iets minder van der erfgrens. Dat is voor mijn cliënten een ingrijpende achteruitgang. Meer afstand geeft meer rust, privacy en een beter woon- en leefklimaat voor alle woningen. Verzocht wordt om de sloot te verbreden naar 8 meter en hier de gehele watercompensatie te realiseren. Dit is mogelijk als de parkeervakken voor de woningen verplaatst worden.

Er is een landschappelijk inpassingsplan voor oostelijke grens plangebied is nog nodig. Ook om de wijze van behoud en onderhoud elzenrij westelijke grens plangebied in het plan borgen. Idem dito voor een deel van de boomgaard aan de noordzijde van het plangebied. Voorwaardelijke verplichting in de planregels nodig. Meer duidelijkheid gewenst over adoptieregeling boomgaard in de noordoosthoek.

De mogelijkheid voor speelvoorzieningen uit groenstrook zien cliënten graag verwijderd worden.

Het voorkomen van rommelige achterzijden graag goed regelen in het beeldkwaliteitsplan.

Komt er een flauw talud aan beide zijden van de sloot?

Beoordeling gemeente

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 1 Groen.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 2 Belang omgeving.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 3 Stedenbouw.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 10 Water.

Zie beantwoording zienswijzen onderdeel 13 Specifieke zienswijzen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. Er komen geen rijwoningen in oostrand. In plaats daarvan komen er 7 levensloopbestendige woningen. Dit leidt tot een lagere bouwhoogte in de noordoostelijke zone van het plan.

De Memo Uitgangspunten groeninrichting (zie bijlage 2) beantwoordt veel vragen uit de zienswijzen. Aan de wens om meer groen te behouden en aan het plan toe te voegen, is deels tegemoetgekomen, door het behoud van bestaand groen waar mogelijk en door compensatie en aanvullende aanplant binnen het plan.

Bovendien worden de eigenaren van de woningen met de achtertuin aan de oostzijde van het plangebied worden verplicht de aangeplante hagen in stand te houden (zie punt 6 in de Memo uitgangspunten groeninrichting).

Tot slot is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitgangspunten voor het groen uit de memo te borgen. Ook zijn de planregels zo aangepast dat er geen speelvoorzieningen meer in de groenstrook tussen de woningen aan de oostelijke zone geplaatst kunnen worden.

Memo

Aan: Gemeente Hoeksche Waard

Van: Dion Mengerink, projectontwikkelaar Kroon & de Koning

Betreft: Uitgangspunten groeninrichting projectgebied

Datum: 29 april 2026

Het doel van deze memo is vooruitlopend op het inrichtingsplan en de uitgifte van kavels een aantal uitgangspunten vast te stellen tussen initiatiefnemer en gemeente. Het uiteindelijke inrichtingsplan wordt opgesteld op basis van het onherroepelijke TAM IMRO-plan.

De benoemde uitgangspunten worden in het op te stellen inrichtingsplan verwerkt, uitgevoerd als onderdeel van het woonrijp maken en als onderdeel van de openbare ruimte gehandhaafd en onderhouden door gemeente. Daarnaast wordt door initiatiefnemer op een enkel punt ook een verplichting opgenomen ten aanzien van de toekomstige kopers.

Voor elk uitgangspunt wordt benoemd of dit: I) informatie is uit bestaand (onderhouds)beleid van gemeente Hoeksche Waard, P) een publiekrechtelijk uitgangspunt is in de TAM-IMRO procedure, of A) een privaatrechtelijke afspraak tussen gemeente en ontwikkelaar of tussen ontwikkelaar en andere partijen. Op P) zijn de voorwaardelijke verplichtingen uit de regels van het TAM-IMRO-plan van toepassing, gegeven dat dit publiekrechtelijke uitgangspunten zijn.

Onderdelen

1. Soorten nieuwe beplanting
2. Huidige situatie bomen
3. Elzenrij langs de vliet
4. Beëindiging parkeerkoffer
5. Bomen in de boomgaard
6. Beëindiging kavels oostzijde
7. Onderhoud

Toelichting per onderdeel

1. Soorten beplanting a. Het uitgangspunt is in het gehele plangebied bij nieuwe aanplant, waar mogelijk, met streekeigen beplanting te werken, omdat dit de biodiversiteit positief beïnvloed. b. Waar gemeente hiervan wil afwijken in het inrichtingsplan wordt hierover in gesprek gegaan. c. De exacte samenstelling van de nieuwe aanplant moet nog worden uitgezocht en afgestemd op basis van de aanwezige bodem & waterstanden. d. Initiatiefnemer streeft naar het opnemen van een Tiny Forest aan de zuidzijde van het gebied; een klein dicht beplant bos met inheemse soorten, gericht op snelle meerlaagse groei die op zichzelf bijdraagt aan de biodiversiteit.	P A P A
2. Huidige situatie bomen a. De bomen in het toekomstig openbaar gebied dienen opgenomen te worden. Daarvoor dient een boomeffectanalyse (BEA) te worden uitgevoerd. b. Op basis BEA wordt vastgesteld of de bomen in gezonde staat zijn. c. Op basis van de BEA wordt tussen initiatiefnemer en gemeente vastgesteld welke bomen aan de gemeente worden overgedragen. d. De BEA informeert het inrichtingsplan, in de zin dat dit kan worden afgestemd op de aanwezige bomenrij.	A A A A

3. Elzenrij langs de vliet

- a. De westelijke elzensingel wordt nagenoeg volledig behouden met inachtneming van de uitkomst van de opname zoals beschreven onder punt 2.
- b. Er wordt een doorbraak in de elzenrij gemaakt ten gunste van een waterdoorgang. Deze waterdoorgang wordt overspannen met een voetgangersbrug.
- c. De elzenrij/ westelijke singel wordt aangevuld met een strook aan gelaagde onderbeplanting van, waar mogelijk, ca. 4,0 meter breed. Doel van initiatiefnemer is een dichte en diervriendelijke begroeiing te bereiken wanneer deze volgroeid is. De onderbeplanting vormt vervolgens een buffer tussen het wandelpad en de vliet en de aan de overzijde gelegen achtertuinen

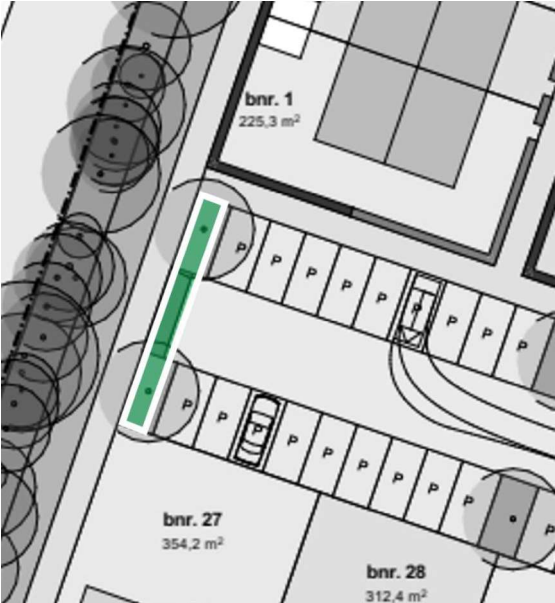
P

P

P



Figuur 1: Te behouden elzenrij en zone nieuwe beplanting

4. Beëindiging Parkeerkoffer a. De parkeerkoffer zal worden beëindigd met een haag van 1,20 meter hoog. b. Hierbij zal worden gewerkt met een soort die wintergroen blijft. c. Dit als extra barrière voor autolampen over de wegas in de richting van de woningbouw aan het Vlietland.  <i>Figuur 2: Locatie haag beëindiging parkeerkoffer</i>	P P P
5. Bomen boomgaard a. Vanwege de hoge onderhoudslast neemt de gemeente geen fruitbomen in beheer. b. Initiatiefnemer zal de aanwezige fruitbomen ter adoptie aanbieden. c. Initiatiefnemer zal onderzoeken waar de bomen die ruimtelijk kunnen blijven staan (ca 4 – 6 stuks) door omwonenden ter onderhoud kunnen worden geadopteerd en zal onderzoeken in welke vorm dit kan plaatsvinden (middels een convenant of anderszins) als onderdeel van het door gemeente goed te keuren inrichtingsplan. d. Bomen die aan het einde van hun levensduur zijn worden niet vervangen. e. Bomen die niet behouden kunnen blijven, kunnen door omwonenden of anderen uitgegraven en op eigen grond geplant worden.	I A A I I



Figuur 3: Bestaande bomen boomgaard in plangebied.

6. Beëindiging kavels oostzijde

- a. Om een zachte overgang naar de omgeving te versterken wordt aan de achterzijde van de kavels aan de oostzijde een invulling met hagen beoogd. Dit betreft specifiek de beëindiging van de kavels.
- b. Onderdeel van de levering van de grond aan de kopers zal een kwalitatieve verplichting worden in de akten om erfafscheiding binnen 2,0 meter van de achterzijde van het perceel met beplanting te realiseren/behoudend.
- c. Een gebouwde erfscheiding in een vorm zonder begroeiing zoals louter een hek of schutting wordt hiermee expliciet uitgesloten, met uitzondering van poorten e.d.; deze zullen wel worden toegestaan.

P

A

P



Figuur 4: Groene erfscheiding kwalitatief op te nemen.

7. Onderhoud

- a) Reguliere bomen worden door de gemeente onderhouden op kwaliteitsniveau B; dat wil zeggen gelijk aan de openbare ruimte in gemeente Hoeksche Waard. Gemeente past waar mogelijk natuurvriendelijk beheer toe.
- b) Deze worden eens per 3 jaar of vaker wanneer nodig gecontroleerd op veiligheid en gezondheid.
- c) Op basis van deze controle worden eventueel maatregelen toegepast om veiligheid en/of gezondheid te verbeteren.
- d) Oeverbegroeiing wordt periodiek uitgedund om te verjongen; dit heeft een positief effect op de biodiversiteit. Dit zal gefaseerd plaatsvinden zodat geen kaalslag plaatsvindt.