

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland'



1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 22 juli 2013 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende de termijn van ter visie legging kon door belanghebbenden een zienswijze kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad van Binnenmaas.

In de periode van 22 juli tot 2 september 2013 zijn 7 zienswijzen ingediend, te weten van:

1. De heer J. van de Erve, Raadhuislaan 7, 3271 BS Mijnsheerenland;
2. ARAG Rechtsbijstand, mevrouw E.D.M. Knegt, namens cliënten de heer D.A. Prijs en mevrouw J. Ruts, Raadhuislaan 2, 3271 BS Mijnsheerenland;
3. R3 Advies, de heer D.N.I. van Horssen, namens cliënt de heer J.A. Nijssen, Raadhuislaan 10, 3271 BT Mijnsheerenland;
4. De heer D.S. Huisman, Raadhuislaan 36, 3271 BT Mijnsheerenland;
5. Cleton-com, mevrouw D.A. Cleton, namens Stichting Careyn, 's-Gravenlandseweg 290, 3125 BK Schiedam. Gericht op perceel Beatrixplein 9, 3171 BA Mijnsheerenland;
6. Schaap en Partners, Advocaten en notarissen, mevrouw E. Lohr-Henket, namens de heer G.J. Klompenhouwer, Raadhuislaan 18, 3271 BT Mijnsheerenland;
7. Waterschap Hollandse Delta, Handelsweg 100, 2988 DC Ridderkerk.

Alle reacties zijn ontvankelijk. De ontvangen zienswijzen worden in hoofdstuk twee van deze nota samengevat en beantwoord.

2. ZIENSWIJZEN

Z1. De heer J. van de Erve, Raadhuislaan 7, 3271 BS Mijnsheerenland

Zienswijze:

De heer J. van der Erve is woonachtig op Raadhuislaan 7, 3271 BS te Mijnsheerenland, en dient bezwaar in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland', vanwege het feit dat tegenover de woning van reclamant een tweerichtingsweg is gepland. Tegenover de rijksmonumentale woonboerderij van reclamant is een verkeerskruising gepland.

Om een aantal redenen kan reclamant zich niet verenigen met de toewijzing:

- a. Tegenover de woning van reclamant, rijksmonument Raadhuislaan 7 is een tweerichtingsverkeer gepland, waardoor de verkeersdruk op de kruising met de Raadhuislaan toeneemt;
- b. Door de realisatie van de tweerichtingsverkeer wordt het vrije, landelijke uitzicht vanuit de woning van reclamant ontnomen;
- c. Reclamant stelt dat de luchtkwaliteit ter hoogte van de kruising af zal nemen en de CO₂-uitstoot aldaar toe zal nemen;
- d. Reclamant stelt dat de komst van een kruising voor de tweerichtingsverkeer geluids- en trillingshinder met zich mee zal brengen;
- e. Reclamant stelt dat hij 's avonds lichthinder zal ondervinden door de grotere toestroom van passerende auto's;
- f. Door de toegenomen verkeersdruk verwacht reclamant dat de kleilaag op de veengrond nog verder zal zakken, wat planschade voor reclamant zal veroorzaken;
- g. Het landschappelijke karakter van de omgeving wordt volgens reclamant hevig aangetast door onderhavig initiatief, waardoor er planschade en waardevermindering van de boerderij op zal treden;
- h. Reclamant vraagt zich af of er voldoende is gekeken naar alternatieve ontsluitingswegen, bijvoorbeeld vanaf de Molenweg richting de sportvelden.

Resumerend vraagt reclamant om uitleg waarom voor de betreffende ontsluiting is gekozen. Ook vraagt hij zich af of de mogelijkheden voor een alternatieve ontsluiting onderzocht zijn in een eerder stadium en of dit in een later stadium nog kan plaatsvinden.

Beantwoording:

- a. Onder andere om te kunnen beoordelen of de huidige wegenstructuur het verkeer in de toekomst veilig kan afhandelen is bij de voorbereiding van het plan door Goudappel Coffeng een verkeerskundige toets opgesteld. Op basis van de huidige verkeersintensiteiten (gebaseerd op verkeerstellingen), de verkeersgeneratie in de toekomst (gebaseerd op CROW-kencijfers) en de verdeling van de verkeersstromen van en naar de functies, is de conclusie dat onder andere op en rond de Raadhuislaan, als gevolg van de ontwikkelingen in het dorpshart, geen problemen zijn te verwachten in de toekomst;
- b. Conform de gemeentelijke Structuurvisie is het plangebied gelegen in een gebied dat als dorpshart/centrum is aangeduid. Een dorpshart is een gebied waar, zeker gezien de huidige ontwikkelingen plannen worden beoordeeld op 'inbreiding voor uitbreiding'. Daar zijn ontwikkelingen te verwachten. Zoals uit vaste jurisprudentie blijkt kan aan een bepaalde planologische situatie, waarbij sprake is van een vrij uitzicht, geen blijvend recht worden ontleend. Ten slotte kan worden gesteld dat er tot voor kort geen sprake was van een vrij uitzicht vanwege hoog opgaande begroeiing op de Raadhuislaan 8;

- c. Om de haalbaarheid van het plan ten aanzien van het aspect 'luchtkwaliteit' aan te tonen is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. In het onderzoek is rekening gehouden met de planbijdrage als gevolg van de ontwikkelingen die in het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' mogelijk worden gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de in de Wet milieubeheer gestelde normen en dat zowel vanuit deze wetgeving als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan;
- d. In het kader van onderhavig plan is geen afzonderlijk akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van een hogere geluidsbelasting op naburige bestaande woningen. De bestaande omliggende woningen liggen immers in de huidige situatie ook al aan de belangrijkste ontsluitingsweg van Mijnsheerenland. Gezien de verkeersintensiteiten die zich reeds op deze weg bevinden, hoeft niet te worden verwacht dat door onderhavig plan de geluidsbelasting op woningen gelegen aan de doorgaande weg door Mijnsheerenland significant toeneemt.
In de Nederlandse wetgeving bestaan geen regels omtrent trillinghinder. Wel is er een richtlijn van de Stichting Bouwresearch welke gebruikt wordt bij het beoordelen van eventuele trillinghinder. Op dit moment zien wij geen aanleiding om hierin actie te ondernemen. Overigens is het aan u als particulier zelf om eventueel een 0-situatie te registreren waarmee u eventuele effecten van trillinghinder kunt monitoren;
- e. Met de ontwikkeling van een plan in het dorpshart van een kern kan niet voorkomen worden dat er door nieuwe ontsluitingen op enig moment sprake is van het schijnen van koplampen van auto's in (bestaande) woningen. De vorm van lichtoverlast is afgewogen tegen de doelstellingen van het plan als geheel en wordt gelet daarop acceptabel geacht. Bovendien is bij het ontwerp zo veel mogelijk rekening gehouden met de omgeving. De locatie van de toegang tot de nieuwe woningen is dan ook zodanig dat deze niet recht tegenover bestaande woningen is geprojecteerd;
- f. Het risico op planschade is geen ruimtelijk relevante afweging en is daarom niet meegenomen in de planvorming. Voor planschade wijzen wij op artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin is bepaald dat degene die in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische maatregel, binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van deze maatregel, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is;
- g. Verwezen wordt naar de beantwoording onder b, waarbij kan worden gesteld dat eenzelfde argumentatie van toepassing is op de gestelde planschade en waardevermindering. Na afweging van vele belangen wordt geconcludeerd dat – eventuele – planschade en waardevermindering niet dusdanig kan zijn dat het plan daardoor in haar huidige vorm geen doorgang kan vinden;
- h. In het kader van het opstellen van de dorpsvisie Mijnsheerenland zijn wel degelijk verschillende alternatieven onderzocht. In de dorpsvisie zijn enkele afbeeldingen opgenomen die de ontwikkeling van de dorpsvisie laten zien. De huidige ontsluiting is uiteindelijk de meest optimale gebleken in relatie tot het volledige ontwerp en de verschillende functies. Het doortrekken van de Molenweg naar de sportvelden past niet in de dorpsvisie in die zin dat hier de 'kreekzone', de ecologische zone die vanuit het landschap het dorp in loopt, is geprojecteerd. Deze zone is gebaseerd op de historische verkaveling.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z2. ARAG Rechtsbijstand, mevrouw E.D.M. Knegt, namens cliënten de heer D.A. Prijs en mevrouw J. Ruts, Raadhuislaan 2, 3271 BS Mijnsheerenland

Zienswijze:

Mevrouw Knegt treedt op als gemachtigde van de heer D.A. Prijs en mevrouw J. Ruts (hierna: 'reclamant'). De zienswijze richt zich op het perceel Raadhuislaan 2, 3271 BS te Mijnsheerenland.

Om een aantal redenen kan reclamant zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Voor de woning van reclamant ligt een onbebouwd stuk grond, in het ontwerpbestemmingsplan aangewezen als 'tuin'-bestemming. Reclamant wil een herziening van dit perceel tot 'parkeren', om tegemoet te komen aan de gezondheidsproblemen van reclamant die parkeren dicht bij de eigen woning genoodzaakt. In de inspraaknota staat dat binnen de bestemming tuin de mogelijkheid tot parkeren wordt toegestaan, maar deze aanduiding ontbreekt in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt om deze parkeerbestemming voor dit perceel alsnog op te nemen in de bestemmingsregels;
- b. Reeds bestaande uit- en aanbouwen – met vergunning – van de woning hebben een grotere gezamenlijke oppervlakte, een gedeeltelijk grotere hoogte en ten opzichte van het hoofdgebouw een grotere bouwdiepte dan is toegestaan in de bouwregels zoals te vinden in artikel 17.2.2 over aan- en uitbouwen. Reclamant verzoekt om de reeds bestaande bebouwing een positieve bestemming toe te kennen;
- c. Aan weerszijden van de Raadhuislaan en de Wilhelminastraat bevindt zich een strook die volgens artikel 26.2 de mogelijkheid biedt voor een bestemming tot detailhandel, dienstverlening, kantoor of wonen. Reclamant stelt dat deze mogelijkheden niet duidelijk zijn en derhalve rechtsonzekerheden voor omwonenden met zich meebrengen. Hierdoor kan de woon- en leefsituatie van reclamant onevenredig onder druk komen te staan. Voor reclamant is het niet duidelijk of de hier aangegeven maximale oppervlakte van 1.500 m² geldt per wijziging, per functie of per totale oppervlakte van functies die gewijzigd mogen worden. Reclamant stelt dat er niet is vastgelegd onder welke omstandigheden Burgemeester en Wethouders deze bevoegdheid mogen toepassen. Reclamant verzoekt dan ook om deze bepaling te laten vallen;
- d. De geplande woningbouw, zoals voorzien in het ontwerpbestemmingsplan, ten noordoosten en oosten van de woning van reclamant is schadelijk voor het woon- en leefklimaat rondom de eigen woning. Reclamant raakt in feite ingebouwd;
- e. Reclamant stelt dat het huidige bestemmingsplan geen woningen op de eerste verdieping en/of hoger toelaat. Hierin wordt slechts gesproken over 'bestaande woningen' en die zijn momenteel afwezig op deze hoogte: het nieuwe bestemmingsplan is hiermee een inbreuk op de privacy van reclamant door hier wel woningen te projecteren;
- f. De twee woningen nabij het perceel van reclamant zouden volgens het bestemmingsplan de entree nabij de Ter Kuilestraat moeten accentueren: in praktijk zijn deze woningen niet gericht op de Ter Kuilestraat en daarmee niet van dien betekenis;
- g. De te verdwijnen supermarkt zorgt niet voor overlast: door de alhier aanwezige blinde gevel verkrijgt de woning van reclamant juist wat privacy: de bouw van woningen op deze plek vermindert juist deze privacy en is schadelijk voor het woon- en leefmilieu van reclamant;
- h. Reclamant stelt dat de uitvoerbaarheid van de bouw van woningen in het dorpshart niet vast staat: worden deze woningen wel aan de man gebracht?;
- i. Reclamant stelt dat de idee van inspraak niet goed tot uiting komt: communicatie met projectontwikkelaar en gemeente verloopt uiterst teleurstellend.

Reclamant vraagt of de mogelijkheid tot parkeren op het tot 'tuin' aangewezen gebied expliciet opgenomen kan worden in het bestemmingsplan. Tevens vraagt reclamant of de

regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegespitst kunnen worden op de huidige situatie van reclamant.

Beantwoording:

- a. Het door reclamant gestelde is juist. Reeds in de inspraaknota is toegezegd dat binnen de bestemming 'Tuin' op het betreffende perceel een aanduiding zou worden opgenomen waarbinnen het is toegestaan om een auto te parkeren. Dit is niet gebeurd in het ontwerpbestemmingsplan; deze omissie zal worden hersteld. Vervolgens moet reclamant bij de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning voor de benodigde in-/uitrit indienen;
- b. De aan-, uit- en bijgebouwenregeling die in dit bestemmingsplan binnen de bestemming 'Wonen' is opgenomen is dezelfde als de regeling uit het nu geldende bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas'. In 2006 is door de (toenmalige) gemeenteraad de keuze gemaakt alle bestemmingsplannen te actualiseren en te uniformeren, wat betekent voor ieder dorp dezelfde rechten en plichten zouden gaan gelden. Gezien de tientallen sterk van elkaar verschillende bestemmingsplannen die er gelden/golden heeft dit tot gevolg gehad dat er in sommige gevallen sprake was van een verbetering, maar dat het voor anderen, wat de planologische mogelijkheden betreft, een verslechtering betekende. Dit betekent overigens niet dat de huidige, vergunde bebouwing niet gehandhaafd kan worden, hierin voorzien de overgangsregels in het bestemmingsplan;
- c. Het wijzigingsgebied zoals opgenomen is conform de regeling uit het geldende bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas'. De enige aanpassing is dat de functie 'Wonen' is toegevoegd. De reden hiervoor is dat de raad ruimere mogelijkheden wil bieden bij de herinvulling van panden die vrijkomen nadat een andere functie is komen te vervallen, bijvoorbeeld door het vertrek van een detailhandelsvestiging naar het Dorpshart. Wij onderkennen echter het feit dat de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in de huidige vorm te weinig objectief begrensd is en daarmee te weinig rechtszekerheid biedt voor belanghebbenden. Om die reden zal artikel 26.2 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' als volgt worden aangepast:

26.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied

26.2.1 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen Detailhandel (artikel 4), Dienstverlening (artikel 5), Kantoor (artikel 11) van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming Wonen (artikel 17) met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. maximaal één grondgebonden woning per bouwperceel is toegestaan;*
- b. de situering van het bouwvlak alsmede de binnen het bouwvlak geldende maatvoering mag niet worden gewijzigd;*
- c. ter plaatse kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd;*
- d. omliggende functies mogen niet onevenredig in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;*
- e. voor de nieuwe functie zijn de regels van de bij de nieuwe functie behorende bestemming overeenkomstig van toepassing.*

26.2.2 Wijziging naar overige functies

Burgemeester en wethouders zijn op basis van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemmingen Detailhandel (artikel 4), Dienstverlening (artikel 5), Kantoor (artikel 11) van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' onderling te wijzigen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de situering van het bouwvlak alsmede de binnen het bouwvlak geldende maatvoering mag niet worden gewijzigd;*

- b. omliggende functies mogen niet onevenredig in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;*
- c. voor de nieuwe functie zijn de regels van de bij de nieuwe functie behorende bestemming overeenkomstig van toepassing.*

Voorts zal in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere onderbouwing plaatsvinden met betrekking tot het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid en de achtergrond daarvan;

- d. Nu de plannen in een verder stadium verkeren kan voor het perceel met de bestemming 'Woongebied - 3', in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale goothoogte van 7,5 meter, een maximale goothoogte van 3,5 meter worden opgenomen. Hiermee zijn woningen met een hoogte van maximaal 1 bouwlaag met kap toegestaan. Daarnaast wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan, het bouwvlak van de nieuwe woning op de hoek van de Raadhuislaan en de Ter Kuilestraat zodanig gesitueerd dat deze op een afstand van 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens is gelegen. Tot slot wordt het bouwvlak binnen de bestemming 'Woongebied - 3' strak om de geplande woningen gesitueerd. Op deze manier wordt de afstand tussen het perceel van reclamant en de nieuwe woningen vergroot. Aangezien ter plaatse van de huidige supermarkt in de nieuwe situatie deels uitsluitend aan-, uit- en bijgebouwen zijn toegestaan wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van het perceel van reclamant op dit punt niet wezenlijk gewijzigd;
- e. Verwezen wordt naar de beantwoording onder d;
- f. Het feit dat de bedoelde woningen niet zijn georiënteerd op de Ter Kuilestraat doet niets af aan het feit dat deze woningen de entree nabij de Ter Kuilestraat wel degelijk accentueren. Stedenbouwkundige begeleiding heeft niet alleen met oriëntatie te maken, maar bijvoorbeeld ook met de plaatsing van bebouwing. Door de plaatsing van de woningen aan beide zijden van de kop van de Ter Kuilestraat en de Wilhelminastraat, wordt hier duidelijk sprake van een entree;
- g. De bij vaststelling van het bestemmingsplan op te nemen wijziging in hoogte heeft tot gevolg dat op het perceel met de bestemming 'Woongebied - 3' woningen met een hoogte van maximaal 1 bouwlaag met kap gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor wordt de inbreuk op privacy tot een minimum beperkt;
- h. In de Regionale Woonvisie van de Hoeksche Waard is een uitgebreide onderbouwing gegeven van de verwachte woningbehoefte in Mijnsheerenland en de regio. Hierin is rekening gehouden met de ontwikkeling van het dorpshart. Daarbij is onder andere aangegeven dat in Mijnsheerenland geen accent hoeft te worden gelegd op bepaalde doelgroepen. Wij zien geen aanleiding om te twifelen aan de verwachting dat de in het bestemmingsplan voorziene woningen in de planperiode worden gerealiseerd. Bovendien zijn hier afspraken over gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, de woningbouwcorporatie en de ontwikkelaar;
- i. Het is spijtig dat reclamant de communicatie met de projectontwikkelaar en gemeente als moeizaam ervaart. In het gesprek met reclamanten is toegezegd dat wanneer er meer duidelijkheid zou zijn omtrent het plan er contact zou worden opgenomen. Nu hiervan sprake is zullen ontwikkelaar en gemeente contact opnemen met reclamant en zal het overleg worden voortgezet.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

- Ter plaatse van het perceel Raadhuislaan 2 wordt de bestemming 'Tuin' voorzien van een aanduiding waarbij in de regels wordt opgenomen dat het hier is toegestaan een auto te parkeren;
- Artikel 26.2 van de regels 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' wordt aangepast conform het gestelde onder c. In de toelichting zal een onderbouwing worden opgenomen van de nut en noodzaak van deze bepaling;
- De maximale goothoogte in de bestemming 'Woongebied - 3' wordt gewijzigd in 3,5 meter. Een maximale bouwhoogte wordt niet opgenomen. Wel geldt een minimale en maximale dakhelling;
- Het bouwvlak van de nieuwe woning op de hoek van de Raadhuislaan en de Ter Kuilestraat wordt op 2 meter afstand van het naastgelegen perceel, Raadhuislaan 2, gesitueerd;
- Het bouwvlak van de woningen binnen de bestemming 'Woongebied - 3' wordt strak om de geplande woningen gesitueerd.

Z3. R3 Advies, de heer D.N.I. van Horssen, namens cliënt de heer J.A. Nijssen, Raadhuislaan 10, 3271 BT Mijnsheerenland

Zienswijze:

De heer Van Horssen treedt op als gemachtigde van de heer J.A. Nijssen (hierna: 'reclamant'). De zienswijze richt zich op het perceel Raadhuislaan 10, 3271BT Mijnsheerenland.

Om een aantal redenen kan reclamant zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Het bouwvlak van woningen die het perceel van Raadhuislaan 10 begrenzen ligt op 1 meter van de perceelsgrens. Reclamant stelt dat dit te dicht op de eigen woning is en de woning daardoor zal worden ingebouwd;
- b. De nieuw te bouwen woningen zijn erg dicht op de Raadhuislaan gepland, waardoor ook het uitzicht vanuit de woning Raadhuislaan 10 ernstig wordt beperkt volgens reclamant;
- c. De bouw- en goothoogte van de nieuw te bouwen woningen ligt te hoog, wat het woon- en leefklimaat voor de bestaande woningen onder druk zet.

Reclamant vraagt of deze bouw- en afstandsregels aangepast kunnen worden om het woon- en leefmilieu van de eigen omgeving te behouden.

Beantwoording:

- a. Voor de benodigde flexibiliteit is in dit plan gekozen voor een globale eindbestemming met ruime bouwvlakken. De situering van het bouwvlak op circa 1 meter van de perceelsgrens van reclamant, zoals opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, houdt in dat op deze afstand hoofdgebouwen met een maximale goothoogte van 7,5 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter gerealiseerd kunnen worden. Wij achten deze afstand inderdaad te kort en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden wordt in het vast te stellen bestemmingsplan langs de zij- en/of achterperceelsgrenzen van de woningen Raadhuislaan 10 tot en met 18 een zone met een breedte van 10 meter aangegeven waar geen hoofdgebouwen zijn toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aan-, uit- en bijgebouwen;
- b. Het bestemmingsplan laat inderdaad toe dat kort op de Raadhuislaan hoofdgebouwen kunnen worden gerealiseerd. Een kenmerk van de bebouwing aan de Raadhuislaan is echter dat er geen sprake is van vaste rooilijnen. Ook in de huidige situatie is reeds sprake van een wisselend beeld. Voor wat betreft een eventuele beperking van het

uitzicht en mogelijke planschade wijzen wij op artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin is bepaald dat degene die in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische maatregel, binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van deze maatregel, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is;

- c. Ervan uitgaande dat reclamant refereert aan de maximale bouwhoogten binnen de bestemming 'Woongebied - 1' wordt gesteld dat deze hoogten zijn gebaseerd op de realisatie van twee bouwlagen met kap, aangezien er sprake is van een maximale goothoogte van 7,5 meter. Dit sluit aan bij de verschijningsvorm en massa van dorpse bebouwing.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing aan het bestemmingsplan:

- Langs de zij- en/of achterperceelsgrenzen van de woningen Raadhuislaan 10 tot en met 18 wordt een zone met een breedte van 10 meter opgenomen waar hoofdgebouwen zijn uitgesloten.

Z4. De heer D.S. Huisman, Raadhuislaan 36, 3271 BT Mijnsheerenland

Zienswijze:

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland'. De zienswijze richt zich op perceel Raadhuislaan 36, 3271 BT Mijnsheerenland.

Om een aantal redenen kan reclamant zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan:

- a. De als 'Tuin' aangewezen bestemming op perceel Wilhelminastraat 26-28 is momenteel erg onverzorgd en kan daardoor beter als 'woonbestemming' aangewezen worden;
- b. De bestemming 'Wonen' tot op de insteek van de watergang perceel T08601 doet geen recht aan de omgeving: reclamant stelt dat een bestemming 'Openbaar groen' hier de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt;
- c. Reclamant stelt dat de watertoets van het plan hiaten bezit: de waterlopen T27829 en T03135 komen samen op een punt waar ze af kunnen stromen naar het oosten en het westen: in het westen ontbreekt een duiker in de dam van het pad: dit vermoeilijkt de uitgang. Er is behoefte aan een gedoseerde afvoer en een verbinding met het brandweerrool: dit riool wordt gevoed door het hogere Binnenmaaspeil en zorgt ervoor dat de kreekzone voldoende water krijgt in droogteperiodes en er geen stilstaand water ontstaat.

Reclamant vraagt om het ontwerpbestemmingsplan aan te scherpen op bovengenoemde punten.

Beantwoording:

- a. Ten aanzien van genoemd perceel is de gemeente in overleg met de eigenaar om te komen tot een nieuwe planontwikkeling. Wanneer deze voldoende concreet is wordt hiervoor een aparte juridisch-planologische procedure gevolgd;
- b. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van de realisatie van een ecologische insnede, die is gebaseerd op de historische verkaveling en die zorgt voor de beleving van het landschap tot in de kern van het dorp. Om die reden is in het plan een centrale groene zone opgenomen die doorloopt tot aan de Raadhuislaan. Verplaatsing van het openbaar groen naar de west- en noordzijde van het plangebied houdt in dat dit groen, vanwege de bestaande woningen langs de Raadhuislaan, niet tot aan deze straat zal reiken. Hierbij zal derhalve een belangrijk doel van de groenzone worden

gemist. Het voorstel van reclamant past dus niet in de doelstellingen van het stedenbouwkundig ontwerp/de dorpsvisie;

- c. Het bestemmingsplan, inclusief watertoets, is in het kader van het gestelde in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de verschillende instanties, waaronder het Waterschap Hollandse Delta. Het waterschap heeft aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan hun uitgangspunten voor waterkwaliteit en waterkwantiteit. Overigens is, mede op basis van eerdere gesprekken tussen gemeente en reclamant, in het inrichtingsplan een koppeling voorzien tussen de bluswaterleiding en de watergang (kreekzone).

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z5. Cleton-com, mevrouw D.A. Cleton, namens Stichting Careyn, 's-Gravenlandseweg 290, 3125 BK Schiedam. Gericht op perceel Beatrixplein 9, 3171 BA Mijnsheerenland.

Zienswijze:

Mevrouw D.A. Cleton treedt op als gemachtigde van Stichting Careyn. De zienswijze richt zich op het perceel Beatrixplein 9, 3171 BA Mijnsheerenland, welke eigendom is van Stichting Careyn. Dit perceel is momenteel in gebruik als wijkconsultatiebureau, met een kantoorfunctie, eveneens ten behoeve van thuiszorg, wijkverpleging, jeugdgezondheidszorg, diëtiëk en andere zorg- en welzijnsvoorzieningen. Het perceel heeft hierdoor de bestemming 'Maatschappelijke voorziening'.

Om een aantal redenen kan reclamant zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan:

- a. De opslagplaatsen rondom het perceel van Careyn krijgen volgens het ontwerpbestemmingsplan een verkeersbestemming ten behoeve van parkeren. Dit is in strijd met de geldende bestemming 'Maatschappelijk';
- b. Voor het goed functioneren van de ontsluitingsweg ten noorden van het perceel van Careyn is sloop van het pand volgens reclamant onnodig: reclamant stelt dat het deel van de opgenomen parkeerplaats elders in het bestemmingsplan voorzien kan worden door:
 - o Anders indelen van bestaand parkeerterrein naast Careyn;
 - o Doortrekken parkeerstrook ten oosten van het water;
 - o Aanleggen van parkeerplaatsen ten noorden van de ontsluitingsweg;Reclamant stelt dat deze alternatieven het wegbestemmen en onteigenen van het pand van Careyn onnodig maken;
- c. Reclamant stelt dat de situering van de nieuwe ontsluitingsweg een deel van het perceel zal laten verdwijnen: volgens reclamant is dit slecht voor de verkeersveiligheid (moeders die het consultatiebureau komen bezoeken met jonge kinderen) en voor de waarde van het pand, die hierdoor zal verminderen;
- d. Volgens reclamant ontbreekt een goede financiële onderbouwing omtrent de verkoop van het pand van Careyn en is er daardoor geen sprake van goede ruimtelijke ordening;
- e. Reclamant stelt dat een verhuizing van Careyn geen optie is en wel om de volgende redenen:
 - o Grote verhuizingskosten: financieel onhaalbaar/onverantwoord;
 - o Verlies van markant en herkenbaar gebouw in het dorp, waardoor Careyn een belangrijk deel van haar verzorgingsstructuur verliest (financieel, imago, banen, sociaal);
- f. Volgens reclamant past de aanwezigheid van Careyn goed bij de maatschappelijke doelstellingen uit de gemeentevisie 'Dorpshart Mijnsheerenland';

- g. Reclamant stelt dat het functioneren van Careyn in de pas loopt met het gemeentelijke beleid dat blijkt uit het strategisch beleidsrapport 'straatbeelden wonen, welzijn en zorg Binnenmaas' (2005). Verdwijning van Careyn zou haaks staan op de daar genoemde doelstellingen voor het creëren van maatschappelijke 'steunpunten'.

Reclamant vraagt om in het ontwerpbestemmingsplan de huidige bestemming te handhaven, zonder dat deze hinder ondervindt van de nieuwe situatie rondom de ontsluitingsweg.

Beantwoording:

- a. Het feit dat de gronden van reclamant niet in eigendom zijn van de gemeente Binnenmaas of de ontwikkelende partijen vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat de huidige bestemming van het perceel wordt gehandhaafd. Het algemeen/maatschappelijk belang prefereert in dit geval boven het individueel belang;
- b. Wij ontkennen niet dat de dienstverlening die Careyn biedt goed past binnen het plangebied; de bestemming 'Gemengd' biedt hier dan ook goede mogelijkheden voor. Tot nu toe is geprobeerd om verwerving van de gronden van reclamant via minnelijke weg te realiseren. Dit is tot nu toe het uitgangspunt geweest. Nu dit niet tot de gewenste resultaten heeft geleid, zijn wij bereid, zoals wij reclamant reeds mondeling en per brief hebben aangegeven, over te gaan tot onteigening. De suggestie die reclamant aandraagt als mogelijke oplossing voor het perceel Beatrixplein 9 leidt tot een aantal problemen, waardoor de suggestie niet reëel wordt geacht:

Door reclamant is niet duidelijk gemaakt hoe een eventuele andere indeling zal leiden tot het gewenste aantal te compenseren parkeerplaatsen. De door reclamant voorgestelde 'oplossing' is niet concreet gemaakt door middel van bijvoorbeeld een schets en de haalbaarheid is daarmee onvoldoende onderbouwd. Het terrein naast Careyn is in de visie reeds volledig ingericht voor parkeren in de ons inziens meest optimale vorm. Zoals ook reeds in de visie is gesteld is het 'haaks' parkeren het meest veilig en efficiënt. Bovendien is hier conform de ontwikkelingsvisie een zogenaamde 'Kiss and ride strook' gedacht, hetgeen strikt genomen geen parkeerplaats is, maar een locatie waar kinderen van de nabijgelegen school veilig kunnen in- en uitstappen. Om die reden is een vermindering van het aantal 'parkeerplaatsen' op deze plek niet zomaar te compenseren met het toevoegen van enkele parkeerplaatsen elders. Wanneer het openbaar gebied op deze locatie wordt verkleind is de realisatie van een deugdelijke en veilige 'Kiss and ride strook' niet mogelijk.

De rij parkeerplaatsen ten oosten van het water is in eerste instantie bedoeld voor de appartementen aan de Raadhuislaan/Wilhelminastraat. Door het aantal parkeerplaatsen ter plaatse van het huidige pand van Careyn te schrappen en toe te voegen op de voorgestelde locatie wordt voor een deel van de bezoekers van het dorpshart de loopafstand tot het Dorpsplein vergroot, wat niet wenselijk is. Bovendien geldt ook hier dat een vermindering van het aantal 'parkeerplaatsen' op de locatie van Careyn niet zomaar te compenseren is met het toevoegen van enkele parkeerplaatsen elders, immers er wordt getornd aan de beoogde locatie van de 'Kiss and ride strook'.

Het voorgestelde alternatief gaat in tegen de uitgangspunten uit de Ontwikkelingsvisie. Het toekomstige Dorpsplein wordt gezien als de belangrijkste openbare ruimte binnen het plangebied. Om die reden is gesteld dat het Dorpsplein nadrukkelijk geen parkeerplek moet worden maar een autovrije plek voor ontmoeting;

- c. De weg vormt een noodzakelijk onderdeel van de integrale ontwikkeling van het gehele dorpshart. Alle infrastructuur binnen het plangebied zal op een zo verkeersveilig mogelijke manier worden ingericht. Het risico op planschade is geen ruimtelijk relevante afweging en is daarom niet meegenomen in de planvorming. Voor

planschade wijzen wij op artikel 6.1 Wro, waarin is bepaald dat degene die in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische maatregel, binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van deze maatregel, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is;

- d. In de gemeentelijk exploitatie wordt terdege rekening gehouden met aanschaf van het pand van reclamant, bij voorkeur via minnelijke weg. De financiële uitvoerbaarheid van het plan komt hierdoor niet in het geding;
- e. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen;
- f. Zie hiervoor de beantwoording onder 'b';
- g. Zie hiervoor de beantwoording onder 'b'.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting zal de inleiding van het bestemmingsplan verder worden aangevuld met een paragraaf over onteigening.

Z6. Schaap en Partners, Advocaten en notarissen, mevrouw E. Lohr-Henket, namens de heer G.J. Klompenhouwer, Raadhuislaan 18, 3271 BT Mijnsheerenland

Zienswijze:

Mevrouw E. Lohr-Henket van Schaap en Partners te Rotterdam treedt op als reclamant namens haar cliënt G.J. Klompenhouwer. De zienswijze richt zich op het perceel Raadhuislaan 18, 3271 BT te Mijnsheerenland.

Om een aantal redenen kan reclamant zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Reclamant stelt dat de verwachte demografische ontwikkelingen – 4% stijging van het aantal huishoudens tegenover 5% bevolkingsafname in 2020 – slechts tot een woonbehoefte leiden van 70 woningen. De geplande woningbouw in het dorpshart leidt tot de realisatie van 170 woningen. Extra woningen sluiten niet aan bij de woonbehoefte en kunnen schade doen aan het landschap, daar het plangebied ligt in Nationaal Landschap Hoeksche Waard;
- b. De realisatie van een multifunctionele accommodatie, commerciële voorzieningen en een verplaatste sportaccommodatie leidt volgens reclamant tot een toename van verkeer en daarmee van verkeersoverlast. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan maakt niet duidelijk dat een reeds eerder door verkeersonderzoek geadviseerde en hoognodige ontsluitingsweg er daadwerkelijk komt. Reclamant vraagt om deze ontsluitingsweg alsnog op te nemen in het plan;
- c. Reclamant stelt dat de Raadhuislaan in zijn geheel 30-km-zone moet worden. Trillingen en geluidsoverlast zullen hierdoor aanzienlijk verminderen;
- d. Reclamant vraagt aan de gemeente of er voldoende distributieplanologisch onderzoek is geweest met het oog op het toenemende verkeer als gevolg van de geplande komst van een supermarkt;
- e. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan geen regels bevat over de in acht te nemen bouwafstanden ten opzichte van bestaande bebouwing aan de Raadhuislaan. Reclamant vraagt of er een minimale bouwafstand voor hoofdgebouwen opgenomen kan worden van minimaal 10 meter van de perceelgrens van de percelen aan de Raadhuislaan;
- f. Voor woongebieden '1 en 3' is in het ontwerpbestemmingsplan niet aangegeven welk type woning hier gerealiseerd mag worden: dit leidt tot rechtsonzekerheid voor reclamant. Reclamant vraagt daarom de woontypologie op te nemen in het bestemmingsplan;

- g. Reclamant stelt dat er onvoldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit in het dorp;
- h. Reclamant stelt dat er in de directe nabijheid van de geplande supermarkt en school te weinig parkeervoorzieningen in het ontwerp zijn opgenomen;
- i. Reclamant vraagt wanneer er nader onderzoek naar de flora en fauna, zoals opgenomen in het ontwerp, zal worden uitgevoerd.

Reclamant vraagt om het ontwerpbestemmingsplan aan te scherpen op bovengenoemde punten en tegemoet te komen aan de vragen die gesteld worden.

Beantwoording:

- a. In de Regionale Woonvisie van de Hoeksche Waard is een uitgebreide onderbouwing gegeven van de verwachte woningbehoefte in Mijnsheerenland en de regio. Hierin is rekening gehouden met de ontwikkeling van het dorpshart. Daarbij is onder andere aangegeven dat in Mijnsheerenland geen accent hoeft te worden gelegd op bepaalde doelgroepen. Wij zien geen aanleiding om te twijfelen aan de verwachting dat de in het bestemmingsplan voorziene woningen in de planperiode worden gerealiseerd;
- b. Onder andere om te kunnen beoordelen of de huidige wegenstructuur het verkeer in de toekomst veilig kan afhandelen is bij de voorbereiding van het plan door Goudappel Coffeng een verkeerskundige toets opgesteld. Op basis van de huidige verkeersintensiteiten (gebaseerd op verkeerstellingen), de verkeersgeneratie in de toekomst (gebaseerd op CROW-kencijfers) en de verdeling van de verkeersstromen van en naar de functies, is de conclusie dat onder andere op en rond de Raadhuislaan, als gevolg van de ontwikkelingen in het dorpshart, geen problemen zijn te verwachten in de toekomst. De in het verkeersonderzoek aanbevolen ontsluitingsweg waaraan reclamant refereert zou uitsluitend aan de orde zijn bij uitbreiding van de plannen ten opzichte van het ten tijde van het verkeersonderzoek onderzochte plan. Hiervan is echter geen sprake;
- c. Voor de ontwikkeling van het Dorpshart is een verkeerskundige toets uitgevoerd (28-02-2011) die deel uit maakt van de onderbouwing voor het bestemmingsplan en waarvan de conclusie past binnen de verkeersvisie van de gemeente Binnenmaas (12-04-2012). Deze stukken zijn openbaar en in te zien. Uit het verkeersonderzoek is gebleken dat er geen aanleiding is om het huidige verkeersregime aan te passen. In de verkeersvisie van de gemeente Binnenmaas (12-04-2012) is vastgelegd dat de Raadhuislaan een wijkontsluitingsweg is met fietspad met een maximale toegestane snelheid van 50 km/u en heeft een capaciteit van 5.000-10.000 voertuigen per dag. Volgens de telling ligt de huidige intensiteit op 4.400 voertuigen per dag. In de toekomstige situatie van de Raadhuislaan ligt de intensiteit nabij de aansluiting met de provinciale weg N489 op maximaal 4.815 voertuigen per dag. Verder het dorp in neemt de intensiteit weer af richting huidige intensiteit. Dit is nog steeds aan de ondergrens van een wijkontsluitingsweg, waarbij wordt voldaan aan de uitgangspunten voor duurzaam veilig wat betreft de intensiteit. Er is hiermee geen noodzaak om de wegcategorie van de Raadhuislaan en de maximale toegestane snelheid te wijzigen en de weg anders in te richten.
- d. Met de plannen is sprake van de verplaatsing van een supermarkt en geen nieuwvestiging van een supermarkt. Overigens is er in het kader van de planvoorbereiding een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd, waaruit blijkt dat het plan op dit punt uitvoerbaar is en er geen sprake is van (duurzame) ontwrichting van de detailhandelsstructuur;
- e. Voor de benodigde flexibiliteit is in dit plan gekozen voor een globale eindbestemming met ruime bouwvlakken. De situering van het bouwvlak op circa 1 meter van de perceelsgrens van de woningen aan de Raadhuislaan 10 tot en met 18, zoals opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, houdt in dat op deze afstand hoofdgebouwen met een maximale goothoogte van 7,5 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter gerealiseerd kunnen worden. Wij achten deze afstand inderdaad te kort en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden wordt in het vast te stellen bestemmingsplan langs de zij- en/of

achterperceelsgrenzen van de woningen Raadhuislaan 10 tot en met 18 een zone met een breedte van 10 meter aangegeven waar geen hoofdgebouwen zijn toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aan-, uit- en bijgebouwen;

- f. In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'Woongebied - 1' en 'Woongebied - 3' is opgenomen dat er respectievelijk maximaal 63 en 8 *grondgebonden* woningen mogelijk zijn. Hiermee worden gestapelde woningen expliciet uitgesloten. Voor de benodigde flexibiliteit in het plan is wel een uitwisseling in typen grondgebonden woningen (zoals vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd) wenselijk en mogelijk;
- g. Om de haalbaarheid van het plan ten aanzien van het aspect 'luchtkwaliteit' te onderzoeken is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd met behulp van de Handreiking Rekenen aan Luchtkwaliteit, Actualisatie 2011. In het onderzoek is rekening gehouden met de planbijdrage als gevolg van de ontwikkelingen die in het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' mogelijk worden gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de in de Wet milieubeheer gestelde normen en dat zowel vanuit deze wetgeving als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan;
- h. Onder andere om te kunnen beoordelen of het plan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen is bij de voorbereiding van het plan door Goudappel Coffeng een verkeerskundige toets opgesteld. In de verkeerskundige toets is een parkeerbalans opgenomen, waarbij per functie, aan de hand van kencijfers van het CROW, het aantal benodigde parkeerplaatsen is bepaald. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is getoetst aan het aantal (te zijner tijd) beschikbare parkeerplaatsen. Hieruit volgt dat met de parkeercapaciteit op alle momenten van de week voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor alle functies in het dorpschart;
- i. Het nader onderzoek flora en fauna is uitgevoerd. De resultaten zullen worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing aan het bestemmingsplan:

- Langs de zij- en achterperceelsgrenzen van de woningen Raadhuislaan 10 tot en met 18 wordt een zone met een breedte van 10 meter opgenomen waar hoofdgebouwen zijn uitgesloten.

27. Waterschap Hollandse Delta, Handelsweg 100, 2988 DC Ridderkerk

Zienswijze:

Het waterschap geeft in haar zienswijze aan dat het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' voldoet aan haar uitgangspunten voor waterkwaliteit en waterkwantiteit.

Beantwoording:

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Behalve aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen worden een aantal ambtshalve aanpassingen verwerkt in het bestemmingsplan. Deze luiden als volgt:

Toelichting

- In paragraaf 3.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt 'maximaal 53 woningen...' gewijzigd in 'maximaal 63 woningen...';
- Paragraaf 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten van het nader flora en fauna onderzoek.

Regels

- In de regels wordt in de bestemming 'Gemengd - 1' de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' opgenomen;
- Uit de bestemming 'Gemengd - 2' wordt de regel 'met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'sport' uitsluitend sportvoorzieningen zijn toegestaan' (7.1.1 onder c) verwijderd, aangezien deze aanduiding op de verbeelding niet voorkomt;
- Lid d in artikel 9.1 van de regels wordt verwijderd, aangezien de daar genoemde aanduiding niet voorkomt;
- In de bestemming 'Maatschappelijk' wordt de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen, aangezien deze nu op de verbeelding staat (ter plaatse van de kerk);
- 'Gestapeld' wordt verwijderd uit artikel 17.1.1 onder a, aangezien deze aanduiding niet voorkomt op de verbeelding;
- In artikel 17.2.2 lid g, wordt een kopje voor 'aaneengebouwd' opgenomen, aangezien deze aanduiding voorkomt op de verbeelding;
- In artikel 18.1.1 wordt opgenomen dat steigers en vlonders zijn toegestaan.

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Tuin' ter plaatse van de woning op de hoek Ter Kuilestraat/Wilhelminastraat veranderd in de bestemming 'Verkeer';
- Op de verbeelding zijn twee bestemmingsvlakken van de bestemming 'Woongebied - 1', grenzend aan de bestemming 'Groen' vergroot;
- Op de verbeelding wordt de goot- en bouwhoogte ter plaatse van het perceel naast Wilhelminastraat 3 veranderd in respectievelijk 3 meter en 6,75 meter.