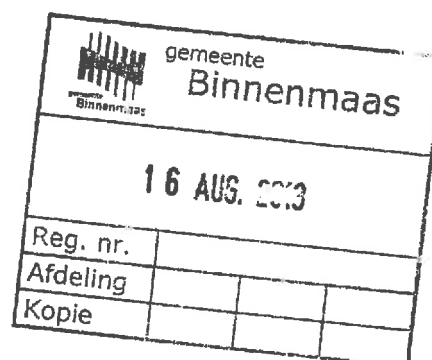


Johan van de Erve
 Raadhuislaan 7
 3271 BS Mijnsheerenland
 Tel. 0186603600
 E-mail: j@vandeerve.nl
 BSN: 089632205

Gemeente Binnenmaas
 Burgemeester en wethouders van Binnenmaas
 Postbus 5455
 3299 ZH Maasdam



Mijnsheerenland, 12 augustus 2013

Kenmerk/Referentienummer: Z09/04776

Betreft: Bezwaar "Dorpshart Mijnsheerenland."

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het ontwerpbestemmingsplan "Dorpshart Mijnsheerenland" in het centrumgebied van Mijnsheerenland. Zoals omschreven in de stukken ter inzage liggende vanaf 22 juli 2013.

Tegenover mijn rijks monumentale boerderij, Raadhuislaan 7 te Mijnsheerenland, sectie no. 408, Rijksmonument no. 30153, zijn nog al drastische veranderingen aanstaande. Mijn bezwaar ligt aan het feit dat tegenover mijn boerderij een twee richtingsverkeer weg is gepland. Ook wordt het vrije landelijk uitzicht ontnomen.

Dit brengt een enorme belasting van het toenemen van het verkeer op deze nieuwe, tweerichtingsverkeer, geplande kruising op de Raadhuislaan teweeg. Door het afslaan en het optrekken van het verkeer op deze kruising zal de luchtkwaliteit de CO2 uitstoot en geluidsoverlast met daarbij het trillingsniveau enorm vergroten en het is dan ook niet meer mogelijk om buiten van de tuin te genieten. En 's avonds de irriterende verlichting van de koplampen van het verkeer welke afslaat op de Raadhuislaan op mijn boerderij en tuin zal schijnen.

Voorts wil ik niet onvermeld laten dat het zeer waarschijnlijk is dat de kleigrond op de veenlaag door het toenemen van het drukke verkeer zal gaan zakken wat tevens schade aan de boerderij zal te weeg brengen.

Vervolg bezwaarschrift "Dorpshart Mijnsheerenland"


Ook zal het landelijke karakter rondom de boerderij geheel ontnomen worden welke tevens een grote planschade, een duidelijke waardevermindering van de boerderij tot gevolg zal hebben.

Is er ook voldoende gekeken naar alternatieve ontsluitingen op de Raadhuislaan? Ik denk aan het doortrekken van de Molenweg naar de sportvelden en andere voorzieningen?

Graag zou ik ook uw argumentatie willen inzien waarom gekozen is voor de ontsluiting zoals deze nu gepland staat.

Mijn bezwaren heb ik hierbij toegelicht.

Hoogachtend,



Johan van de Erve




Goed voor elkaar

AANGETEKEND

gemeenteraad van Binnenmaas
Postbus 5455
3299 ZH MAASDAM

tevens per fax 078 – 676 19 58

 gemeente Binnenmaas	
30 AUG. 2013	
Reg. nr.	
Afdeling	
Kopie	

Ons kenmerk BB2/2013022353-01/mkne

Uw kenmerk

Behandeld door mw. mr. drs. E.D.M. Knegt
afwezig op vrijdag

Doorkiesnummer (033) 43 42 477

Faxnummer (033) 43 42 170

E-mail m.knegt@arag.nl

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland

Leusden, 29 augustus 2013

Geachte raad,

Namens cliënten, de heer D.A. Prijs en mevrouw J. Ruts, wonende aan de Raadhuislaan 2 te Mijnsheerenland, breng ik hierbij hun zienswijze naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland, dat thans ter visie ligt.

Bestemming 'Tuin'

Cliënten vragen in de eerste plaats aandacht voor de bestemming van het onbebouwde stukje grond aan de voorkant van hun huis. Dat heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Tuin' gekregen. Voor mevrouw Ruts is vanwege haar helaas toenemende gezondheidsproblemen van belang dat zij hier in de toekomst kan parkeren. Daarom hebben cliënten in hun inspraakreactie om duidelijkheid verzocht over de vraag of parkeren hier op grond van het voorontwerp zou zijn toegestaan. Voor het geval dat dit niet zo was, verzochten cliënten u dit mogelijk te maken.

In de inspraaknota staat dat u binnen de bestemming Tuin op dit perceel een aanduiding heeft opgenomen die toestaat hier een auto te parkeren. Op de verbeelding van het thans ter visie liggende ontwerpplan ontbreekt deze aanduiding echter. Een dergelijke aanduiding zou verder geen betekenis hebben indien niet tevens in de regels is bepaald dat op de bestemming met die aanduiding het parkeren van een auto is toegestaan. Cliënten verzoeken u de parkeermogelijkheid alsnog op de verbeelding en in de planregels op te nemen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op perceel cliënten

In artikel 17.2.2 zijn de bouwregels opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De bouwwerken die –met vergunning- reeds aanwezig zijn op het perceel van cliënten hebben echter een grotere gezamenlijke oppervlakte dan volgens de ontwerpregels zouden zijn toegestaan. Bovendien heb-



Goed voor elkaar

Blad : 2
 Ons kenmerk : BB2/2013022353-01/mkne

ben zij gedeeltelijk een grotere hoogte en hebben zij ten opzichte van het hoofdgebouw een grotere bouwdiepte dan waar het ontwerpplan in voorziet. Cliënten verzoeken u daarom de bestemmingsregeling zo aan te passen dat in elk geval aan de bestaande bebouwing een positieve bestemming wordt toegekend.

Wro-zone wijzigingsgebied

Artikel 26.2 bevat voor een strook aan weerszijden van de Raadhuislaan en de Wilhelminastraat de algemene mogelijkheid om de daar toegekende bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen Detailhandel, Dienstverlening, Kantoor of Wonen. Deze zeer ruime mogelijkheid tot wijziging van de functies biedt te veel rechtsonzekerheid en maakt het mogelijk dat de woon- en leefsituatie van cliënten onevenredig wordt aangetast.

De maximale oppervlakte van 'de nieuwe functie' is 1.500 m². Daarbij is echter niet duidelijk of dit maximum geldt per wijziging, per functie of voor de totale oppervlakte van functies die gewijzigd mogen worden. Er is verder niet vastgelegd onder welke omstandigheden burgemeester en wethouders deze bevoegdheid mogen toepassen en welke criteria daarbij worden gehanteerd. Cliënten verzoeken u dan ook deze bepaling te laten vervallen.

Woningbouwmogelijkheden nabij perceel cliënten

Het ontwerpplan voorziet verder in woningbouw ten noordoosten en ten oosten van het perceel van cliënten, binnen de bestemmingen Woongebied-3 (WG-3) en de bestemming Wonen, vrijstaand, sba-aa2. Deze geplande woningbouw heeft grote nadelige gevolgen voor de directe leefomgeving van cliënten en voor de waarde van hun woning. Zij raken in feite ingebouwd. U stelt in de inspraaknota dat bij het opstellen van de Dorpsvisie Mijnsheerenland rekening is gehouden met ook de belangen van cliënten. Gezien de zeer geringe afstand die wordt aangehouden tot het perceel van cliënten betwijfelen cliënten dit. Zij hebben er in de inspraakreactie op gewezen dat hun pand zelfs niet was ingetekend in de Dorpsvisie uit augustus 2009. Verder was zelfs in het voorontwerpplan nog niet het volledige perceel van cliënten ingetekend (in het voorliggende ontwerpplan is dat terecht alsnog gebeurd). Dat desondanks met hun pand rekening is gehouden wordt in de inspraakreactie niet aannemelijk gemaakt.

In de inspraaknota wordt verder overwogen dat het individuele belang soms moet wijken voor het algemeen belang. Uit het plan blijkt echter niet welke zwaarwegende algemene belangen zijn gediend met de geplande woningbouw. Uit de inspraaknota blijkt dat zelfs niet zeker is in welke woningvraag de woningen moet voorzien. Binnen de WG-3 bestemming bijvoorbeeld kunnen seniorenwoningen komen, maar ook woningen voor een andere, niet nader aangeduide, groep. De aantasting van de belangen van cliënten daarentegen is evident (zie ook hierna) en naar de mening van cliënten ook onevenredig.

De WG-3 bestemming

Binnen de WG-3 bestemming wordt de bouw van acht grondgebonden woningen mogelijk gemaakt, met een goothoogte van 7,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Cliënten hebben met name bezwaar tegen de twee woningen die op korte afstand ten oosten/noordoosten van hun perceel gebouwd kunnen worden. Uit schetstekeningen die cliënten hebben gezien blijkt dat de twee meest westelijk binnen de WG-3 bestemming gelegen woningen alleen zouden passen indien deze in de richting van het perceel van cliënten zouden worden gedraaid, zodat de bewoners rechtstreeks uitkijken op hun tuin en in hun woning. Dit



Goed voor elkaar

Bled : 3
 Ons kenmerk : BB2/2013022353-01/mkne

vormt een grote aantasting van hun privacy. Verder wordt het zicht van cliënten belemmerd en hebben zij reden om te vrezen voor lichttoetreding en zon.

Dit probleem wordt verergerd doordat de bouwhoogte drie bouwlagen toelaat en doordat op grond van de bouwregels slechts drie meter hoeft te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

Bovendien is uitsluitend de minimale afstand tot de 'zijdelingse' perceelsgrens geregeld. Dat betekent dat de afstand tot de tuin van cliënten aan de voor- of achterzijde nog kleiner (zelfs nihil) kan zijn. Cliënten vinden dit niet aanvaardbaar. Doordat de indeling van het gebied in het ontwerpplan niet is vastgelegd, is bovendien niet duidelijk waar de 'zijdelingse' perceelsgrens komt. Cliënten achten dit in strijd met de rechtszekerheid.

Artikel 20.2.2, onder k maakt daarnaast nog eens de bouw van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogelijk tot op een afstand van 0 meter van de zijdelingse perceelsgrens en minimaal 1 meter van de achterbouwperceelsgrens. Dit vergroot de inbreuk van de bouwplannen op de woon- en leefomgeving van cliënten nog verder. Deze afstand dient naar de mening van cliënten te worden vergroot. Indien er onderscheid blijft bestaan dient tevens te worden aangegeven welke perceelsgrens de zijdelingse is en welke de achterbouwperceelsgrens.

In de inspraaknota wordt met name aangevoerd dat in het vigerende bestemmingsplan ook bebouwing (supermarkt) tot aan de erfscheiding is geprojecteerd met een hoogte van twee bouwlagen en een kap. Ook in die bebouwing zouden bovenwoningen zijn toegestaan.

Cliënten wijzen er op dat de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemmingsregeling zelfstandig getoetst moet worden, los van hier aan voorafgaande bestemmingsregeling. Zij bestrijden verder dat het huidige bestemmingsplan ook woningen op de eerste en hogere bouwlagen toelaat. Dat plan laat immers alleen 'bestaande' woningen toe op de bovenliggende bouwlagen. Op de bovenliggende bouwlagen zijn geen 'bestaande' woningen aanwezig. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan vormt dus wel degelijk een nieuwe en (te) verregaande inbreuk op de privacy van cliënten.

Cliënten hebben er in hun inspraakreactie verder op gewezen dat in de Dorpsvisie Mijnsheerenland ter plaatse van de WG-3 bestemming een bouwhoogte van 'slechts' twee bouwlagen zonder kap wenselijk wordt geacht. In de inspraaknota wordt dit erkend, maar wordt gesteld dat voor de (ontwerp) bestemmingsregeling is gekozen om een grotere mate van flexibiliteit toe te laten. Dat miskent echter de betekenis van de Dorpsvisie. Daarin is immers overwogen wat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een wenselijk beeld zou zijn. Op deze locatie waren dit kennelijk maximaal twee bouwlagen. Er is dan geen aanleiding om uit oogpunt van flexibiliteit toch drie bouwlagen toe te laten.

In de inspraaknota worden twee redenen aangevoerd om de twee woningen in het plan te handhaven. De stedenbouwkundige reden zou zijn dat de woningen de Ter Kuilestraat als toegangsweg zouden moeten begeleiden. Aangezien deze woningen niet op de Ter Kuilestraat zijn georiënteerd, maar op het binnenterrein, grenzend aan het perceel van cliënten, is dit geen valide argument. Verder is er kennelijk een financiële reden. Een bestemmingsplan moet echter een goede ruimtelijke ordening dienen en niet een economisch belang.



Goed voor elkaar

Blad : 4
 Ons kenmerk : BB2/2013022353-01/mkne

Cliënten verzoeken u daarom de bebouwingsmogelijkheden voor deze twee woningen binnen de WG-3 bestemming te laten vervallen. Indien er toch bebouwing zou komen dient –subsidiar- naar de mening van cliënten alsnog een dusdanige afstand tot hun perceel te worden aangehouden en zou de bouwhoogte dusdanig moeten worden verlaagd dat alsnog een aanvaardbare situatie ontstaat.

Bestemming 'Wonen-vrijstaand'

Direct ten oosten van de woning van cliënten wordt woningbouw mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Wonen vrijstaand". Deze bebouwing zou in de plaats komen van de huidige supermarkt en zou een goot-hoogte van 7,5 meter en een bouwhoogte van 12 meter kunnen krijgen. Als gevolg van de toegekende aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende afstand (sba-aa2') zou de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens zelfs nihil mogen zijn. Het woon- en leefklimaat van cliënten wordt daardoor onevenredig aangetast en een en ander zal ten koste gaan van de zoninval op hun perceel. Ook voor de afstand tot de andere perceelsgrenzen dan de zijdelingse is ten onrechte geen minimum opgenomen.

Cliënten menen dan ook dat ten opzichte van de perceelsgrenzen een minimumafstand moet worden voorgeschreven. Indien er onderscheid bestaat dient tevens te worden aangegeven welke perceelsgrens de zijdelingse is en welke de achterbouwperceelsgrens.

In de inspraaknota wordt het verdwijnen van de supermarkt als een voordeel voor cliënten geschetst. Cliënten hebben echter nog nooit overlast van de supermarkt ondervonden. De ingang, bevoorrading en parkeerplaats van de supermarkt bevinden zich aan de zijde van de Ter Kuilestraat/Wilhelminastraat. De blinde muur aan de zijde van het perceel van cliënten biedt juist privacy.

Overigens zou ook het verminderen van overlast niet het oprichten van hoge woonbebouwing tot aan de perceelsgrens rechtvaardigen. Er is volgens cliënten geen enkele noodzaak een dermate uitzonderlijke situatie in het leven te roepen.

Via de wijzigingsbevoegdheid in artikel 26.2 van de planregels kan de bestemming overigens weer worden gewijzigd in detailhandel.

Artikel 17.2.2, onder j maakt de bouw van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogelijk tot op een afstand van 0 meter van de zijdelingse perceelsgrens en minimaal 1 meter van de achterbouwperceelsgrens. Dit vergroot de inbreuk van de bouwplannen op de woon- en leefomgeving van cliënten nog verder. Deze afstand dient naar de mening van cliënten te worden vergroot. Indien er onderscheid blijft bestaan dient tevens te worden aangegeven welke perceelsgrens de zijdelingse is en welke de achterbouwperceelsgrens.

Uitvoerbaarheid en behoefte

Cliënten plaatsen vraagtekens bij de haalbaarheid van het plan. Voor de geplande nieuwe woningen is onduidelijk voor welke markt/behoefte deze gebouwd zouden worden. De economische crisis heeft in het algemeen al tot gevolg dat de woningbouw stagneert. In dit geval is zelfs onduidelijk aan welke woningvraag de woningbouw zou moeten voldoen.

Het gesprek dat cliënten op 26 juni 2013 voerde met de ontwikkelaar die volgens uw gemeente de plannen zou gaan uitvoeren bevestigt de twijfel over de uitvoerbaarheid aangezien. Daar werd namelijk meegedeeld dat voor de woningen (op één na) nog niet bekend was wie deze zou gaan ontwikkelen.



Goed voor elkaar

Blad : 5
Ons kenmerk : BB2/2013022353-01/mkne

De uitvoerbaarheid staat volgens cliënten dus onvoldoende vast.

Ook voor het overige plaatsen cliënten, gezien de economische situatie, vraagt tekens bij de haalbaarheid van dit ambitieuze centrumplan

Overleg

In de inspraaknota staat dat met cliënten contact wordt opgenomen om rekening te kunnen houden met hun belangen. Cliënten stellen overleg natuurlijk op prijs (met de aantekening dat het bestemmingsplan uiteindelijk rechtszekerheid zal moeten bieden). Er is één gesprek geweest, waar is toegezegd dat de bezwaren van cliënten ten aanzien van de hiervoor genoemde drie woningen zouden worden 'meegenomen' in de projectgroep. Uiterlijk 11 juli 2013 zouden cliënten worden teruggebeld. Dat is niet gebeurd. Het toegezegde overleg verloopt dus uiterst teleurstellend.

Conclusie


Namens cliënten verzoek ik alsnog op de verbeelding en in de regels expliciet het gebruik van hun (voor-) tuin ten behoeve van parkeren mogelijk te maken en de bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het perceel van cliënten toe te spitsen op de reeds bestaande situatie. Verder verzoek ik u namens cliënten het plan slechts met inachtneming van de zienswijze van cliënten vast te stellen.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

Mw. mr. drs. E.D.M. Knegt
Medewerker Rechtshulp

Juridisch Planologisch Adviesbureau

R3

 gemeente Binnenmaas	
29 AUG 2013	
Reg. nr.	
Afdeling	
Kopie	

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van Binnenmaas
 Postbus 5455
 3299 ZH MAASDAM

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Mijsheerenland
 Ons kenmerk: 1365-01
 Bijlage: -

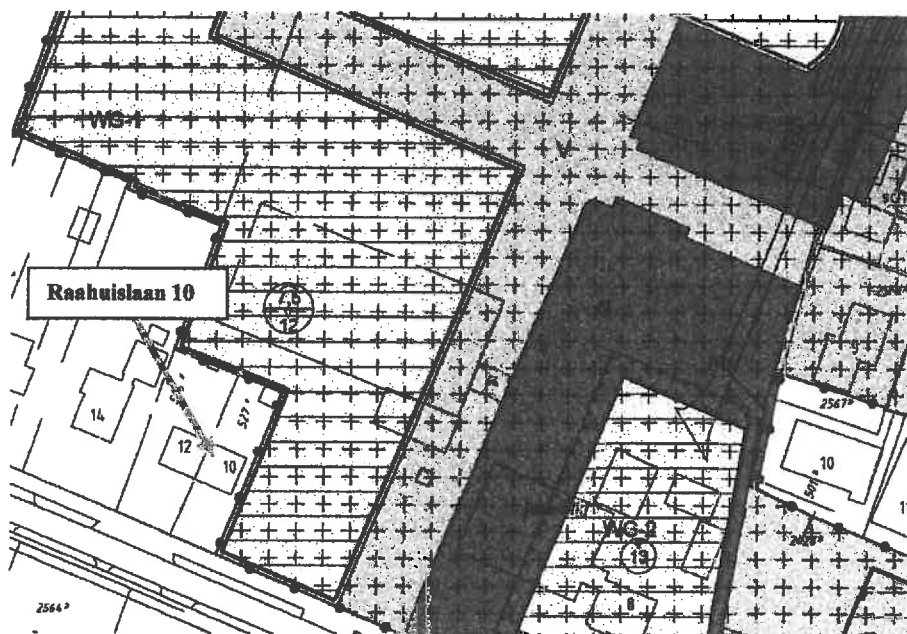
Oud-Beijerland, 28 augustus 2013

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens de erven J.A. Nijssen dien ik hierbij een zienswijze in ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Mijsheerenland. Deze zienswijze ziet toe op het woonperceel Raadhuislaan 10, dat direct grenst aan het plangebied van genoemd bestemmingsplan. Mijn cliënten zijn eigenaar van de woning Raadhuislaan 10.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan de grond, grenzend aan de noord- en oostzijde van het perceel Raadhuislaan 10, de bestemming 'Woongebied I'. Het bouwvlak waarbinnen (hoofd)gebouwen mogen worden gebouwd ligt op 1 m van de perceelsgrens met Raadhuislaan 10.

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan mogen gebouwen binnen het bouwvlak worden opgericht met een goothoogte van 7,5 m en een bouwhoogte van 12 m. Hierdoor kan er op zeer korte afstand van de woning Raadhuislaan 10 hogere bebouwing worden opgericht, waardoor de woning als het ware wordt ingesloten door de nieuwe bebouwing.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

De nieuwe bebouwing kan ook tot dicht bij de Raadhuislaan worden gerealiseerd. Het uitzicht vanuit de woning in zuidoostelijke richting naar het openbaar gebied zal daarmee ook zeer worden verstoord.

Het lijkt er op alsof er onvoldoende stedenbouwkundige afstemming heeft plaatsgehad tussen het nieuwe bouwplan en de bestaande bebouwing. Het had voor de hand gelegen dat de voorgevelrooilijn van de naastgelegen bebouwing als uiterste bebouwingsgrens zou worden aangehouden. Tevens moet de afstand tussen de woning Raadhuislaan 10 en de nieuwe bebouwing veel groter worden, terwijl de toe te passen bouw- en goothoogte ook gematigd zou moeten worden.

Mijn cliënten hebben op zich geen bezwaar tegen het feit dat er woonbebouwing wordt gerealiseerd, maar dat zou moeten gebeuren met respect voor de bestaande bebouwing.

Ik verzoek u deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Uiteraard bestaat de bereidheid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet
R3advies.

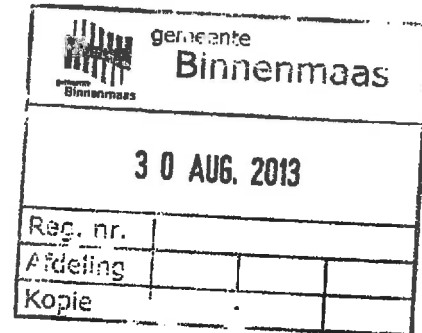
mr. B.N.J. van Horssen

Mijnsheerenland, 27-08-2013

Aan de gemeenteraad van Binnenmaas

Sportlaan 22

3299 XG Maasdam



Geachte leden van de gemeenteraad.

Bij deze wil ondergetekende een zienswijze indienen op enkele punten van het ontwerpbestemmingsplan "Dorpshart Mijnsheerenland". Ondergetekende heeft ook een zienswijze ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan. Na de nota van beantwoording heeft ondergetekende toch nog de behoefte enkele punten als nog aan te scherpen.

1. Op de plankaart is het perceel Wilhelminastraat 36-38 de bestemming 'Tuin' gegeven. De huidige staat van het terrein is een doorn in het oog en kan beter wildernis genoemd worden. De oorspronkelijke bestemming wordt veranderd in iets wat de naam Tuin niet mag hebben. Deze "rotte kies" dient zo snel mogelijk weer opgevuld te worden en dient daarom een woonbestemming te krijgen.
2. Ondergetekende maakt bezwaar tegen de woonbestemming wonen tot op de insteek van de watergang T 08601. In het verleden is door de achtereenvolgende gemeentebesturen altijd gezorgd voor het karakteristieke van Mijnsheerenland (een dorp in het groen). In het boekwerk "Dorpvisie en Beeldkwaliteitsplan" is langs bovengenoemde watergang een rij bomen getekend. Zinvoller is het om de woonbebouwing aan de west- en noordzijde te omgeven met een bestemming openbaar groen zoals ten noorden van Hofwijk en toegankelijk vanaf de Raadhuislaan.
3. Ondergetekende heeft de watertoets voor de planontwikkeling, opgesteld door DHV voor het Waterschap, met een praktisch oog bekeken. Een fout is in het geheel geslopen in een tekening van de waterlopen T 27829 en T 03135 waar deze stroomafwaarts samen komen op het punt waar ze naar het westen en het oosten kunnen; echter naar het westen is de uitstroom van het water niet mogelijk omdat geen duiker in de dam van het pad aanwezig is. Door klimaatverandering treden vaker weersextremen op. De watertoets houdt hier onvoldoende rekening mee.

Om overvloedige waterafvoer via het gescheiden regenwatersysteem naar het lager gelegen achterland af te voeren, is een gedoseerde afvoer nodig. Om in een droogteperiode de kreekzone van voldoende water te voorzien en stilstaand water te voorkomen, is een verbinding met het brandweerrool in de Raadhuislaan, gevoed door het hogere Binnenmaaspeil, nodig. Ook voor een eventuele brandbestrijding kan dit nuttig zijn.

In afwachting van uw reactie verblijf ik met vriendelijke groet,



D.S. Huisman

Raadhuislaan 36

3271 BT Mijnsheerenland

**PER FAX EN AANGETEKEND VERZONDEN**

Gemeenteraad
Gemeente Binnenmaas
Postbus 5455
3299 ZH MAASDAM

advisering
procesmanagement
mediation
value engineering

Datum	Uw referentie	Onderwerp	Referentie
30 augustus 2013	-	Ontwerp bestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland	BG2011037/5224761

Geacht raadsleden,

Namens Stichting Careyn ('s-Gravenlandseweg 290 te Schiedam), ten deze vertegenwoordigd door hun gemachtigde mr D.A. Cleton en/of één van haar kantoorgenoten, werkzaam bij Cleton & Com vastgoed- en ruimtelijke ontwikkeling, kantoorhoudende te Rotterdam aan de Westersingel 109, wordt hierdoor tijdig een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland.

Inleiding

Stichting Careyn (hierna: "Careyn") is eigenaar van het perceel Beatrixplein 9 te Mijnsheerenland (kadastraal bekend gemeente Mijnsheerenland, sectie D, nummer 2568, groot 595 m²), dat in het plangebied van het bestemmingsplan valt. Careyn heeft daarmee belang bij het nieuwe plan.

Het pand aan Beatrixplein 9 wordt op dit moment gebruikt als wijkconsultatiebureau, met een kantoorfunctie, eveneens ten behoeve van thuiszorg, wijkverpleging, jeugdgezondheidszorg, diëtiek en andere zorg- en welzijnsdiensten. Het betreffende pand is dus in gebruik als 'maatschappelijke voorziening'.

1. Bezwaar tegen huidige inrichtingsvisie voor gebied

Careyn kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan, aangezien haar opstallen en eigendom een verkeersbestemming krijgen. Zij heeft geconstateerd dat ter plekke van haar pand parkeerplaatsen zijn voorzien; haar gehele locatie wordt in feite wegbestemd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan uit 2009, waarin zij de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. Deze zaken heeft Careyn al in bij de voorontwerpfase aangegeven in een inspraakreactie (zie bijlage).

Het wegbestemmen en sloop van pand is niet nodig

Voor een (goed) functioneren van de nieuwe ontsluitingsweg ten noorden van Careyn, is sloop van haar gebouw echter helemaal niet nodig, zoals te zien is in figuur 1. In dit figuur is het pand van Careyn aangeduid met het rode kader (nummer 9). Haar pand kan dus gehandhaafd worden. Het deel van de geplande parkeerplaatsen (met bijbehorende interne

Westersingel 109, Postbus 23377, 3001 KJ Rotterdam

T 010 2492288 F 010 2492280 E info@cleton-com.nl W www.cleton-com.nl

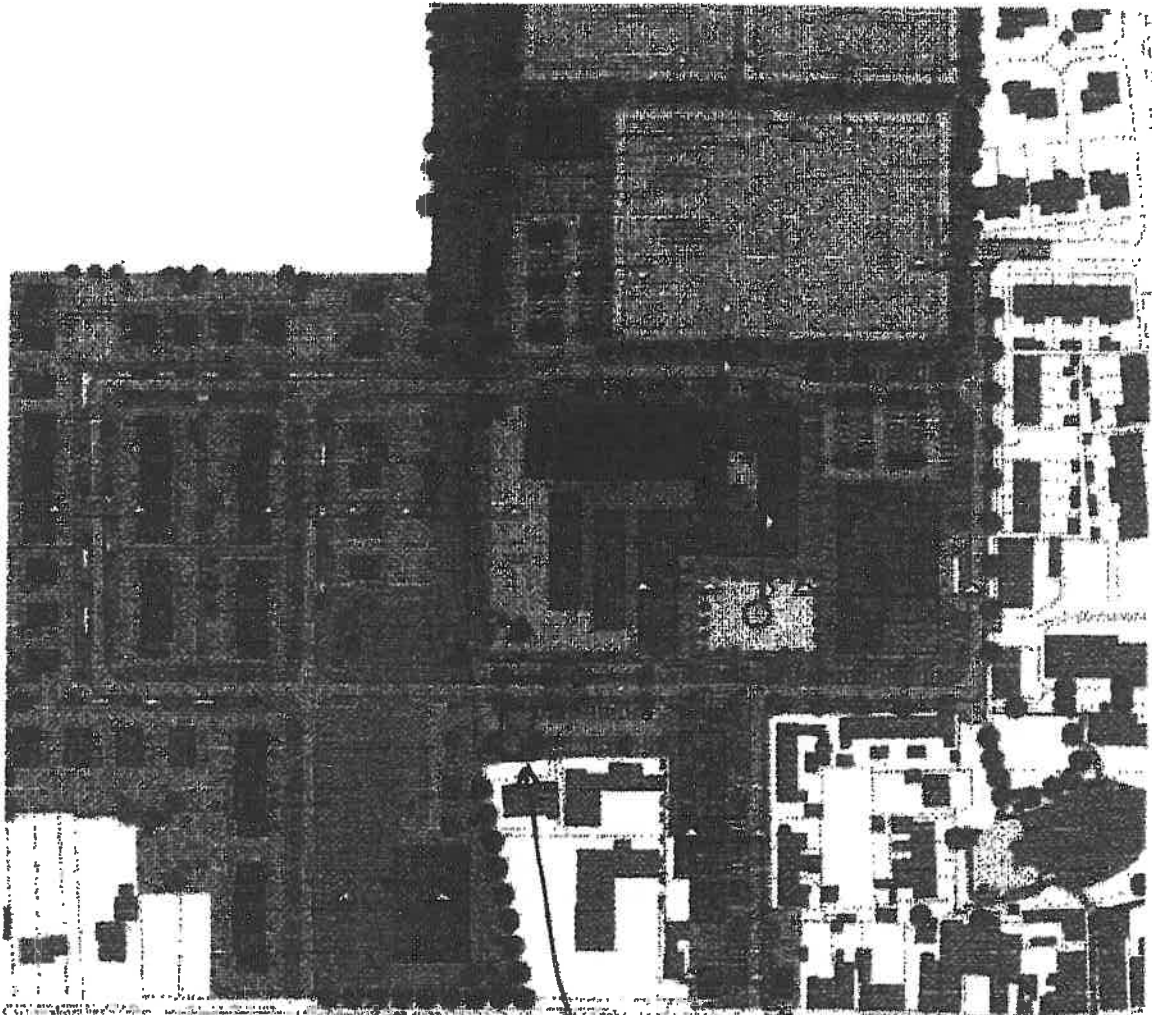
Referentie

BG2011037/5224761

Datum

30 augustus 2013

weg) dat hier zou komen, kan ook goed op een andere plek in het gebied kunnen worden ingepland.



Figuur 1: Ligging gebouw Stichting Careyn, Beatrixplein 9, Mijnsheerenland

Er zijn verschillende mogelijkheden om de bestemmingen in het bestemmingsplan (ietwat) anders in te delen, zonder dat dit afbreuk doet aan het karakter van de dorpsvisie of aan de visiekaart, en zodanig dat het pand van Careyn kan blijven bestaan:

- Anders indelen parkeerterrein naast Careyn, waardoor evenveel plaatsen beschikbaar worden gesteld als in de huidige indeling
- Doortrekken van de parkeerplaatsenrij ten oosten van het water, zodat daarmee het tekort aan parkeerplaatsen ter plaatse van Careyn wordt gecompenseerd
- Aanleggen van parkeerplaatsen ten noorden van de ontsluitingsweg, zodat daarmee het tekort aan parkeerplaatsen ter plaatse van Careyn wordt gecompenseerd
- Op een andere locatie dan bovengenoemde deze oplossingen vinden

Careyn constateert dat er derhalve verschillende alternatieven zijn, die de thans gekozen ingrijpende oplossing (het wegbestemmen en onteigenen van Careyn) niet behelst, en dat daarmee zowel de belangen van Careyn als van gemeente kunnen worden gewaarborgd.

Referentie

BG2011037/5224761

Datum

30 augustus 2013

Waardevermindering en ongewenste situatie voor bezoekers Careyn

Careyn heeft tevens bezwaar tegen de situering van de nieuwe ontsluitingsweg. Thans laat deze namelijk een deel van haar perceel verdwijnen.

Bovendien brengt de huidige keuze onwenselijke situaties met zich, waarbij gevaar ontstaat voor de (moeders met) kinderen die het bureau bezoeken. De verkeersveiligheid komt in het geding en de waarde van de locatie zal achteruitgaan.

Tevens zal een dergelijke weg de waarde van het pand doen verminderen, omdat de uitstraling negatief wordt beïnvloed, en tegelijkertijd de lucht en geluidsbelasting zal toenemen.

Careyn verzoekt u dan ook het plan zodanig aan te passen, dat haar perceel ongemoeid blijft.

2. Uitvoerbaarheid

Het voornemen van de gemeente om het gebouw van Careyn te slopen, zoals blijkt door het opleggen van een verkeersbestemming op het pand van Careyn, getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

Careyn twijfelt sterk aan de financiële uitvoerbaarheid. Het gebouw dat nu in eigendom is van Stichting Careyn dient overgenomen te worden. Tot op heden is daar geen overeenstemming over, en Careyn is ook niet voornemens in te stemmen hiermee. Van een haalbare financiële onderbouwing ter eventuele onteigening is niet gebleken en er is ook daarom geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3. Negatieve gevolgen door bestemmingplan

Een alternatieve locatie is voor Careyn in feite niet mogelijk, want dit heeft de volgende gevolgen:

- Grote verhuizingskosten, wat financieel onhaalbaar / onverantwoord is in deze tijd
- Verlies van markant en herkenbaar gebouw voor het hele dorp, waardoor Careyn een belangrijk onderdeel van haar verzorgingsstructuur verliest met alle gevolgen van dien (financieel, banen, imago, sociaal).

Ook voor de inwoners van Mijnsheerenland en omstreken zou het een vervelende ontwikkeling zijn, omdat zij in de huidige situatie kunnen profiteren van een zeer goed functionerende instelling, met mensen die zij kennen.

4. Passend binnen gemeentelijke visies

Visie Dorpshart Mijnsheerenland

Zoals Careyn eerder heeft aangegeven in de inspraakreactie, past haar pand en gebruik als wijkconsultatiebureau frappant genoeg juist zeer goed in de uitgangspunten van de gemeentevisie 'Dorpshart Mijnsheerenland' (2012).

Referentie
BG2011037/5224761
Datum
30 augustus 2013

Hierbij wordt verwezen naar de kwaliteitspeilers, welke worden genoemd op pagina 12 van de visie 'Dorpshart Mijnsheerenland':

Een aantal kwaliteitspeilers dienen als basis voor het programma van het Dorpshart Mijnsheerenland:

Eigenheid

Mijnsheerenland is geen Westmaas en ondersom - ook over 20 jaar zijn dit nog twee afzonderlijke dorpen met een eigen karakter.

Ontmoeting

Op verschillende plekken in het dorp komen jong en oud elkaar tegen, de as bij de kerk is de levendige plek voor ontmoeting.

Commerciële voorzieningen

Er is minimaal een supermarkt en liefst nog andere detailhandel.

Sociale voorzieningen

Er zijn voorzieningen voor jong en oud in een combinatie die voor levensduur zorgt.

In het dorp is ruimte voor hen die daar willen wonen; jong en oud

In het Dorpshart zijn geschildte woningen voor ouderen en intramurale zorg.

En verder op pagina 12...

Er is in onze visie voor het Dorpshart gekozen voor een opzet die zodanig flexibel is dat eventueel aanvullende voorzieningen, zoals extra winkels, ontmoetingsruimten, welzijnssteunpunt en onderwijsvoorzieningen, etc. in de toekomst makkelijk in- en aanpasbaar zijn.

Hieruit blijkt volgens Careyn dat de functie van het betreffende pand en de locatie overeenkomt met de doelstellingen c.q. beoogde functies voor het gebied zoals beschreven in de dorpsvisie. Het huidige gebruik van het pand aan het Beatrixplein 9 als maatschappelijke voorziening, of als 'welzijnssteunpunt', is juist heel goed inpasbaar in de visie.

Streefbeeld Wonen, Welzijn en Zorg Binnenmaas (2005)

Daarnaast geeft het functioneren van de huidige locatie Careyn in feite uitvoering van ander beleid van de gemeente, te weten 'Streefbeeld Wonen, Welzijn en Zorg Binnenmaas'. Hierin is aangegeven dat het gebied waar de locatie van Careyn in valt een 'Steunpuntzone' is. Daarbij geldt het volgende beleid:

In het project herstructurering accommodaties Mijnsheerenland/Westmaas maakt de gemeente keuzes welke faciliteiten aan de lokale instellingen en verenigingen geeft. Het project herstructurering én de realisatie van het steunpunt biedt wederzijds kansen. Door activiteiten, in welke vorm dan ook, te bundelen is het mogelijk een levendige omgeving voor de ouderenvoorzieningen te realiseren.

Het steunpunt is de basis voor de zorgverlening aan en de bereikbaarheid van de zorg voor de inwoners van Mijnsheerenland.

De activiteiten van Careyn sluiten hier op aan; passen volledig binnen dit steunpuntidee. Het opmerkelijke bij het proces dat is beoogd in dit beleidsstuk, is echter dat Careyn in het geheel niet betrokken is bij de vormgeving van de herstructurering accommodaties, en dus niet in de gelegenheid gesteld is hieraan deel te nemen. Opmerkelijk, omdat haar activiteiten dus naadloos hierop aansluiten.

Referentie
BG2011037/5224761

Datum
30 augustus 2013

Conclusie

Het is op grond van het vorenstaande dat Careyn u verzoekt om

- het bestemmingsplan niet, althans niet op deze wijze vast te stellen,
- de zienswijze te honoreren;
- en op basis van de gerechtvaardigde belangen van Careyn, de huidige bestemming te handhaven, maar wel zodanig vorm te geven dat het functioneren van het perceel niet wordt aangetast, maar de bestemming behoudt en kan uitoefenen,
- en daarmee het bestemmingsplan op die wijze gewijzigd vast te stellen.

Wij behouden ons uitdrukkelijk het recht voor om nadere stukken in te dienen en de gronden waarop deze zienswijze berust, alsmede de motivering nader aan te vullen, te wijzigen en te onderbouwen.

Teneinde ervan verzekerd te zijn dat dit schrijven u (tijdig) bereikt, doen wij het u zowel per aangetekende post als per telefax toekomen.


Hoogachtend,



mr D.A. Cleton
gemachtigde

Mr E. Lohr-Henket
advocaat

T +31 (0)10 277 04 95
F +31 (0)10 277 04 16
E lohr@schaap.eu

 gemeente Binnenmaas			
02 SEP 2013			
Reg. Nr.			
Opdeling			
Rople			

AANTEKENEN

College van burgemeester en wethouders en
gemeenteraad van Binnenmaas
Postbus 5455
3299 ZH **MAASDAM**

Inzake: Klompenhouwer / bestemmingsplan

Ons kenmerk: ELH/nd/776721.01

Uw kenmerk: ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland, projectnummer 110583,
NL.IMRO.0585.BPMHLDdorpshart-ON01

Rotterdam, 30 augustus 2013

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens cliënt, de heer G.J. Klompenhouwer, wend ik mij tot u met het volgende.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Binnenmaas (*College*) heeft bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland (*Ontwerp*) vanaf 22 juli 2013 gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. In die periode kan een ieder zienswijzen indienen tegen dit Ontwerp. Van die mogelijkheid maakt cliënt graag gebruik.

Cliënt woont aan de Raadhuislaan 18 te Mijnsheerenland. Op het terrein achter zijn perceel wenst de gemeenteraad volgens het Ontwerp een woonwijk, een multifunctionele accommodatie, commerciële voorzieningen en een verplaatsing van de sportaccommodatie te realiseren.

Op basis van het huidige bestemmingsplan Mijnsheerenland / Westmaas dat op 10 december 2009 is vastgesteld, hebben de percelen achter het perceel van cliënt de bestemming agrarisch gebied. Met die bestemming is het niet mogelijk de gewenste ontwikkelingen te realiseren, zodat hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is.

De zienswijzen van cliënt naar aanleiding van het Ontwerp richten zich op de volgende punten:

1. (onderbouwning) nut en noodzaak aanpassing bestemmingsplan algemeen;
2. nadere invulling delen bestemmingsplan;
3. geluid en lucht;
4. parkeren;
5. ecologie.

Hieronder licht ik genoemde punten nader toe.

Ad 1. Onderbouwing nut en noodzaak aanpassing bestemmingsplan algemeen

Bij het opstellen/aanpassen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad te handelen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. In de ter inzage gelegde stukken (toelichting bestemmingsplan) staat dat de bevolking van Mijnsheerenland afneemt met 5% tot 2020 en wederom 5% tot 2030. Weliswaar neemt het aantal huishoudens, thans 1780, tot 2020 volgens de gemeenteraad naar verwachting toe met 4% (over de verwachte ontwikkelingen na 2020 bevat het Ontwerp geen informatie), maar Mijnsheerenland is recent en wordt in de toekomst al uitgebreid met 48 woningen te Hofwijk, 20 woningen bij Mijnsheerenhof en 4 woningen aan de Jacob van Ettenstraat, die lang nog niet allemaal zijn verkocht. Wanneer het Ontwerp doorgang zou vinden, zouden er weer meer dan 100 woningen bij komen, zodat het totaal op meer dan 170 nieuwe woningen zou uitkomen.

De verwachte 4% toename zou echter slechts leiden tot een behoefte aan ongeveer 70 extra woningen. In de behoefte wordt reeds ruimschoots voorzien door de realisering van de nieuwbouw in Hofwijk, Mijnsheerenhof en Jacob van Ettenstraat, zodat de geplande woningen in het huidige Ontwerp alle behoefte overschrijdend zijn. Cliënt vraagt zich dan ook ernstig af of het nut en de noodzaak van een dusdanig groot aantal behoefteoverschrijdende woningen in een geheel nieuwe wijk wel goed doordacht is en of de bouw van meer dan 100 extra woningen wel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Cliënt verzoekt de gemeenteraad een en ander van een nadere onderbouwing te voorzien. Daarbij speelt tevens een rol dat het Ontwerp ligt binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap Hoekschewaard, waar conform de verordening Ruimte niet meer woningbouw dient plaats te vinden dan nodig is om te voldoen aan de behoefte.

Naast het bovenstaande is het een feit van algemene bekendheid dat de Nederlandse bevolkingsgroei afneemt, zeker in kleinere dorpen als Mijnsheerenland. Daarbij komt dat de toename van het aantal huishoudens mede in verband met de economische crisis, al enige jaren vermindert, zodat cliënt zich afvraagt of de schatting van een toename van 4% wel realistisch is. Daarbij wijst cliënt er tevens op dat in Mijnsheerenland thans veel (meer dan 100) woningen te koop staan, terwijl ook de recent gerealiseerde nieuwbouwwoningen deels nog verkocht moeten worden. Ook vanuit dit oogpunt vraagt cliënt zich af of het Ontwerp getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

De realisatie van een multifunctionele accommodatie, commerciële voorzieningen en een verplaatste sportaccommodatie zal leiden tot een aanzienlijke toename van verkeer en parkeerdrukke. Cliënt vraagt zich af of de gemeente de gevolgen van die toename wel op correcte wijze heeft meegenomen in de besluitvorming. Bij het Ontwerp zit een verkeerskundige toets van Goudappel Coffeng van 28 februari 2011. In dat onderzoek wordt aanbevolen een nieuwe ontsluitingsweg in het gebied te realiseren die bij voorkeur parallel aan de Raadhuislaan

dient te worden doorgetrokken tot de N489. Via deze nieuw aan te leggen weg zou verkeer voldoende en veilig kunnen worden verwerkt. Tevens kan extreem (vracht)verkeer direct naar de ontsluiting van de N489 worden geleid. Indien het Ontwerp doorgang zou vinden en een nieuwe wijk zou worden gerealiseerd, ziet cliënt groot voordeel in de aanleg van de geadviseerde weg, die immers kan bijdragen in een vermindering van het toekomstige verkeer door de Raadhuislaan. Dat betreft het autoverkeer, maar bijvoorbeeld ook het meer geluid, trilling en hinder veroorzakend vrachtverkeer. Uit de verbeelding maakt cliënt niet op dat het Ontwerp in de aanleg van een dergelijke weg voorziet. Cliënt verzoekt de gemeenteraad nader uit te leggen waarom van deze aanbeveling is afgezien.

Los van genoemde aanbeveling verzoekt cliënt de gemeenteraad ter bevordering van een goede ruimtelijke ordening te bepalen dan wel in gang te zetten dat de Raadhuislaan in haar geheel tot 30 km/h zone dient te worden gemaakt. Thans zijn delen van de Raadhuislaan en de Hoflaan reeds voor verkeer gemaximeerd op 30 km/h, terwijl voor andere delen – waaronder het deel van de Raadhuislaan waarover, bij ontwikkeling en realisatie van het Ontwerp, veel bouwverkeer zal rijden – een adviessnelheid van 30 km/h geldt. Maximering van de snelheid van het verkeer op 30 km/h voor de gehele Raadhuislaan heeft tot gevolg dat de trillingen en de geluidsoverlast van het wegverkeer aanzienlijk verminderen, terwijl tegelijkertijd de veiligheid van personen op en rondom de weg wordt vergroot. Cliënt acht de beperking van de maximumsnelheid mede van belang in verband met de nabijheid van scholen en andere maatschappelijke voorzieningen en in verband met het feit dat zich aan de Raadhuislaan tal van niet onderheide woningen bevinden, die van met name veel extra trillingen als gevolg van een toename van het (vracht)verkeer hinder zouden ondervinden. Weliswaar kan een maximering van de snelheid op 30 km/h volgens de deskundigenberekeningen niet voorkomen dat de geluidsbelasting toch de voorkeurswaarde van 48 dB overschrijdt, maar dat is volgens cliënt geen reden om deze maatregel, met het oog op genoemde andere belangen die ten bate komen van goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening, niet toch ook te nemen.

Cliënt vraagt zich af of de gemeenteraad voldoende onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen van de toename van de verkeersdrukke als gevolg van de geplande vestiging van een supermarkt in het te ontwikkelen gebied. Cliënt verzoekt de gemeenteraad toe te lichten of er in het kader van de vestiging van de supermarkt een distributieplanologisch onderzoek is gedaan, welke aanbevelingen hieruit zijn gevolgd en hoe de gemeenteraad deze heeft toegepast in het Ontwerp.

Ad 2 Nadere invulling delen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zoals dat nu in het Ontwerp voorligt, is een globaal bestemmingsplan. Het plan geeft enkel met geel gekleurde bestemmingsvlakken aan binnen welke gebieden woningbouw/woonblokken gepland is/zijn. Er is geen sprake van aanduiding van bouwvlakken voor de afzonderlijke woningen, zodat niet duidelijk is waar binnen de bestemmingsvlakken

woningen zullen worden gebouwd. Weliswaar bevat het Ontwerp voor "woongebied 1", welk gebied direct achter het perceel van cliënt is gepland, de beperking van een maximaal aantal woningen van 63 en een aantal beperkingen met betrekking tot bouwhoogte (7,5m dakgoot, 12m bouwhoogte) en bouwoppervlak (40-80m²), maar daartegenover staat dat er geen bepalingen in het Ontwerp staan over in acht te nemen bouwafstanden ten opzichte van de grens van de te ontwikkelen percelen met de percelen aan de Raadhuislaan (er is enkel een minimale afstand voor de zijdelingse perceelsgrenzen). Voorts geven de regels geen duidelijkheid over de vraag wat voor soort woningen op woongebieden 1 en 3 zullen worden gerealiseerd, terwijl op woongebied 2 appartementen gerealiseerd mogen worden. Een en ander leidt tot rechtsonzekerheid voor cliënt. Betekenen bijvoorbeeld de omstandigheden dat woongebieden 1 en 3 niet expliciet voor appartementen lijken te zijn bestemd, maar voor grondgebonden woningen, terwijl ook sprake is van maximale goothoogtes, zodat de realisering van appartementen (zijnde gestapelde woningen) in beginsel niet beoogd is op woongebieden 1 en 3?

Met het oog op het bovenstaande verzoekt cliënt de gemeenteraad het Ontwerp zodanig aan te passen dat het wordt aangevuld met een in acht te nemen bouwafstand voor hoofdgebouwen van tenminste 10m van de perceelsgrens met de percelen aan de Raadhuislaan.

Voorts verzoekt cliënt het Ontwerp aan te passen door, in elk geval voor woongebieden 1 en 3 meer duidelijkheid te geven over de soort woningen dat binnen de bouwblokken zal worden gerealiseerd. In de toelichting op het bestemmingsplan is immers opgenomen dat hier vrijstaande, half vrijstaande of geschakelde woningen zullen worden gerealiseerd. Cliënt verzoekt een dergelijke bepaling ook op te nemen in de regels. Indien het thans nog niet mogelijk is te bepalen wat voor soort woningen er precies binnen woongebieden 1 en 3 zullen worden gebouwd, verzoekt cliënt de gemeenteraad in elk geval meer rechtszekerheid te verstrekken door te bepalen welke soorten woningen binnen de woongebieden 1 en 3 mogelijk zijn (zoals in de toelichting ook is gedaan).

Ad 3. Geluid en lucht

Wanneer het Ontwerp zou worden gerealiseerd, zou dit leiden tot een aanzienlijke toename van geluids- en trillingshinder voor cliënt en andere bewoners van de Raadhuislaan. Eerst zullen de straten gedurende enkele jaren denderen van heen- en weer rijdend bouwverkeer, vervolgens zal de verkeers- en parkeerdrukke toenemen als gevolg van het bestaan van een nieuwe wijk. De maatregelen die de gemeenteraad in het Ontwerp voorstelt ten aanzien van de geluidshinder zijn: verhoging van de geluidsgrenswaarde en een verkeerscirculatieplan voor vooral het vrachtverkeer.

Cliënt vreest een enorme toename van de geluid- en trillingshinder als gevolg van realisatie van het Ontwerp en acht de maatregelen die de gemeenteraad voorstelt om deze gevolgen te voorkomen onvoldoende om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

De verhoging van de geluidsgrenswaarde heeft op geen enkele wijze een gunstige invloed op de geluidshinder als gevolg van realisatie van het Ontwerp. Cliënt acht het onbegrijpelijk waarom de gemeenteraad zich in het Ontwerp slechts zeer beperkt rekenschap geeft van de gevolgen van de geplande ontwikkelingen voor de Raadhuislaan. De Raad neemt voor de bepaling of een 30 km zone tot de mogelijkheden behoort enkel in ogeschouw of dit ertoe leidt dat de voorkeurswaarde wordt bereikt. Cliënt verwijst naar hetgeen hij ad 1 reeds heeft gesteld aangaande de voor het leefklimaat gunstige effecten van een 30 km/h zone en verzoekt de raad nogmaals in het belang van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van de Raadhuislaan te (doen) bewerkstelligen dat een 30 km/h zone voor de gehele Raadhuislaan van toepassing wordt.

In verband met de toename van de verkeersintensiteit gedurende de periode van bouw (waarin gedurende enkele jaren zeer veel zwaar vrachtverkeer door de Raadhuislaan zal rijden) en gebruik van de geplande wijk, acht cliënt het voorts van belang dat de gemeenteraad gemotiveerd aandacht besteedt aan de vraag of de breedte van de Raadhuislaan, de wegindeling en het wegdek de verwachte grote toename van het wegverkeer wel aankunnen. Daarbij speelt ook een rol dat de van gemeentewege voorgestelde verkeerscirculatie ertoe leidt dat alle (vracht)verkeer op weg van en naar de nieuw geplande wijk in elk geval één maal langs het huis van cliënt komt.

Cliënt is van mening dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit. De gemeenteraad stelt ten onrechte dat door het plan de luchtkwaliteit ter plaatse niet in betekenende mate zal verslechteren. Het plan voorziet immers in een supermarkt die niet tot de, in het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" aangewezen categorieën van gevallen behoort.

Ad 4. Parkeren

Het Ontwerp bevat een voorstel voor verspreiding van parkeergelegenheid over de nieuw te bouwen wijk, met een zoen-en-zoef-plaats voor het naar school brengen en van school halen van kinderen. Bij de supermarkt is parkeerplaats voorzien, waarvan ook bewoners van de omliggende woningen gebruik moeten maken. Cliënt acht het Ontwerp op dit punt niet goed uitvoerbaar. Bezoekers van een supermarkt en sportvelden zullen zeer dicht bij hun bestemming willen parkeren en zijn niet bereid grotere afstanden af te leggen om deze te bereiken. Is er in de buurt onvoldoende parkeerplaats, dan parkeren zij op plaatsen waar dat eigenlijk niet de bedoeling is, met alle nadelige gevolgen van dien.

Ad 5. Ecologie

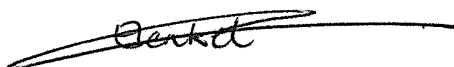
Cliënt vraagt zich af wanneer nader onderzoek naar de flora en fauna, zoals vermeld in het Ontwerp, zal worden uitgevoerd.

Cliënt verzoekt de gemeenteraad zijn zienswijzen bij de vaststelling van het bestemmingsplan in acht te nemen en gevolg te geven aan de door hem gevraagde aanpassingen en aanvullingen.

Cliënt verneemt graag nadere informatie over de planning van het verdere verloop van de procedure. Tevens ontvangt hij graag een afschrift van de reactie van de gemeenteraad op zijn zienswijzen.

Zekerheidshalve ontvangt u deze brief zowel per aangetekende als per gewone post.

Hoogachtend,



E. Lohr-Henket

DATUM **VERZONDEN 29 JULI 2013**
 UW E-MAIL VAN 20 juli 2013
 UW KENMERK I.V.
 ONS KENMERK PRri/U 1305510

CONTACTPERSOON M. Brouwer
 DOORKIESNUMMER 088 974 33 74
 E-MAILADRES m.brouwer@wshd.nl
 AANTAL BIJLAGEN

INGEKOMEN NR. E1305012

ONDERWERP Bevestiging op ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland'.



waterschap
**Hollandse
 Delta**

College van burgemeester en wethouders
 Gemeente Binnenmaas
 Postbus 5455
 3299 ZH MAASDAM

gemeente Binnenmaas	
30 JUL 2013	
Reg. nr.	
Afdeling	
Kopie	

Geacht College,

Op grond van de Wro procedure heeft u ons per e-mail van 20 juli 2013 in kennis gesteld van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland', gemeente Binnenmaas.

Onder verwijzing naar onze twee reacties op het voorontwerpbestemmingsplan delen wij u mee dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan onze uitgangspunten voor waterkwaliteit en waterkwantiteit.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer M. Brouwer.

Hoogachtend,

namens dijkgraaf en heemraden

ir. C.A. Verhoeven
 hoofd afdeling Plannen en Regie

Handelsweg 100
 2988 DC Ridderkerk
 Postadres Postbus 4103
 2980 GC Ridderkerk
 telefoon 088 974 30 00
 fax 088 974 30 01