

Nota inspraak, vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en ambtshalve aanpassingen

Dorpshart Mijnsheerenland





Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. INSPRAAKREACTIES.....	4
3. VOOROVERLEGREACTIES	14
4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN.....	15

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' heeft van 22 april 2013 tot 3 juni 2013 voor de inspraak ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn in totaal 6 inspraakreacties ingediend. Daarnaast is buiten de periode 1 inspraakreactie ingediend waardoor deze niet ontvankelijk is. Tevens zijn de plannen aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en is er op 21 mei 2013 in de hal van openbare basisschool De Boomgaard in Mijnsheerenland (Elisabeth van Loonstraat 19) een inloopbijeenkomst gehouden.

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In de volgende hoofdstukken zijn de reacties samengevat en beantwoord. Ook is aangegeven wanneer de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. Bij reacties met een groter aantal aspecten is steeds na ieder onderdeel van de reactie de beantwoording opgenomen.

Tot slot is een aantal ambtshalve aanpassingen aangegeven.

2. INSPRAAKREACTIES

I1. De heer J. Wols en mevrouw A. Wols-De Zeeuw, Wilhelminastraat 3, 3271 BX Mijnsheerenland

Reactie:

De inspraakreactie van de heer en mevrouw Wols bestaat uit een aantal punten. Hieronder zijn deze punten samengevat en beantwoord.

1. *De algemene strekking van de reactie is dat inspreker het niet eens is met de woning die op de verbeelding naast perceel van inspreker is opgenomen.*
2. *Inspreker geeft aan dat zijn woning wordt ingebouwd door een woning met een maximale hoogte van 12 meter. Hierdoor verliest inspreker het vrije uitzicht vanaf de keuken en woonkamer. Daarnaast voorkomt de woning dat zonlicht tot de tuin kan toetreden.*
3. *De achtertuin van de beoogde woning loopt voor een gedeelte tot aan de achteruitgang van de tuin van inspreker, hier bevindt zich een garage met poort. Aan de andere kant, tegenover de poort krijgen de toekomstige bewoners een muur met een parkeerplaats. Hierdoor ontstaat er een versmalling. Om de garage te bereiken moet inspreker daarom achteruit rijden. Er is geen mogelijkheid om te keren. Dit zelfde geldt voor de bewoners aan de Wilhelminastraat 5 en 7 en Ter Kuilestraat 7 t/m 13.*
4. *Door de komst van de woning zal de privacy van inspreker verdwijnen. Daarnaast zorgt de woning voor een waardedaling van het huis van inspreker.*
5. *Inspreker stelt twee alternatieve invullingen van de locatie voor. In beide alternatieven wordt een nieuwe inrichting met parkeerplaatsen en groen voorgesteld. In alternatief één wordt een deel van de gronden verkocht aan inspreker en bij het erf getrokken. In het tweede alternatief wordt een rij met mooie bomen toegevoegd. Hierdoor ontstaat ook de gewenste doorkijk.*

Beantwoording:

1. *Tijdens de planvorming is een afweging gemaakt tussen het individuele belang van omwonenden en het algemeen belang. Bij deze afweging is in deze geconcludeerd dat het algemeen belang zwaarder weegt dan het individuele belang. De nieuwe woning is gesitueerd op de hoek Ter Kuilestraat/Wilhelminastraat onder andere omwille van stedenbouwkundige redenen. De woning is onderdeel van de entree van het nieuwe dorpshart Mijnsheerenland. De entree is zodanig ingericht dat deze de uitstraling en beleving van het dorpshart versterkt. De bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor de nieuwe woning, zijn zodanig gekozen dat de verschijningsvorm, die stedenbouwkundig gezien van belang is, mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast is de nieuwe woning financieel gezien van belang. Verkoop van de woning genereert opbrengsten die benodigd zijn voor de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van dorpshart Mijnsheerenland.*
2. *Zie hiervoor de beantwoording bij punt 1. Ook in deze heeft een afweging plaatsgevonden tussen het algemeen belang en het belang van inspreker met betrekking tot het vrije uitzicht en de inval van zonlicht.*
3. *Het perceel van de nieuwe woning is in het bestemmingsplan zodanig begrensd dat de percelen aan de Wilhelminastraat 3 t/m 7 en de Ter Kuilestraat 7 t/m 13 aan de achterzijde goed bereikbaar zijn voor auto's. Ook in de stedenbouwkundige visie van de ontwikkeling is hiermee rekening gehouden.*
4. *Een eventuele daling van de waarde van de woning wordt ook wel planschade genoemd, er kan dan een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade worden ingediend. Dit laatste is een traject wat los staat van deze bestemmingsplanprocedure. Het verzoek tot tegemoetkoming in planschade kan*

worden ingediend nadat het bestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland in werking is getreden.

- 5. Alternatieve invullingen zoals die door inspreker zijn ingediend leiden tot afbreuk van de stedenbouwkundige kwaliteit van het dorps hart Mijnsheerenland en genereren niet genoeg opbrengsten om de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling te waarborgen en zijn daardoor geen reële optie.*

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I2. De heer I. Batenburg, Zeggegors 20, 3271 XK Mijnsheerenland

Reactie:

De inspraakreactie van de heer Batenburg bestaat uit een aantal punten. Hieronder zijn deze punten samengevat en beantwoord.

- 1. De toe te voegen groenzone die de verbinding vormt met het landschap wordt volgens inspreker niet ten volle benut. Inspreker stelt voor om aan de noordzijde van de sportvelden een wandelpad te projecteren dat de groenzone verbindt met het einde van de Ridderlaan. Inspreker vraagt daarnaast aandacht voor het gedeelte van de groenzone tussen de functie wonen 1 en gemengd. De strook is vrij smal en hierdoor blijft er nauwelijks loopruimte over.*
- 2. Inspreker geeft aan dat de verkaveling van de woningen die op de verbeelding voor verkeer is te zien, voornamelijk oost-west is georiënteerd. Deze oriëntatie is energetisch (passieve verwarming door de zon) ongunstig.*
- 3. Inspreker pleit voor een ruimere koppeling van het gebied rond de kerk en het nieuwe plein*
- 4. Inspreker is van mening dat de laad- en loszone voor de bestaande woningen aan de Binnenbans niet optimaal is. Het geluid gaat voor overlast zorgen bij deze woningen. Bovendien is het zicht op een laad- en loszone niet fraai. Inspreker stelt voor om de laad- en loszone te projecteren aan de noordzijde, tegen de sportvelden aan.*

Beantwoording:

- 1. De suggestie van een wandelpad is een goede, maar valt echter niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland. Wij houden uw suggestie in gedachten en geven hieraan wellicht op een later tijdstip een invulling. De inrichting van de groenstrook tussen de functies Woongebied – 1 en Gemengd is nog niet nader bepaald. De bestemming 'Groen' geeft de flexibiliteit om hier een nadere invulling aan te geven.*
- 2. Bij totstandkoming van alle bestemmingsplannen van de gemeente Binnenmaas wordt aangesloten bij het Programma Duurzaam Binnenmaas. Hiermee voldoet ook dit bestemmingsplan aan alle vereisten ten aanzien van duurzaamheid.*
- 3. Een eventuele koppeling tussen het gebied rond de kerk en het nieuwe plein zou gerealiseerd moeten worden buiten de grenzen van dit plangebied. Dit onderdeel van de reactie gaat de kaders van het bestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland te buiten.*
- 4. Een laad- en loszone aan de noordzijde van de supermarkt is op basis van het bestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland toegestaan.*

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I3. De heer D.A. Prijs en mevrouw J. Ruts, Raadhuislaan 2, 3271 BT Mijnsheerenland

Reactie:

De inspraakreactie van de heer Prijs en mevrouw Ruts bestaat uit een aantal punten. Hieronder zijn deze punten samengevat en beantwoord.

- 1. De plannen hebben grote nadelige gevolgen voor de directe leefomgeving en de waarde van de woning van insprekers. Door de plannen raken insprekers ingebouwd.*
- 2. Insprekers geven aan dat hun woning niet is ingetekend in de Dorpsvisie Mijnsheerenland (van augustus 2009). Omdat insprekers in het huidige plan tekeningen hebben gezien waarop hun pand wel staat vermeld, maar waar nu de vermelding van de perceelgrenzen niet correct is, lijkt het of de plannen ontwikkeld zijn zonder rekening te houden met insprekers.*
- 3. Insprekers geven aan niet op de hoogte te zijn gehouden van verdere ontwikkelingen terwijl zij hier wel om verzocht hebben.*
- 4. Insprekers hebben grote bezwaren tegen de twee woningen, binnen de bestemming Woongebied – 3, die op korte afstand ten oosten/noordoosten van de woning van insprekers worden geprojecteerd. Insprekers hebben enkele schetstekeningen voor de invulling van dit gebied gezien. De tekeningen zijn steeds anders, maar voor insprekers is het duidelijk dat 1 woning er nauwelijks in past. Dit is de meest zuidelijke woning, die alleen maar past door hem te draaien zodat de toekomstige bewoners rechtstreeks uitkijken op de woning en tuin (oostkant) van insprekers. Mede omdat de bouwhoogte drie bouwlagen toelaat wordt de privacy van insprekers onevenredig aangetast. Daarnaast wordt het zicht van insprekers belemmerd en vrezzen zij verlies aan lichttoetreding en zon.*
- 5. Insprekers geven aan dat de situatie zelfs nog ongunstiger is dan op de plankaart lijkt, aangezien niet het hele perceel van insprekers is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan. De tuin van insprekers loopt verder in noordelijke richting door, buiten de plangrens. Eén van de nieuw woningen zou daarom ook langs het noordelijke deel van de tuin komen te staan. Dit leidt tot dezelfde gevolgen als de hiervoor genoemde woningen.*
- 6. Insprekers geven aan dat het om seniorenwoningen zou gaan. Voor insprekers is het daarom onduidelijk waarom toch bouw in drie bouwlagen mogelijk worden gemaakt, met de daaraan verbonden nadelen.*
- 7. Insprekers wijzen het college er op dat in de Dorpsvisie Mijnsheerenland op deze plaats een bouwhoogte van 'slechts' twee bouwlagen zonder kap wenselijk wordt geacht.*
- 8. Insprekers zijn van mening dat de aan te houden afstand van de nieuwe bebouwing tot de perceelsgrenzen te beperkt is. De bouwregels gaan voor hoofdgebouwen uit van een afstand van slechts drie meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens. Nieuwbouw kan daarom vlak bij het perceel van insprekers komen te liggen. Insprekers geven daarnaast aan dat uitsluitend de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens is geregeld. Dit betekent volgens insprekers dat de afstand tot hun perceel nog kleiner kan zijn.*
- 9. Insprekers geven aan dat het nog onduidelijk is waar de zijdelingse perceelgrens komt te liggen omdat de indeling van het gebied nog niet is vastgelegd.*
- 10. Insprekers vragen het college om de bebouwingsmogelijkheden voor de genoemde twee woningen binnen de bestemming Woongebied – 3 te laten vervallen. Als de bebouwingsmogelijkheden worden gehandhaafd zou alsnog een dusdanige afstand tot het perceel van insprekers moeten worden aangehouden en zou de bouwhoogte dusdanig moeten worden verlaagd dat alsnog een aanvaardbare situatie ontstaat.*
- 11. Insprekers hebben tevens bezwaar tegen de woningbouw die mogelijk wordt gemaakt binnen de bestemming Wonen – Vrijstaand, direct ten oosten van de woning van insprekers, ter plaatse van de huidige supermarkt. De hoogte is op dit moment niet duidelijk en het nieuwe pand komt veel dichterbij het perceel van insprekers dan het*

huidige pand. Als gevolg van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende afstand 2' zou de afstand tot de zijdelings perceelgrens zelfs nihil mogen zijn. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat van insprekers onevenredig aangetast. Voor de manier waarop de afstand tot de perceelgrens is geregeld, gelden dezelfde bezwaren zoals deze voor dit punt naar voren zijn gebracht in de opmerkingen met betrekking tot de bestemming Woongebied – 3.

- 12. Als ter plaatse van de huidige supermarkt vervangende nieuwbouw zou komen, verzoeken insprekers het college om de maximale bouwhoogte aanzienlijk te verlagen en de regels zo aan te passen dat er voldoende ruimte tot het perceel van insprekers in acht wordt genomen.*
- 13. Insprekers vragen ten slotte aandacht voor de bestemming van het onbebouwde stukje grond aan de voorkant van het huis van insprekers. Dit heeft de bestemming Tuin gekregen in het voorontwerpbestemmingsplan. Vanwege gezondheidsproblemen is het voor insprekers van belang om hier in de toekomst te kunnen parkeren. Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt echter niet duidelijk of dat is toegestaan. Indien dit niet is toegestaan, verzoeken insprekers om dit alsnog mogelijk te maken.*
- 14. Insprekers verzoeken het college om bij de verdere besluitvorming te worden betrokken.*

Beantwoording:

- 1. Tijdens de planvorming is een afweging gemaakt tussen het individuele belang van omwonenden en het algemeen belang. Bij deze afweging is in deze geconcludeerd dat het algemeen belang zwaarder weegt dan het individuele belang. Een eventuele daling van de waarde van de woning wordt ook wel planschade genoemd, er kan dan een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade worden ingediend. Dit laatste is een traject wat losstaat van deze bestemmingsplanprocedure. Het verzoek tot tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland in werking is getreden.*
- 2. Bij de totstandkoming van de Dorpsvisie Mijnsheerenland en het bestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland is rekening gehouden met de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied en daar direct omheen, dus ook met insprekers.*
- 3. Gedurende het gehele proces zijn diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd. De informatiebijeenkomsten zijn op de gebruikelijke manieren aangekondigd en waren voor eenieder openbaar. Op die manier zijn omwonenden en geïnteresseerden zoveel mogelijk op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.*
- 4. Ten noordoosten van het perceel van insprekers wordt binnen de bestemming Woongebied – 3 de mogelijkheid geboden om woningen te bouwen. In de huidige situatie is de bebouwing (supermarkt) reeds geprojecteerd op de erfafscheiding. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan gelden voor deze woningen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 10,5 meter. Dit staat gelijk aan 2 bouwlagen en een kap. In de bestaande situatie zijn op deze plek al woningen toegestaan. Hetzij boven de huidige supermarkt, hetzij rijwoningen aan de Ter Kuilestraat binnen de bestemming Wonen. De maximale goothoogte die voor deze woningen geldt is 6 meter. In het vigerende bestemmingsplan is daarnaast een minimale en maximale dakhelling opgenomen van respectievelijk 0 en 60 graden. Praktisch gezien is in de huidige situatie ook reeds bebouwing toegestaan van 2 bouwlagen met kap. In het nieuwe bestemmingsplan is ervoor gekozen om een iets hogere goothoogte toe te staan om zoveel mogelijk flexibiliteit te behouden. Dit zal echter niet leiden tot een verslechtering van de bestaande situatie.*
- 5. Zie hiervoor de beantwoording bij punt 4. Daarnaast wordt de begrenzing van het plangebied zodanig aangepast dat kadastrale percelen in hun geheel binnen het bestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland zijn gelegen.*

6. *Op basis van de regels van het bestemmingsplan zijn niet uitsluitend seniorenwoningen toegestaan, maar grondgebonden woningen in zijn algemeenheid. Om zoveel mogelijk flexibiliteit te bieden worden ook woningen toegestaan van 2 bouwlagen en een kap.*
7. *De constatering dat er een verschil zit tussen de dorpsvisie en het bestemmingsplan is een juiste. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is er echter voor gekozen om een grotere mate van flexibiliteit te bieden, waardoor bebouwing met een hoogte van twee bouwlagen en een kap is toegestaan.*
8. *In de huidige situatie grenst reeds bebouwing (in dit geval de supermarkt) direct aan het perceel van inspreker. Ten opzichte van de bestaande situatie is daarom geen sprake van een verslechtering.*
9. *Zie hiervoor de beantwoording bij punt 8.*
10. *De woningen binnen de bestemming Woongebied – 3 zijn om meerdere redenen van belang. Twee daarvan zijn stedenbouwkundige en financiële redenen. De woningen staan aan de Ter Kuilestraat, de belangrijkste toegangsweg tot het dorpshart Mijnsheerenland. Stedenbouwkundig zijn zij van belang om deze toegangsweg te 'begeleiden'. Dit is een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt. Daarnaast zijn de woningen van belang om inkomsten te genereren om de financiële haalbaarheid van het plan te waarborgen. Derhalve kunnen deze woningen niet komen te vervallen.*
11. *Het bestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland voorziet in nieuwe bebouwing nabij het perceel van inspreker. Dit betreft onder andere een nieuwe vrijstaande woning direct ten oosten van de woning van insprekers. De nieuwe woning is gesitueerd op de hoek Ter Kuilestraat/Raadhuislaan omwille van stedenbouwkundige redenen. De woning is onderdeel van de entree van het nieuwe dorpshart Mijnsheerenland. De entree is zodanig ingericht dat deze de uitstraling en beleving van het dorpshart versterkt. De bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor de nieuwe woning zijn zodanig gekozen dat deze aansluiten bij het stedenbouwkundige belang van de woning. De vrijstaande woning is gesitueerd op een locatie waar momenteel een supermarkt staat. Deze supermarkt is nu ook reeds geprojecteerd op de erfafscheiding. De supermarkt wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwe woning. In de nieuwe situatie komt de overlast die een supermarkt met zich meebrengt te vervallen. De leefbaarheid rondom de woning van insprekers verbetert daarmee. In de nieuwe situatie komt bebouwing slechts gedeeltelijk dicht bij het perceel van inspreker. In de huidige situatie ligt namelijk ter hoogte van de achterzijde van de woning van insprekers, de supermarkt reeds net zo dichtbij als de nieuwe woning. Aan de voorzijde van de woning van insprekers komt, afhankelijk van de definitieve invulling van de kavel, de nieuwe bebouwing inderdaad dichtbij te liggen. Daar staat tegenover dat de hinder die veroorzaakt wordt door de supermarkt in de nieuwe situatie geheel komt te vervallen. De leefbaarheid zal in de nieuwe situatie daardoor per saldo niet verslechteren.*
12. *In de huidige situatie is de bebouwing (supermarkt) reeds geprojecteerd op de erfafscheiding. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan gelden voor deze woningen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 10,5 meter. Dit staat gelijk aan 2 bouwlagen en een kap. In de bestaande situatie zijn op deze plek al woningen toegestaan. Hetzij boven de huidige supermarkt, hetzij rijwoningen aan de Ter Kuilestraat binnen de bestemming Wonen. De maximale goothoogte die voor deze woningen geldt is 6 meter. In het vigerende bestemmingsplan is daarnaast een minimale en maximale dakhelling opgenomen van respectievelijk 0 en 60 graden. Praktisch gezien is in de huidige situatie ook reeds bebouwing toegestaan van 2 bouwlagen met kap. Ook in deze situatie is er in het nieuwe bestemmingsplan voor gekozen om een iets hogere goothoogte toe te staan om zoveel mogelijk flexibiliteit te behouden. Dit zal echter niet leiden tot een verslechtering van de bestaande situatie.*

13. *Naar aanleiding van het verzoek hebben wij binnen de bestemming Tuin op het perceel een aanduiding opgenomen waarbinnen het is toegestaan om een auto te parkeren.*
14. *Met insprekers is of wordt contact opgenomen om bij de verdere planvorming zoveel mogelijk rekening te kunnen houden met de belangen van inspreker.*

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Deze inspraakreactie leidt er toe dat binnen de bestemming Tuin op het perceel aan de Raadhuislaan 2 een aanduiding wordt opgenomen waarbinnen het is toegestaan om een auto te parkeren.

I4. De heer D.S. Huisman, Raadhuislaan 36, 3271 BT Mijnsheerenland

Reactie:

De inspraakreactie van de heer Huisman bestaat uit een aantal punten. Hieronder zijn deze punten samengevat en beantwoord.

1. *Inspreker vindt het een misser dat de zogenoemde 'rotte kies' aan de Wilhelminastraat nog steeds niet in een totaalplan is opgenomen. Dit verpauperde gedeelte is voor velen een doorn in het oog.*
2. *Inspreker vindt het jammer dat de karakteristieke en monumentale Cornelishoeve aan de Raadhuislaan wordt gesloopt. Aanvullend geeft inspreker aan dat, door het vele sloop- en bouwverkeer in de Raadhuislaan, het zinvol is om op de meest kwetsbare plaatsen de stammen van de lindebomen te 'omplanken' om beschadiging te voorkomen.*
3. *Inspreker is van mening dat door de sterke toename van het verkeer en de afwezigheid bij de meeste panden van heipalen, een dertig kilometerzone in de Raadhuislaan noodzakelijk is.*
4. *Onder het kopje eigenheid wordt volgens inspreker een kunstmatig verschil in karakter tussen de dorpen Mijnsheerenland en Westmaas opgevoerd.*
5. *Inspreker is van mening dat de woningbouw buiten de 'rode contour' aan de noordkant te kort op de watergang is geprogrammeerd. Een wandelpand rondom het plan met een ruime boombeplanting kan 'de witte schimmel' verbergen en het karakteristieke van 'een dorp in het groen' bewaren.*
6. *Inspreker geeft aan dat er kwaliteitsproblemen ontstaan in de kreekzone in een droge zomer door een moeizame toestroom vanuit het achterland. Doordat de drainagepijpen van de voetbalvelden er op uitmonden is het niet aan te bevelen het waterpeil 'op te kisten'. Een aansluiting op het brandweerrool in de Raadhuislaan dat wordt gevoed door het hogere Binnenmaaspeil is aan te bevelen, ook in het kader van eventuele brandbestrijding.*
7. *Inspreker geeft aan dat in het licht van de klimaatverandering het waterschap 10% waterberging in de oppervlakte van het bouwplan vraagt. Inspreker geeft aan dat vooral in de polder Moerkerken, met zijn grote verschillen in de maaiveldhoogte en vuilgevoelige watergangen, waterberging belangrijk is. Inspreker geeft aan dat het daarom zinvol is (ook vanuit landschappelijk, recreatie en ecologisch oogpunt), om de kreekzone uit te breiden naar het noorden en het westen van het woningbouwplan.*
8. *Inspreker geeft aan dat tot 50 jaar geleden de kern Mijnsheerenland altijd omgeven is geweest door boomgaarden. Door ontmenging van de agrarische bedrijvigheid zijn de meeste boomgaarden verdwenen. Het dorpsilhouet met een ranke torenspits kon gehandhaafd blijven doordat de opeenvolgende gemeente besturen daar in hun uitbreidingsplannen rekening mee hielden. Inspreker pleit voor een groengordel rondom de nieuwbouwlocatie, grenzend aan het open landschap.*
9. *Inspreker is van mening dat de beeldkwaliteit van de kern vraagt om woningen met kap, of Mc Donald's daken, niet om platte- of lessenaar daken. Dit geldt vooral in de Ter Kuilestraat.*
10. *Inspreker is van mening dat in de kreekzone ruimte moet worden vrijgehouden voor onderhoud aan het talud en baggerwerkzaamheden. Daarom is inspreker van mening dat woningen met tuinen niet moeten grenzen aan het water. Een schelpenpad langs de waterpartij is ideaal.*
11. *Op de plaats van de Cornelishoeve (een oude boerderij uit de jaren 30) is een appartementencomplex met eronder een garage gepland en daarnaast de kop van de kreekzone. Daarom wordt er gegraven op een hooggelegen terrein waar volgens de*

overlevering reeds in de 16^e eeuw een kloosterboerderij stond. Inspreker is daarom van mening dat archeologisch onderzoek gewenst is.

- 12. Inspreker geeft aan dat twee bruggen over de kreekzone prima passen in het natuurlijke karakter.*
- 13. Inspreker adviseert om de dorpsvisie en het beeldkwaliteitplan te laten begeleiden door een 'dorpsbouwkundige handhaver'.*

Beantwoording:

- 1. Deze opmerking heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op de dorpsvisie en het beeldkwaliteitplan. Deze opmerking wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.*
- 2. De opmerking heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op de dorpsvisie, het beeldkwaliteitplan en de uitvoeringsfase van het initiatief. Deze opmerking wordt daarom voor kennisgeving aangenomen. Uiteraard wordt bij de uitvoering van het plan zoveel rekening gehouden met de aanwezige bomen.*
- 3. De opmerking heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op de uitvoeringsfase van het initiatief. Deze opmerking wordt daarom voor kennisgeving aangenomen. Uiteraard wordt bij de uitvoering van het plan zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden.*
- 4. Zie hiervoor de beantwoording bij punt 1.*
- 5. Zie hiervoor de beantwoording bij punt 1.*
- 6. Zie hiervoor de beantwoording bij punt 3.*
- 7. In het kader van de ontwikkelingen binnen het plangebied heeft op 12 januari 2012 een overleg met het waterschap plaatsgevonden. Op basis van de uitkomsten van dit overleg is de separate waterparagraaf opgesteld. Bij schrijven van 21 december 2012 heeft het waterschap aangegeven dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap. Op 17 mei 2013 heeft het waterschap wederom aangegeven dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap.*
- 8. Zie hiervoor de beantwoording bij punt 1.*
- 9. De opmerking heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op het beeldkwaliteitplan. Deze opmerking wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.*
- 10. Zie hiervoor de beantwoording bij punt 7.*
- 11. Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied is inmiddels archeologisch onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn in de toelichting opgenomen.*
- 12. Zie hiervoor de beantwoording bij punt 1.*
- 13. Zie hiervoor de beantwoording bij punt 1.*

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**I5. De heer G.J. Klompenhouwer en mevrouw L.L. Klompenhouwer-Koning,
Raadhuislaan 18, 3271 BT Mijnsheerenland**

Reactie:

De inspraakreactie van de heer en mevrouw Klompenhouwer bestaat uit een aantal punten. Hieronder zijn deze punten samengevat en beantwoord.

- 1. Insprekers geven aan dat de plannen en voorgenomen bestemmingsplanwijziging om de agrarische bestemming te laten vervallen, zorgen voor een beperking van het woongenot en aantasting van de belangen van inspreker.*
- 2. Insprekers vragen het college rekening te houden met de genoemde belangen. Insprekers geven aan dat tijdens de laatste inloopavond bleek dat met betrekking tot de ingetokende woningen in het bouwplan alle opties nog open waren, om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de vraag uit de markt.*
- 3. De mogelijke invulling van de woningen is voor insprekers cruciaal bij de beslissing over mogelijk te nemen vervolgstappen. Insprekers verzoeken het college dan ook om bij de invulling betrokken te worden zodat in goed overleg, de wensen van insprekers mogelijk geïmplementeerd kunnen worden. Zodat zoveel mogelijk rekening kan worden gehouden met de belangen van insprekers.*

Beantwoording:

- 1. De beperking van het woongenot waarover inspreker het heeft, volgt uit belemmering van het vrije uitzicht vanuit tuin en woning. Realisatie van dit plan heeft inderdaad tot gevolg dat het uitzicht verandert. Tijdens de planvorming is een afweging gemaakt tussen het individuele belang van omwonenden en het algemeen belang. Bij deze afweging is in deze geconcludeerd dat het algemeen belang zwaarder weegt dan het individuele belang. Realisatie van woningen aan de achterzijde van het perceel van inspreker wordt daarom weloverwogen toegestaan. Het staat inspreker vrij om aanspraak te maken op planschade. Het verzoek tot tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland in werking is getreden.*
- 2. In het bestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland zijn in de bestemming Woongebied – 1 (waaraan de tuin van inspreker grenst) voldoende beperkingen gehanteerd ten aanzien van maximale goot- en bouwhoogte en woningtypologie, Daardoor zijn niet 'alle opties nog open', maar is wel degelijk sprake van heldere kaders waarbinnen woningbouw is toegestaan.*
- 3. Bij totstandkoming van alle plannen binnen de gemeente Binnenmaas wordt met zoveel mogelijk belangen, individuele en algemene, rekening gehouden. Daarnaast is of wordt met insprekers contact opgenomen om bij de verdere planvorming zoveel mogelijk rekening te kunnen houden met de belangen van insprekers.*

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I6. Cleton & Com, de mevrouw D.A. Cleton, namens Stichting Careyn, Postbus 23377, 3001 KJ Rotterdam

Reactie:

De inspraakreactie van de Stichting Careyn bestaat uit een aantal punten. Hieronder zijn deze punten samengevat en beantwoord.

- 1. Inspreker geeft aan zich niet te kunnen verenigen met het voorontwerpbestemmingsplan, aangezien haar opstallen en eigendom een verkeersbestemming krijgen. De locatie van inspreker wordt in feite wegbestemd ten opzichte van het geldend bestemmingsplan uit 2009, waarin zij de bestemming 'Maatschappelijk' heeft.*
- 2. Inspreker geeft aan dat voor een goed functioneren van de nieuwe ontsluitingsweg, ten noorden van inspreker, de sloop van haar gebouw helemaal niet nodig is. Het deel van de geplande parkeerplaatsen dat hier zou komen, kan ook goed op een andere plek in het gebied worden ingepland.*
- 3. Inspreker verzoekt daarnaast aan de gemeente om de nieuwe ontsluitingsweg anders te situeren. Deze 'eet' namelijk een deel van haar perceel op. Dit voorstel zou onwenselijke situaties gaan veroorzaken, waarbij gevaar ontstaat voor de (moeders met) kinderen dit het bureau van inspreker bezoeken. De verkeersveiligheid komt in het geding en de aarde van de locatie zal achteruitgaan.*
- 4. Inspreker verzoekt het college het plan zodanig aan te passen, dat het perceel van inspreker ongemoeid blijft, bijvoorbeeld door de nieuwe weg een andere ligging te geven.*
- 5. Het voornemen van de gemeente om het gebouw van inspreker te slopen getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Het huidige gebruik van de locatie past binnen de sturende ruimtelijke visie van de gemeente. De sloop betekent waarschijnlijk een ontwrichting van het voorzieningenniveau.*
- 6. Inspreker twijfelt sterk aan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Het gebouw is eigendom van inspreker en dient overgenomen te worden. Tot op heden is daar geen overeenstemming over en inspreker is ook niet voornemens hiermee in te stemmen.*
- 7. Het pand vanen gebruik als wijkconsultatiebureau past zeer goed in de uitgangspunten van de sturende gemeentevisie 'Dorpshart Mijnsheerenland'(2012).*
- 8. Inspreker verzoekt het college om haar locatie positief te bestemmen.*

Beantwoording:

Het feit dat de gronden van inspreker niet in eigendom zijn van de gemeente Binnenmaas vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Eigendomsverhoudingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis. De gemeente verwacht dat met inspreker tot overeenstemming zal worden gekomen over aankoop van de grond. Mocht dat onverhoopt niet het geval blijken te zijn dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Binnenmaas bereid om tot onteigening over te gaan.

Een standaardoverweging van de Afdeling bestuursrechtspraak is dat eigendomsverhoudingen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. VOOROVERLEGREACTIES

V1. N.V. Nederlandse Gasunie, mevrouw E.E. de Bruijn-van Herk, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Reactie:

De Gasunie geeft aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun dichtstbijzijnde leiding valt. Daarmee staat vast dat hun leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording:

De reactie van de Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

V2. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, de heer/mevrouw J. Offermans, Postbus 350, 3300 AJ Dordrecht

Reactie:

De veiligheidsregio geeft aan dat er met betrekking tot dit plan geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd. De veiligheidsregio zal daarom geen gebruik maken van haar adviesrecht. Bij de verdere ontwikkeling van het plangebied adviseert de veiligheidsregio in contact te treden met de brandweer voor wat betreft de advisering over de brandveiligheid van de bouwwerken en de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening van het plangebied.

Beantwoording:

De reactie van de veiligheidsregio wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

V3. Waterschap Hollandse Delta, de heer C.A. Verhoeven, Postbus 4103, 2988 GG Ridderkerk

Reactie:

Het waterschap geeft aan dat het plan op hoofdlijnen voldoet aan de uitgangspunten voor waterkwaliteit en waterkwantiteit. Volledigheidshalve geeft zij aan dat voor de plantontwikkeling een watervergunning moet worden aangevraagd bij het waterschap.

Beantwoording:

De reactie van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is - naast de aanpassingen als gevolg van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties - ook een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. Hieronder een overzicht.

Toelichting

- in paragraaf 3.3 is aangegeven waarom het plan niet Mer(beoordelings)-plichtig is.
- in paragraaf 3.2.4 is de gemeentelijke structuurvisie opgenomen.
- in paragraaf 3.7 zijn de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek opgenomen.
- In paragraaf 2.3.3 is de maximale goothoogte aangepast van 7 meter naar 7,5 meter.
- In paragraaf 2.3.3 is het maximaal aantal toegestane woningen boven commerciële voorzieningen aangepast van 19 naar 20 woningen.
- In paragraaf 3.7.1 is een alinea opgenomen dat ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden een dubbelbestemming archeologie in het plan is opgenomen.

Regels

- Op pagina 2 is het begrip 'afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels' aangepast.
- Op de locatie Wilhelminastraat 34 is binnen de bestemming Detailhandel (artikel 4.1) een aanduiding opgenomen die kamergewijze verhuur mogelijk maakt.
- In artikel 6.2.2 onder a/artikel 7.22 onder a/artikel 8.2.2 onder a/10.2.2 onder a is de maximaal toegestane bouwhoogte van lichtmasten aangepast van 3 meter naar 6 meter.
- In artikel 6.5 is zodanig aangepast dat de extra woningen uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan in plaats van gestapeld.
- In artikel 7.2.2 onder b is de bouwhoogte aangepast van 2,5 meter naar 2 meter, conform de welstandscriteria.
- In artikel 7.4 is als voorwaarde opgenomen dat welstand akkoord moet zijn met een hogere bouwhoogte.
- Aan artikel 18.1 is in de bestemmingsomschrijving de term 'nutsvoorzieningen' toegevoegd.
- In artikel 9.2.3 onder a is de bouwhoogte van vakwerkmasten voor mobiele telefonie aangepast van 38 meter naar 40 m
- Artikel 9.2.3 onder c is verwijderd.
- In artikel 10.1 onder a is de zinsnede "horeca tot en met horecacategorie 4" is verwijderd. Hiervoor in de plaats is opgenomen dat horeca is toegestaan in de categorie die op de verbeelding is opgenomen.
- artikel 14.2.3 onder c is verwijderd.
- In artikel 17.2.1 onder b1 is 'maximaal 0 meter' gewijzigd in 'minimaal 0 meter'.
- artikel 17.2.3 is verwijderd.
- artikel 17.2.5 onder c is zodanig aangepast dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevel van woningen.
- In artikel 18.2.1 onder b1 is 'maximaal 1,5 meter' gewijzigd in 'minimaal 1 meter'.
- artikel 18.2.3 onder a is zodanig aangepast dat zwembaden uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevel van woningen. Daarnaast is opgenomen dat de minimale afstand van deze bouwwerken tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 m bedraagt.
- artikel 18.2.3 onder b is zodanig aangepast dat tennisbanen uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevel van woningen. Daarnaast is opgenomen dat de

minimale afstand van deze bouwwerken tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 m bedraagt.

- In artikel 18.2.3 onder e/20.2.3 onder c is toegevoegd dat overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijn toegestaan vóór de voorgevel van een woning.
- In artikel 27.2 onder b is toegevoegd dat overschrijding van bestemmingsgrenzen en aanduidingsgrenzen van maximaal 2,5 meter is toegestaan.

Verbeelding

- Een aantal percelen die slechts deels waren opgenomen binnen het plangebied, zijn nu in het geheel opgenomen. Dit heeft tevens geleid tot een uitbreiding van het de 'Wro-zone – wijzigingsgebied'.
- Op de locatie Wilhelminastraat 34 is binnen de bestemming Detailhandel (artikel 4.1) een aanduiding opgenomen die kamergewijze verhuur mogelijk maakt.
- De hoogte-aanduidingen van de woningen op de hoek Raadhuislaan/Ter Kuilestraat zijn verduidelijkt.
- Op het perceel Wilhelminastraat 15 A, B en C is een aanduiding 'maximale horecacategorie 2' opgenomen. Aan de noordzijde van het perceel Wilhelminastraat 15b is een gebied met de bestemming Horeca aangepast in de bestemming Maatschappelijk.
- De omvang van de bouwvlakken zijn gelijk gemaakt met de omvang van de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan
- De verbeelding is aangepast op basis van het inrichtingsplan d.d. 15 april 2013 en het inrichtingsplan met oplossingsrichting parkeren d.d. 21 mei 2013.
- De archeologische dubbelbestemming ter plaatse van het clubgebouw van GOZ is verwijderd in verband met de uitkomsten van het archeologisch onderzoek.
- De aanduiding ten behoeve van een minimale bouwhoogte is komen te vervallen.
- De maximale bouwhoogte binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is aangepast naar 12 meter.
- Het bouwvlak ten behoeve van het clubgebouw van GOZ is vergroot.