

Verslaglegging inloopbijeenkomst planontwikkeling Elisabeth van Loonstraat

Locatie: Dorpshart Mijnsheerenland aan het Van der Straatenplein 2 in Mijnsheerenland

Datum en tijd: Woensdag 16 april 2025 van 18.30 tot 20.00 uur

Doel: Plannen presenteren en vragen, wensen en zorgen ophalen

Doelgroep: Omwonenden en overige geïnteresseerden

Bezoekers: De bijeenkomst werd bezocht door zo'n 100 mensen

Tijdens de bijeenkomst op woensdag 16 april 2025 presenteerde de projectontwikkelaar Kroon & De Koning de plannen voor een kleinschalige groene woonwijk aan de Elisabeth van Loonstraat. Aan weerszijden van de zaal stonden 4 informatiepanelen. De architect, ontwikkelaar en vertegenwoordigers van de gemeente gaven een toelichting op het plan en beantwoordden vragen.

Reacties en veelgestelde vragen

Reactie of vraag omwonenden	Antwoord projectontwikkelaar
Wij willen een nulmeting en vervolgmetingen van onze woningen door een onafhankelijk bureau.	Voorafgaand aan het bouwrijp maken van de locatie wordt een nulmeting uitgevoerd. Een tweede meting vindt plaats voorafgaand aan het aanbrengen van de fundering van de nieuwe woningen. Tijdens de funderingswerkzaamheden wordt de situatie actief gemonitord.
Veel van de woningen nabij het plangebied zijn niet onderheid. Heien veroorzaakt schade aan onze woningen.	Het voorkomen van schade aan de bestaande woningen heeft hoge prioriteit. Voorafgaand aan de funderingswerkzaamheden wordt door middel van sonderingen onderzoek gedaan naar de bodemopbouw. Op basis van deze gegevens wordt een funderingsadvies opgesteld waarin de meest geschikte funderingstechniek wordt bepaald, afgestemd op ondergrond en omgeving.
Wij willen geen doorgang voor voetgangers en fietsers naar de Laan van Moerkerken, omdat hierdoor onoverzichtelijke situaties ontstaan.	Het geplande voet- en fietspad richting de Laan van Moerkerken wordt uit het plan verwijderd. Er komt geen directe verbinding met de Laan van Moerkerken.
Wordt er ecologisch onderzoek gedaan?	Ja. Een ecooloog is al op locatie geweest en brengt advies uit om ervoor te zorgen dat de bouw op een verantwoorde manier gebeurt, met respect voor de natuur.
Wordt er verkeersonderzoek gedaan?	Ja. Een adviseur voert een verkeersonderzoek uit. Dit onderzoek levert de juiste uitgangspunten op voor een veilige verkeerssituatie op de locatie.
Binnen het plan is onvoldoende invulling gegeven aan de wens voor meer seniorenwoningen.	Het gemeentelijk beleid vraagt bij het indienen van een wooninitiatief om een plan met ruimte voor tenminste 30% sociale huur. Verder moet 67% van de woningen, inclusief sociale huur,

	betaalbaar zijn. De overige 33% mag uit de vrije sector bestaan. Voor het koopgedeelte van deze 67% geldt de landelijke betaalbaarheidsnorm. Verder vraagt gemeente Hoeksche Waard dat 10% van de woningen een bijzondere woonvorm heeft. Deze 10% is in dit plangebied ingevuld met 4 levensloopbestendige woningen. Naar aanleiding van de ontvangen reactie is onderzocht of het mogelijk is om meer levensloopbestendige woningen toe te voegen aan het plan, zonder andere doelgroepen uit te sluiten.
Waarom komen er alleen levensloopbestendige woningen in de sociale huur? HW Wonen heeft te veel invloed op dit plan.	Zoals eerder vermeld, is een percentage van 30% sociale huurwoningen verplicht. HW Wonen is de enige woningcorporatie in de Hoeksche Waard en daarom de aangewezen partij om deze woningen af te nemen. Er is naar aanleiding van deze vraag onderzocht of levensloopbestendige woningen in de koopsector mogelijk zijn in dit plan.
Waarom is er niet gekozen voor een opzet met meer laagbouw?	Er is onderzocht of aan de rand van het plan, waar de bebouwing het dichtst bij de bestaande woningen komt, lagere woningen gerealiseerd kunnen worden.
Het pad langs de bomenrij aan de westkant van het plangebied komt te dicht bij onze woningen. Dit schaadt onze privacy.	Er wordt onderzocht of een bredere groenstrook tussen het pad en de woningen toegevoegd kan worden, bijvoorbeeld met wintergroene inheemse heesters. Het pad komt dan dichterbij op de nieuwe woningen te liggen in plaats van dichterbij op de bestaande woningen aan de overzijde van de Vliet.
Wij willen graag iets terug voor het verlies aan privacy, bijvoorbeeld een bomenrij of heg. Wij hebben zorgen over dat de achterkant van de tuinen aan de kant van de Laan van Moerkerken goedkoop of rommelig wordt afgewerkt.	Er wordt gekeken naar een goede en nette manier om de achterkant van de tuinen aan deze zijde af te werken. De erfscheidingen kunnen wellicht in het Beeldkwaliteitsplan opgenomen worden en later mee-ontworpen worden met de woningen.
Wij zijn niet op tijd meegenomen in het proces en hebben hierdoor geen invloed op de invulling van het plan gehad.	Participatie is verplicht bij het maken van een ruimtelijk plan. De manier waarop dit gebeurt, kan variëren van informeren tot meebeslissen. Projectontwikkelaar Kroon & De Koning is voor het betrekken van de omgeving verantwoordelijk. Dit gebeurt voordat een aanvraag wordt ingediend voor een wijziging van het Omgevingsplan.

	Na het sluiten van de koopovereenkomst is de omgeving geïnformeerd en geraadpleegd. Kort daarna is ook een bijeenkomst aangekondigd. Reacties uit de omgeving worden gebruikt om het plan te verbeteren, maar de omgeving heeft geen besluitvormende rol.
Het plan past niet in Mijnsheerenland, omdat het de schaarse ruimte nog verder beperkt.	De locatie is in gebruik als landbouwgrond. Het plan zorgt juist voor extra openbare ruimte, die aansluit op het park aan de Binnenmaas. Gemeente Hoeksche Waard heeft het doel om tot 2030 zo'n 3.000 extra woningen te bouwen. Hierin is woningbouw binnen het bestaande dorp (inbreiding) een belangrijk uitgangspunt.
Er komen te veel woningen op dit stuk grond, wat ten koste gaat van privacy en zorgt voor overlast.	In het plan zijn ongeveer 20 woningen per hectare gepland. Er is gekozen voor een ruime opzet met veel openbare ruimte, die doorloopt naar het park. Het park wordt in het zuidelijk deel zelfs groter. Wijken in de buurt, zoals aan de Vlietland, hebben een hogere dichtheid van 28 woningen per hectare.
De ruimte tussen de sloot en de tuinen van de nieuwe woningen is te smal, wat ten koste gaat van privacy en zorgt voor onveilige situaties.	Bij de rijwoningen is een achterpad nodig. Dit pad wordt verhard en aangelegd volgens de richtlijnen van de gemeente met daarnaast een onderhoudsstrook van 3,5 meter langs de sloot. Er worden geen gevaarlijke situaties verwacht door de projectontwikkelaar of gemeente.
De waterpartij die is gepland en verbonden is met het gemaal zorgt voor een gevaarlijke situatie.	De locatie van de waterpartij is beoordeeld door de gemeente en het waterschap. Beide partijen zien hierin geen risico. De nieuwe waterpartij draagt bij aan een prettige en groene inrichting van het gebied. Daarnaast is extra water nodig om te voldoen aan de regels: per 1 m2 extra verharding moet 0,14 m2 water worden toegevoegd.