

Verslaglegging tweede inloopbijeenkomst planontwikkeling Elisabeth van Loonstraat

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

Datum en tijd: Dinsdag 8 juli 2025 van 19.00 tot 20.30 uur

Doel: Gewijzigde plannen presenteren en toelichten. Reacties ophalen.

Doelgroep: Omwonenden en overige geïnteresseerden

Bezoekers: De bijeenkomst werd bezocht door zo'n 50 mensen

Tijdens de bijeenkomst op dinsdag 8 juli 2025 presenteerde de projectontwikkelaar Kroon & De Koning de aanpassingen van haar plannen voor een kleinschalige groene woonwijk aan de Elisabeth van Loonstraat. Aan weerszijden van de zaal stonden 3 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
We willen zo dicht mogelijke onderbegroeiing langs de Vliet zodat doorkijk zo beperkt mogelijk is.	We hebben het pad daarlangs verplaatst richting de huizen om een bredere groenstrook te krijgen. In afstemming met de gemeente willen wij deze weer invullen met heesters; het heeft onze voorkeur dat deze inheems en wintergroen zijn.
We willen de elzenrij bij de Vliet behouden zien.	We behouden het merendeel van de elzenrij in de planvorming. De gemeente heeft verzocht om de gezondheid van alle blijvende bomen op de kavel te beoordelen, aangezien zij na de realisatie van de wijk eigenaar wordt van de openbare ruimte binnen het plan.
We willen de boomgaard behouden zien.	We hebben het plan aangepast, zodat een aantal fruitbomen behouden kan worden in het plantsoen in de noordoosthoek.
Het plan kent een te hoge dichtheid. We willen minder woningen in het plangebied.	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.
We willen een wijk voor senioren, bij voorkeur met grotere tuinen.	We hebben het plan aangepast: in plaats van 4 levensloopbestendige huurwoningen komen er nu 7 levensloopbestendige koopwoningen. In de Hoeksche Waard is behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen. Naast senioren gaat het bijvoorbeeld ook om starters. Ook deze doelgroep willen we een plek bieden in dit plan.

Kan de gemeente hier lokaal de eis voor sociale woningen niet op planbasis loslaten en meer verdelen over het dorp. Wij willen hier geen sociale huurwoningen, die dragen erg bij aan de verdichting van het plan.	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.
We willen ook waterberging aan de andere kant van de elzenrij, zo ontstaat een eiland waarop de elzen behouden kunnen blijven.	Dit is niet mogelijk. Als we dit water te dicht op de bomenrij leggen dan heeft dit een negatieve impact op de bomen en kunnen deze omvallen en/of sterven. Als we de watergang verder naar het oosten verplaatsen, moeten we het plan te veel richting de Laan van Moerkerken verschuiven.
We willen niet dat de elzen in de toekomst gekandelaberd gaan worden.	Na de bouw wordt het volledige openbare gebied binnen het plan aan de gemeente overgedragen. Vanaf dat moment is de gemeente voor het onderhoud van de elzen verantwoordelijk. Het wandelpad en de bebouwing komen op een grotere afstand van de bestaande elzenrij te liggen ten opzichte van het eerdere ontwerp. De afstand tot de bomen en de toekomstige bebouwing is groot genoeg.
Wat worden de prijzen van deze woningen?	De sociale huurwoningen zullen aangeboden worden onder de geldende sociale huurgrens. De betaalbare koopwoningen krijgen op het moment van verkoop een verkoopprijs tot maximaal de landelijke betaalbaarheidsgrens. De vrijesectorwoningen krijgen een verkoopprijs boven de landelijke betaalbaarheidsgrens.
Ik wil graag het voorlopig ecologisch onderzoek ontvangen.	Er is een ecologisch vooronderzoek aangeleverd bij de gemeente. Er loopt nog aanvullend ecologisch onderzoek waarmee dit een geheel vormt. Dit wordt openbaar samen met de rest van de stukken rond de omgevingsplanwijziging.
We willen de toegangsweg tegenover het Vroonland krijgen.	Dit is niet mogelijk. Er liggen te veel kabels, leidingen en een bergbezinkbassin ter hoogte van het kruispunt. Een bergbezinkbassin is een grote betonnen bergingskelder voor het rioolstelsel.
Kan de inrichting van de parkeerplaatsen anders in verband met water en licht?	We willen in het inrichtingsplan met beplanting aan het einde van de parkeerstrook de overlast richting het Vlietland zoveel mogelijk beperken.
Hoe biedt deze waterberging een bijdrage aan de waterberging op het perceel? Graag op perceel	De opgenomen waterberging is een harde eis van waterschap Hollandse Delta. Het toegevoegd verhard oppervlak dient gecompenseerd te

bergen in plaats van in aanvullend oppervlak water.	worden en dit mag van het waterschap slechts met aanvullend wateroppervlak, gelijk aan 14% van de aanvullende verharding.
Kan de waterplas niet het park ingeschoven worden?	De aansluiting met de Vliet zou daar door een waterkering van het waterschap heen moeten. Dat is niet wenselijk. Bovendien ligt er een kabel aan de zuidkant van het plangebied, waarvan Stedin wil dat we deze intact laten.
Er is vaak te hoog water op de Vliet, gaat dit hier niet aan bijdragen?	Het waterschap heeft het plan beoordeeld en dit niet als een knelpunt aangemerkt.
Er staan woningen direct naast onze woningen aan de oostzijde van het plan.	De minimale afstand van de woningen aan de oostkant van het plan tot de bestaande woningen aan de Laan van Moerkerken is groter dan die van de bestaande woningen onderling. De tuinen van de nieuwe woningen eindigen 5 meter van de bestaande sloot.
De sloot aan de oostzijde vormt bij toenemende verharding een gevaar voor het onderlopen van de tuinen en kelders in de omgeving.	We hebben het terrein ingemeten. Hieruit blijkt dat het water van nature naar de Vliet stroomt. De oostzijde van het plangebied ligt namelijk een halve meter hoger dan de bovenkant van de oever aan de westzijde. In principe wordt het regenwater straks via het openbaar gebied afgevoerd naar de nieuwe waterbuffer. Het niet verharde deel wordt straks ingericht als openbaar groen. Dit deel houdt beter water vast dan de huidige akker, omdat het niet meer een aantal keer per jaar wordt aangedrukt door zware landbouwvoertuigen.