

# **Zienswijzennota**

## **Ontwerpbestemmingsplan "Stokkum, Constantinusstraat 1A"**

Gemeente Montferland  
November 2018



# INHOUDSOPGAVE

<b>INLEIDING</b> .....	5
1.1 TER INZAGE LEGGING .....	5
1.2 LEESWIJZER .....	5
<b>BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN</b> .....	7
<b>ALGEMENE BEANTWOORDING</b> .....	9
3.1 ALTERNATIEVEN .....	9
3.2 INSPRAAK, PARTICIPATIE .....	9
3.3 DOELGROEP EN BEHOEFTE .....	10
3.4 AANPASSING MAATVOERING BESTEMMING 'WOONGEBIED'/TOEKOMSTIGE SITUATIE .....	11
3.5 REGELS BEGRIP 'WONING' .....	12
3.6 NADERE SPECIFICERING REGELS EN VERBEELDING .....	12
3.7 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING, PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE, GROENSTRUCTUURPLAN .....	13
3.8 BODEM .....	13
3.9 WATER .....	13
3.10 ARCHEOLOGIE .....	14
3.11 CULTUURHISTORIE .....	14
3.12 DUURZAAMHEID/ENERGIETRANSITIE .....	15
3.13 PARKEREN .....	15
<b>INDIVIDUELE BEANTWOORDING</b> .....	17
4.1 INDIENER 1 .....	17
4.2 INDIENER 10 .....	17
4.3 INDIENER 11 .....	17
4.4 INDIENER 13 .....	17
4.5 INDIENER 14 .....	18
4.6 INDIENER 15 .....	19
<b>WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN</b> .....	21
<b>BIJLAGEN</b> .....	23
<b>BIJLAGE 1: SITUERING WONINGBOUWPLAN</b>	
<b>BIJLAGE 2: VERKENNEND BODEMONDERZOEK EN VERKENNEND ONDERZOEK ASBEST IN BODEM</b>	
<b>BIJLAGE 3: GEURONDERZOEK</b>	



# INLEIDING

## ***1.1 Ter inzage legging***

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stokkum, Constantinusstraat 1A' heeft met ingang van 26 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. De termijn eindigt daarmee op 5 september 2018.

## ***1.2 Leeswijzer***

In hoofdstuk 2 staat een opsomming van de binnengekomen zienswijzen. De beantwoording vindt plaats in 2 delen. In hoofdstuk 3 volgt een algemeen beantwoording, waarin punten die in meerdere zienswijzen zijn aangehaald worden beantwoord. Hoofdstuk 4 bevat de beantwoording per zienswijze, voor zover bepaalde onderwerpen daarin nog niet in de algemene beantwoording zijn behandeld. Hoofdstuk 5 toont een opsomming van de wijzigingen die worden doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.



# BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stokkum, Constantinusstraat 1A' heeft met ingang van 26 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. De termijn eindigt daarmee op 5 september 2018. Daarvan is gebruik gemaakt door de onderstaande personen/instanties:

1. Indiener 1, d.d. 27 augustus 2018, ontvangen 28 augustus 2018, ons kenmerk 18ink12497;
2. Indiener 2, d.d. 28 augustus 2018, ontvangen 29 augustus 2018, ons kenmerk 18ink12578;
3. Indiener 3, d.d. 1 september 2018, ontvangen 29 augustus 2018, ons kenmerk 18ink12577;
4. Indiener 4, d.d. 1 september 2018, ontvangen 29 augustus 2018, ons kenmerk 18ink12579;
5. Indiener 5, d.d. 1 september 2018, ontvangen 30 augustus 2018, ons kenmerk 18ink12656;
6. Indiener 6, d.d. 1 september 2018, ontvangen 30 augustus 2018, ons kenmerk 18ink12695;
7. Indiener 7, d.d. 1 september 2018, ontvangen 3 september 2018, ons kenmerk 18ink12817;
8. Indiener 8, d.d. 1 september 2018, ontvangen 4 september 2018, ons kenmerk 18ink12843;
9. Indiener 9, d.d. 1 september 2018, ontvangen 5 september 2018, ons kenmerk 18ink12955;
10. Indiener 10, d.d. 1 september 2018, ontvangen 2 september 2018, ons kenmerk 18ink12741;
11. Indiener 11, d.d. 1 september 2018, ontvangen 4 september 2018, ons kenmerk 18ink12841;
12. Indiener 12, d.d. 1 september 2018, ontvangen 5 september 2018, ons kenmerk 18ink12884;
13. Indiener 13, d.d. 1 september 2018, ontvangen 3 september 2018, ons kenmerk 18ink12883;
14. Indiener 14, d.d. 28 augustus 2018, ontvangen 4 september 2018, ons kenmerk 18ink12842;
15. Indiener 15, d.d. 3 september 2018, ontvangen 5 september 2018, ons kenmerk 18ink12885;
16. Indiener 16, d.d. 3 september 2018, ontvangen 7 september 2018, ons kenmerk 18ink13039;
17. Indiener 17, d.d. 1 september 2018, ontvangen 7 september 2018, ons kenmerk 18ink13143;
18. Indiener 18, d.d. 1 september 2018, ontvangen 7 september 2018, ons kenmerk 18ink13144;

Zienswijzen 1 tot en met 15 zijn, gelet op artikel 6.9 van Awb, binnen de gestelde periode ingediend dan wel tijdig ter post bezorgd en ontvangen.

Zienswijze 16 is op 7 september 2018 ontvangen. Aangezien uit de envelop blijkt dat deze op 6 september 2018 is afgestempeld en het feit dat de brievenbus in Stokkum van dinsdag t/m zaterdag om 8:00 uur wordt geleegd, is het aannemelijk dat de zienswijze vóór het einde van de termijn op 5 september 2018 ter post is bezorgd.

Zienswijzen 17 en 18 zijn twee dagen na het einde van der indieningstermijn op 7 september 2018 ontvangen. De enveloppen zijn niet afgestempeld door PostNL en de ingediende stukken bevatten ook geen overig bewijs, waaruit blijkt dat de zienswijzen vóór het einde van de termijn ter post zijn bezorgd. Zienswijzen 17 en 18 worden daarom buiten behandeling gehouden.

De indieners van zienswijzen worden in de gelegenheid gesteld om de zienswijze in de commissie 'Ruimte en Financiën' nader mondeling toe te lichten.





# ALGEMENE BEANTWOORDING

In de binnengekomen zienswijzen komt een aantal vergelijkbare onderwerpen terug. Deze worden hieronder per paragraaf gebundeld en behandeld.

## **3.1 Alternatieven**

In diverse zienswijzen wordt aangevoerd dat, voor zover bekend, niet is onderzocht of er andere mogelijkheden zijn die wellicht een hogere meerwaarde hebben voor Stokkum. Te denken valt aan o.a. recreatie, duurzaamheid, milieuthema's, groen-, maatschappelijke- en zorgvoorzieningen. De gemeente zou alsnog hiernaar onderzoek moeten verrichten, voordat er überhaupt een ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

### Beantwoording

De keuze om onderhavige locatie naar woningbouw te transformeren is gebaseerd op geldende beleidsdoelstellingen vanuit het rijk, de provincie, regio en gemeente. Hierdoor heeft geen uitgebreid onderzoek naar alternatieve invullingen plaatsgevonden.

De rijksladder voor duurzame verstedelijking is daarin een leidend principe binnen het landelijke verstedelijkingsbeleid. Het is zowel een visie als een juridisch instrument. Het staat allereerst voor het optimaal benutten van bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is de Ladder door het Rijk juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De filosofie van de ladder is doorvertaald naar provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsregels en visies. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aan deze verschillende beleidsnota's getoetst en inzichtelijk gemaakt dat woningbouw uitermate geschikt is op deze inbreidingslocatie.

## **Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan**

## **3.2 Inspraak, participatie**

In een aantal zienswijzen wordt aangehaald dat het (concept)plan is ontstaan zonder participatie/inspraak van de Stokkumse bevolking. Pas als de bestemming 'Woongebied' definitief is vastgesteld, kan er een woningbouwplan ontwikkeld worden met volledige participatie van de Stokkumse bevolking. Het lijkt erop dat naar aanleiding van een concreet verzoek van de initiatiefnemer een bestemmingsplan is gemaakt die de gevraagde ontwikkeling faciliteert. Of deze ontwikkeling wel of niet een meerwaarde heeft voor Stokkum lijkt niet relevant te zijn.

### Beantwoording

De wijze waarop bewoners worden betrokken, is afhankelijk van de situatie en vergt telkens maatwerk. Voor deze locatie geldt dat – vanwege de bestaande bebouwing en infrastructuur in de omgeving – veel (wettelijke) uitgangspunten al vastliggen. Daarom zijn deze op voorhand verwerkt in een concept-plan. Daarbij is alvast rekening gehouden met de (rijks-, provinciale, en gemeentelijke) beleidskaders, milieutechnische en economische haalbaarheid. Dit betekent dat een vormvrij uitgangspunt (de term 'blanco vel' wordt in dit kader regelmatig gebruikt) in deze situatie niet volledig mogelijk is. Dit betekent o.a. dat de reeds bekende behoefte aan betaalbare rijwoningen voor starters en senioren als vertrekpunt is genomen. Voor de realisatie van dergelijke projectmatige woningen hebben wij Klaassen Groep B.V. benaderd als regionaal bouw- en ontwikkelbedrijf, nadat zij in goede samenwerking met de gemeente vergelijkbare woningbouwplannen hebben ontwikkeld. Klaassen heeft aangegeven onderhavige locatie in Stokkum te kunnen ontwikkelen en heeft hiertoe een concept woningbouwplan aangereikt.

Vervolgens heeft een aantal mogelijkheden voor participatie/inspraak plaatsgevonden, te weten:

- In mei 2018 heeft een ambtelijk overleg met de bewoners van het naastgelegen monumentale pand en een afvaardiging van de buurt plaatsgevonden, waarbij het concept plan besproken is. Aangegeven is dat wensen en opmerkingen uit hun brieven van 2017 zijn betrokken bij de planvorming. Wensen zijn daar waar mogelijk ingepast (bebouwing binnen de bestaande rooilijnen, ruime afstand tot de bestaande bebouwing, geen hoogbouw/appartementencomplex en behoud van de groenstrook), maar niet alles kan worden gehonoreerd. Meegedeeld is dat vanwege de behoefte aan betaalbare woningen voor starters en senioren, kleine kavels met rijwoningen in het concept plan zijn opgenomen.
- Vervolgens heeft op 18 juni jl. een inloopavond plaatsgevonden over het concept woningbouwplan, waarvoor de leden van Stokkums Belang eveneens zijn uitgenodigd. De bijeenkomst is goed bezocht en het gepresenteerde concept plan werd overwegend positief ontvangen. Uit de ingevulde reactieformulieren is een goed beeld verkregen van de vele wensen o.a. over de verhouding koop/huur en starters/senioren.

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens met ingang van 26 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. De afvaardiging van de buurt, alsmede dorpsraad en diegenen die een reactieformulier hebben ingevuld, zijn daarover en het daarmee samenhangende vervolgtraject op de hoogte worden gesteld.
- Tot slot heeft de dorpsraad op woensdag 3 oktober jl. in samenspraak met ons een informatieavond over het woningbouwplan georganiseerd. Tijdens deze avond heeft wethouder Gerritsen o.a. inzicht gegeven in de wijzigingen die naar aanleiding van de binnengekomen reacties in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan worden voorgesteld.

Ten aanzien van de formele procedures is in de gemeentelijke inspraakverordening opgenomen, dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen geen formele inspraak wordt verleend, waarbij in het voortraject een formeel standpunt wordt gepubliceerd waarop mensen formeel kunnen reageren. De overwegingen bij het raadsbesluit omtrent de inspraakverordening was om te kiezen voor informele inloopbijeenkomsten en informatieavonden waarbij vorm en momentum is afgestemd op het onderwerp/project. Dit is bij dit plan ook het geval geweest. Dit betekent dat de communicatie rondom dit project is verlopen conform de inspraakverordening.

### **Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan**

#### **3.3 Doelgroep en behoefte**

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat het plan voorziet in de realisatie van 12 woningen voor de doelgroepen starters en senioren, waarmee wordt voorzien in de actuele woningbehoefte. In een zienswijze wordt gevraagd waar dit op gebaseerd is? Tevens wordt in een zienswijze aangegeven dat er veel interesse is voor woningen in met name de categorie koop- en seniorenwoningen op ruime kavels met garage. In een andere zienswijze wordt gesteld dat de bouwterreinen en de te bouwen woningen voor startende jongeren en voor de ouderen betaalbaar moeten zijn voor zowel koop als huur. Er wordt eveneens aangevoerd dat de regels voor de doelgroepen starters en senioren op geen enkele manier zijn gegarandeerd. Er zou een peiling moeten worden uitgevoerd. Vervolgens moeten kaders gesteld worden, zodat de gewenste ontwikkeling gefaciliteerd en gegarandeerd kan worden.

#### Beantwoording

De afspraken die zijn gemaakt in de Liemerse woonagenda 2017 - 2027 zijn gebaseerd op de huishoudensprognose Primos 2016, Gelderse variant. Primos geeft inzicht in de woningbehoefte, de huishoudensontwikkeling en de bevolkingsontwikkeling voor de korte en lange termijn. Primos voorziet een woningbouwbehoefte in de gemeente Montferland dat hoger ligt dan de beschikbare harde plancapaciteit (het aantal woningen dat op grond van vastgestelde bestemmingsplannen al gebouwd kan worden). De ontwikkeling past binnen de afgesproken regionale en provinciale kaders zoals vastgelegd in Liemers woonagenda 2017-2027. Binnen dat kader heeft de gemeente haar eigen beleidsvrijheid om afwegingen te maken ten aanzien van het al dan niet toestaan van woningbouwplannen.

De beoogde ontwikkeling van 12 woningen past ons inziens qua aard, schaal en omvang bij een kleine kern als Stokkum en draagt zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin bij aan de volkshuisvestelijke opgaven in gemeente Montferland. Het woningbouwplan voorziet in de realisatie van betaalbare rijwoningen die geschikt zijn voor starters en/of senioren.

Het huidige aanbod van betaalbare starterswoningen in Stokkum is beperkt. Het voorliggende plan voorziet daarin en draagt daarmee bovendien bij aan onze doelstelling, zoals onder meer vastgelegd in de woonvisie, om de jonge en startende woningzoekende de kans te geven om binnen de gemeente de gewenste woning te vinden, waar mogelijk op kernniveau.

In Stokkum ligt daarnaast een opgave om te voorzien in voldoende levensloopgeschikte woningen. Zoals alle kernen in Montferland, heeft ook Stokkum te maken met een vergrijzing van de bevolking. Het aandeel ouderen wordt groter en de groep ouderen wordt gemiddeld ouder.

De Wet ruimtelijke ordening kent het uitgangspunt van toelatingsplanologie. Dat betekent dat een bestemmingsplan kaders stelt over wat er is toegelaten. Voorliggend ontwerp bestemmingsplan laat door het flexibele karakter verschillende grondgebonden woningen toe in de typen vrij, twee-onder-één-kap of rij. Het voordeel hiervan is dat daardoor meerdere inrichtingsvarianten mogelijk zijn, maar het nadeel is dat hierdoor een woongebied kan ontstaan dat afwijkt van de doelstellingen en verwachtingen om betaalbare rijwoningen te realiseren. Gelet op de ingebrachte zienswijze kan de gewenste ontwikkeling nauwkeuriger worden gefaciliteerd door de gestelde kaders in het bestemmingsplan te beperken tot rijwoningen, te meer elders in Stokkum voldoende kavels beschikbaar zijn om naar eigen inzicht vrijstaande of twee-onder-kap-woningen te realiseren.

Ondanks deze beperking biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte om te schuiven in de verhouding senioren/starten, koop of huur. Het bestemmingsplan legt dit niet vast. In overleg met de bouwpartij/investeerder kan het woningbouwplan, afhankelijk van de uiteindelijke concrete vraag, hierop worden aangepast. Aan de aanwezigheid van de voorlichtingsbijeenkomsten is reeds medegedeeld dat potentieel gegadigden hun interesse bij de betrokken makelaar kenbaar kunnen maken. De reeds binnengekomen reacties heeft inmiddels tot een aangepaste situering van het woningbouwplan geleid met meer levensloopgeschikte woningen in zowel koop als huur. Deze situering is als bijlage 1 bijgevoegd. Door deze werkwijze, in combinatie met de voornoemde overwegingen om betaalbare woningen voor starters en ouderen te realiseren, heeft het uitvoeren van een behoeftepeiling geen toegevoegde waarde.

**Conclusie: naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om:**

- **het bestemmingsplan aan te passen door in de regels uitsluitend nog rijwoningen toe te staan.**
- **De aangepaste situering van het woningbouwplan in paragraaf 2.2 (toekomstige) van de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.**

**3.4 Aanpassing maatvoering bestemming 'Woongebied'/toekomstige situatie**

De maatvoering van het ontwerp plan, gedefinieerd onder artikel 3.2.2 van de bouwregels, zal leiden tot een overvol woongebied. Hierdoor is een maximum aantal van 12 grondgebonden woningen mogelijk.

Gesteld wordt dat er, midden tussen de huidige woningen, een massieve, te volumineuze, te hoge en te diepe bebouwing ontstaat met veel te korte gevelafstanden tot de zijdelingse perceelgrenzen en met veel te weinig ruimte en groen tussen de bestaande- en de nieuwe woningen.

Dit betekent voor de directe burens dat het huidige woongenot ernstig wordt aantast, vanwege verlies van het ruime vrije uitzicht, invallend daglicht, bezonning, luchtruimte en veel privacy zullen verliezen. Ook de natuurlijke groene sfeer zal verdwijnen of verstoord worden. Daarom wordt verzocht om:

- maximaal 6 tot 8 woningen (mix van vrijstaand, twee-aaneen en rij) op ruime kavels met garage;
- de minimale zijdelingse gevelafstand met 2,5 meter te vergroten;
- de maximale bouwhoogte van de woningen minimaal 3 meter te verlagen;
- de maximale bouwhoogte van de bijbehorende bebouwing te verlagen;
- het maximaal toegestane bebouwbare oppervlak per perceel en van het totale bouwvlak te verlagen.

Beantwoording

Er kan in de behoefte aan betaalbare woningen worden voorzien door projectmatige rijwoningen op kleine kavels te realiseren. Hiervoor biedt voorliggende locatie ruimte voor 12 woningen. Minder woningen voor vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen op ruimere kavels met een grotere zijdelingse gevelafstand tussen de woningen gaat ten koste van de betaalbaarheid, doordat de kosten van de grond en de bouw voor dergelijke woningen hoger liggen.

Aangezien het huidige aanbod van betaalbare woningen in Stokkum beperkt is en er elders in Stokkum voldoende ruime kavels beschikbaar zijn om naar eigen inzicht vrijstaande of twee-onder-kap-woningen met garage te realiseren, is het niet wenselijk om:

- het maximum aantal toegestane woningen te verlagen;
- en het bebouwbare oppervlak per perceel te verlagen en;
- de minimale zijdelingse gevelafstand met 2,5 meter te vergroten.

Wel is het mogelijk om de zienswijzen (deels) te honoreren ten aanzien van:

- De maximale bouwhoogte van de woningen aan de Eltenseweg te verlagen naar een goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 7,5 meter. Op deze wijze wordt rekening gehouden met het naastgelegen monument zonder dat de bouwmogelijkheid van levensloopgeschikte woningen in de weg zit.
- de maximale bouwhoogte van de bijbehorende bebouwing, o.a. voor de bouw van optionele garages, kan worden verlaagd naar een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- het maximaal toegestane totale bebouwbare oppervlak te verlagen door bestemmingsvlak 'Woongebied' te verkleinen en in daarin plaats van één groot bouwvlak 3 kleinere bouwvlakken met een diepte van 12 meter rondom de geplande rijwoningen op te nemen.

**Conclusie: naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om het bestemmingsplan aan te passen door:**

- **de maximale bouwhoogte van de woningen aan de Eltenseweg te verlagen naar een goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 7,5 meter.**
- **de maximale bouwhoogte van de bijbehorende bebouwing te verlagen naar een bouwhoogte van maximaal 3 meter;**
- **het bestemmingsvlak 'Woongebied' te verkleinen en daarin 3 bouwvlakken van 12 meter diep op te nemen, waarbinnen de geplande rijwoningen kunnen worden opgericht.**

### **3.5 Regels begrip 'woning'**

In het ontwerpbestemmingsplan wordt het begrip "woning" omschreven als: "Een gebouw dat dient voor de huisvesting van (het huishouden) van één persoon." In diverse zienswijzen wordt verzocht om deze omschrijving aan te passen, zodanig dat juridisch gezien gegarandeerd wordt dat meerdere personen, die niet tot één gezin behoren, niet in één woning gehuisvest kunnen worden. Voorbeeld: niet meerdere studenten/arbeidsmigranten in één woning. Dit sluit aan bij de doelgroep van het voorliggende plan.

#### Beantwoording

Onlangs heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over de vraag wanneer het al dan niet is toegestaan om een woning te gebruiken voor het vestigen van arbeidsmigranten (ECLI:NL:RVS:2018:1882). Daaruit blijkt dat de huisvesting van arbeidsmigranten niet mogelijk is binnen de definitie van 'woning'. Uit de uitspraak blijkt echter ook dat ter voorkoming van diverse samenlevingsvormen de bestemmingsomschrijving binnen de bestemming 'Woongebied' aangepast dient te worden van 'wonen' naar 'woningen'.

**Conclusie: naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om artikel 3.1 onder a van de bestemming 'Woongebied' te wijzigen van 'wonen' naar 'woningen'.**

### **3.6 Nadere specificering regels en verbeelding**

Behalve de reeds geplande (bestaande) groenzone langs de Eltenseweg, zouden in het belang van een goed leefklimaat, ecologie, bodemdiversiteit en waterhuishouding, óók aan de zijdelingse perceelgrenzen groenzones moeten komen. Daarom wordt verzocht om deze gebieden de bestemming 'Tuin' of 'Groen' te geven. Hierbij wordt eveneens verwezen naar het Groenstructuurplan (zie volgende paragraaf).

In aanvulling hierop wordt in een zienswijze tevens voorgesteld om de bouwblokken specifiek op te nemen op de verbeelding een bestemming 'Verkeer' toe te voegen, zodat duidelijk wordt hoe de woningen gesitueerd worden en het geheel wordt ontsloten. Dan ontstaat een woongebied welke overeenkomt met de doelstellingen en verwachtingen.

#### Beantwoording

Om het bestemmingsplan meer overeen te laten komen met de doelstellingen en verwachtingen, wordt voorgesteld om de zienswijze grotendeels te honoreren. Hiervoor kunnen de voor-, zijtuinen en de reststroken grond (t.b.v. verkoop) worden bestemd als 'Tuin'. Echter, om eveneens aan de wens van diverse zienswijzen tegemoet te komen om de mogelijkheid van garages in het woningbouwplan op te nemen, blijft een klein gedeelte aan de westzijde van het plangebied bestemd als 'Woongebied'. Hiervoor is gekozen, zodat de bebouwingsvrije zone aan westzijde van het planbied komt te liggen vanwege het monumentale pand ter plaatse.

De huidige groenstrook aan de Eltenseweg met de bijbehorende voetpaden kan als 'Groen' worden bestemd, waarbij de voorziene ontsluitingsweg in die strook een aparte aanduiding kan krijgen. Tot slot kan het toekomstig trottoir aan de Constantinusstraat als 'Verkeer – Verblijfsgebied' worden bestemd.

**Conclusie: naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om de volgende bestemmingen toe te voegen:**

- **'Tuin' ter plaatse van de toekomstige voor- zijtuinen en reststroken grond met uitzondering van de zijtuinen op de toekomstige achterpercelen aan de westzijde van het plangebied;**
- **'Groen' ter plaatse van de huidige groenstrook met een aanduiding 'ontsluiting';**
- **'Verkeer – Verblijfsgebied' ter plaatse van het toekomstig trottoir aan de Constantinusstraat.**

### **3.7 Landschappelijke inpassing, provinciale Omgevingsvisie, Groenstructuurplan**

Volgens het ontwerp stedenbouwkundig-/woningbouwplan komen er vanaf de gevelrooilijn langs de Eltenseweg tuinen met hagen en een groenzone en langs de Constantinusstraat tuinen met hagen. Volgens diverse indieners van zienswijzen sluit dit aan bij omliggende percelen.

Er wordt echter ook gesteld dat het bouwvlak aan de oostzijde aansluit op het buitengebied (o.a. de Molenberg) met weiland en met op de hoek een lage boerderijwoning en tuinhuis.

Landschappelijk gezien zou hier een geleidelijke overgang naar een lagere bouwhoogte beter passen. Verzocht wordt om hiermee rekening te houden en te handelen conform het Groenstructuurplan voor de kern Stokkum en de provinciale Omgevingsvisie (zie paragraaf 3.2.3 van de toelichting: "De kwaliteit van onze leefomgeving moet geborgd worden en recht doen aan ruimtelijke- landschappelijke- en cultuurhistorische waarden.")

In een andere zienswijze wordt gesteld dat het aspect landschappelijke inpassing te weinig aandacht krijgt. Er is voor het gebied überhaupt geen inrichtingsplan gemaakt. Daar komt bij dat in de regels en op de verbeelding een goede inpassing niet wordt geborgd.

#### Beantwoording

In voorliggend plan is aandacht besteed de groenstructuur ter plaatse conform het Groenstructuurplan. De bestaande groenstructuur aan de zuidzijde van het plangebied wordt grotendeels behouden en versterkt, doordat met de ontwikkelaar is overeengekomen dat aan de voorzijde van de woningen beukenhagen worden aangeplant.

Dat het aspect landschappelijke inpassing weinig aandacht krijgt, komt doordat voorliggend plan een inbreidingslocatie betreft in de kern van Stokkum. Voor wat betreft de bouwhoogte aan de Constantinusstraat is aansluiting gezocht met de direct naastgelegen woningen aan de westzijde. Deze woningen hebben eveneens twee bouwlagen met kap, zodat hier de eengezinswoningen voor starters kunnen worden gerealiseerd.

Aan de zuidzijde van het plangebied is daarentegen rekening gehouden met het naastgelegen gemeentelijk monument aan de oostzijde door de maximale bouwhoogte van de woningen aan de Eltenseweg te verlagen naar een goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 7,5 meter. Op deze wijze wordt conform de algemene doelstelling van de provinciale omgevingsvisie een plan ontwikkeld die recht doet aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek.

#### **Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan**

### **3.8 Bodem**

In de toelichting is opgenomen dat de bodem van het plangebied als asbestverdacht moet worden beschouwd. Daarom zal er onderzoek moeten worden uitgevoerd. Echter dit zal gebeuren op een later tijdstip. Het is gebruikelijk en zelfs noodzakelijk dat een dergelijk onderzoek vóór de ter inzage legging is uitgevoerd. Het initiatief moet immers reëel en haalbaar zijn.

#### Beantwoording

Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarmee aannemelijk is gemaakt dat de woningbouwontwikkeling haalbaar is. Er is tevens aanbevolen om een asbest in bodem onderzoek uit te laten voeren. Deze aanbeveling hebben wij overgenomen en inmiddels is het onderzoek asbest in bodem afgerond. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een gezamenlijk rapport voor het verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem. Dit onderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond geen asbest is aangetoond. De conclusies uit het onderzoek worden in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt en het onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

#### **Conclusie: mede naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om het 'Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem' als bijlage bij de toelichting te voegen en de resultaten daarvan in paragraaf 3.3.1 (Bodem) van de toelichting te verwerken.**

### **3.9 Water**

Er is geen overleg met het waterschap gevoerd omdat de oppervlakte van de verharding in het plangebied zal afnemen. Betwijfeld wordt of dit werkelijk het geval is. Het woongebied wordt volgebouwd met woningen, met bijkomende bebouwing en een groot deel zal worden geplaveid voor parkeerplaatsen, toegangsweg, paden en tuinen. De gemeente dient in alle gevallen het waterschap in te schakelen (Klimaatadaptieplan).

### Beantwoording

Zekerheidshalve hebben wij de zienswijze aan het waterschap voorgelegd. Het waterschap heeft bevestigd dat wij inderdaad geen waterparagraaf ter advies naar het waterschap hoeven toe te steuren, indien alle vragen uit de watertoetstabel met 'nee' zijn beantwoord. Overigens heeft het waterschap naar aanleiding van de zienswijze het plan alsnog bekeken en is geconcludeerd dat de waterparagraaf juist is opgesteld. Het waterschap heeft dan ook geen bezwaren op het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is een klimaatadaptatieplan niet bekend bij het waterschap (bestaat wel in België). Wij hoeven dus niet op basis van 'het' klimaatadaptatieplan het waterschap in te schakelen.

### **Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan**

#### **3.10 Archeologie**

Genoemd wordt dat er "archeologisch onderzoek nodig is, als er wordt gebouwd (-0,3m) of als de grond wordt geroerd." In de toelichting staat dat er archeologisch onderzoek plaatsvindt "na de sloop". Dit is tegenstrijdig, omdat met de sloop ook geroerd zal worden in de grond. Daarom is vóór de sloop een compleet archeologisch onderzoek nodig. In het kader van goede ruimtelijke ordening dienen de archeologische waarden voor de vaststelling van het bestemmingsplan volledig in kaart te zijn gebracht. Dat is nu niet het geval.

### Beantwoording

Voor de ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het archeologisch onderzoek komt naar voren dat voor het westelijke deel geen vervolgonderzoek noodzakelijk is en dat dit deel van het plangebied vrijgegeven kan worden. Voor het overige deel van het plangebied geldt dat de (archeologische) cultuurlaag zich op een diepte van circa 1,3 m -mv bevindt. Met een buffer van 0,3 m, wordt de bodem tot een diepte van 1,0 m -mv archeologisch vrijgegeven. Bij diepere bodemingrepen zijn proefsleuven nodig. Bij de verdere uitwerking van het initiatief zal moeten blijken of de bodemingrepen dieper dan 1,0 m -mv reiken, dit is vooralsnog niet bekend. Daarnaast geldt dat een groot deel van het plangebied nog bebouwd is en daarom moeilijk te onderzoeken is. Om die redenen zullen de eventuele proefsleuven, in geval de bodemingrepen dieper dan 1,0 m -mv en ter plaatse van mogelijke loopgraven, na sloop van de bebouwing in het plangebied plaatsvinden. Uit het bouwdoossieronderzoek van het archeologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanwege de funderingen van de school bodemverstoringen bestaan tot 0,86 m -mv. Met de sloop van de bebouwing is geen sprake van bodemingrepen die dieper zijn dan de diepte waar zich nu de fundering van het schoolgebouw bevindt. De bodemingrepen ten behoeve van de sloop zijn daarmee minder diep dan 1,0 m -mv. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied is voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In deze dubbelbestemming is opgenomen dat voorafgaand aan bouwwerkzaamheden en werken, geen bouwwerken moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een mogelijke verstoring van archeologische waarden, dan wel dat deze waarden kunnen worden veilig gesteld.

### **Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan**

#### **3.11 Cultuurhistorie**

In de toelichting van het ontwerp wordt gesteld dat vanuit het aspect cultuurhistorie er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied. Volgens diverse zienswijzen is dit is een onjuiste conclusie en is in strijd met de provinciale Omgevingsvisie. Aan het plangebied grenst het voormalige schoolmeestershuis. Dit is een beeldbepalend beschermd gemeentelijk monument. Met het bestemmingsplan kunnen echter nieuwe (rij)woningen komen op zeer korte afstand van dit schoolmeestershuis die ook nog eens beduidend hoger kunnen zijn. De wens bestaat om het monument ook in zijn nieuwe context tot zijn recht laten komen. Derhalve wordt verzocht om van de naastliggende (nieuwe) woningen het dak tenminste met 3 meter te verlagen en de gevelafstand met tenminste 2,5m te vergroten. Bovendien doet zich een unieke kans voor. Bij de ontwikkeling van het woningbouwplan zou men namelijk architectonische elementen kunnen opnemen, die herinneren aan de oorspronkelijke school uit 1908 en die harmoniëren met het naastgelegen schoolmeestershuis en de omgeving. Ook bijpassende materialen en kleuren spelen hierbij een belangrijke rol. Aldus wordt de cultuurhistorie versterkt en de herinnering levend gehouden dat Stokkum ooit een school rijk was.

### Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om aan de zuidzijde van het plangebied meer rekening gehouden met het naastgelegen gemeentelijk monument door de maximale bouwhoogte van de woningen aan de Eltenseweg te verlagen naar een goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 7,5 meter.

Het is echter niet wenselijk om de minimale zijdelingse gevelafstand met 2,5 meter te vergroten, aangezien dit ten koste gaat van de betaalbaarheid van de te realiseren woningen. Zie hiervoor eveneens onze beantwoording in paragraaf 3.4.

Bovendien is naar aanleiding van de zienswijze contact met de eigenaren van het gemeentelijk monument opgenomen om beelden van de oude school uit 1908 op te vragen, nadat wij nauwelijks informatie konden vinden over de voormalige school. Eigenaren hebben een foto kunnen verstrekken van de school samen met het schoolmeestershuis die als referentie is gebruikt voor een aangepast architectonisch (voorlopig) ontwerp.

**Conclusie: naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om het bestemmingsplan aan te passen door - de maximale bouwhoogte van de woningen aan de Eltenseweg te verlagen naar een goot- en bouwhoogte van 3 meter respectievelijk 7,5 meter. Zie eveneens onze conclusie in paragraaf 3.4.**

### **3.12 Duurzaamheid/Energietransitie**

In het ontwerpbestemmingsplan worden de aspecten Energietransitie en Duurzaamheid niet vermeld. In het ontwerp stedenbouwkundig plan is niet zichtbaar of er voldoende ruimte is voorzien om recente ontwikkelingen, zoals energieneutraal en gasloos bouwen, te kunnen implementeren. In het licht van Montferland Klimaat Neutraal 2030, zou in dit kader, samenwerking met de bewoners van de omliggende woningen extra kansen kunnen bieden.

### Beantwoording

Er is geen wettelijke verplichting om het thema energie vast te leggen in het bestemmingsplan.

Wel biedt voorliggend bestemmingsplan ons inziens in de regels en de verbeelding stedenbouwkundige kaders die bijdragen aan een 'energiebewust' plan. Doordat de rijwoningen uitsluitend worden gebouwd met de voorgevels in of ten hoogste 3 m achter de bouwrens die is gekeerd naar de weg, is sprake van een zongerichte situering. Daarnaast is sprake van compacte bouwvorm van rijwoningen, waarbij bij vooral de tussenwoningen de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) gunstig is. Los daarvan worden de nieuw te bouwen woningen gasloos, aangezien dit sinds 1 juli 2018 wettelijk verplicht is.

Tot slot stellen wij voor om conform het raadsvoorstel 'Toevoeging woningbouwcategorieën en aanpassing grondprijzen' van 9 oktober jl. de daarin toegevoegde categorieën 2 en 3 te hanteren, waarvoor de eis geldt dat de woningen worden gebouwd met een EPC-norm van 0,0.

**Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan**

### **3.13 Parkeren**

In de toelichting wordt genoemd dat voor vrijstaande woningen de parkeernormen hoger liggen. Er is gerekend met de normen van (rij)woningen. Het is twijfelachtig of de parkeerruimte die voorzien is voldoet. Daarnaast wordt de realisatie van de parkeerruimte niet geborgd in de regels en op de plankaart.

### Beantwoording

In tegenstelling tot wat de zienswijze wordt gesteld, wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet gerekend met normen voor rijwoningen. Aangezien het ontwerpbestemmingplan door het flexibele karakter zowel diverse woningtypen mogelijk maakt (vrijstaand, twee-aaneen en rij), is voor het bepalen van de benodigde parkeerbehoefte een gemiddelde parkeernorm aangehouden in de categorie 'koop, twee-onder-een-kap' van minimaal 1,8 parkeerplaatsen per woning. De minimale parkeernorm voor rijwoningen (koop/vrije sector huur, tussen/hoek) ligt lager met 1,6 parkeerplaatsen per woning.

Gelet op de beantwoording in paragraaf 3.3, waarin naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om het bestemmingsplan aan te passen door in de regels uitsluitend nog rijwoningen toe te staan, komt de minimale totale parkeerbehoefte op 19,2 parkeerplaatsen te liggen. Hieraan wordt voldaan, aangezien in het aangepaste woningbouwplan 20 parkeerplaatsen zijn opgenomen.

In artikel 6.1.1 van de regels (Parkeernormen) is de realisatie van de benodigde parkeerruimte als volgt geborgd: 'Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel of de omgeving daarvan zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein of in de omgeving daarvan te kunnen afwickelen. Op eigen terrein of in de omgeving daarvan dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' dan wel de opvolger(s) hiervan.'

**Conclusie: naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om paragraaf 3.9.2 (Parkeren) van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen door uit te gaan van de minimale parkeerbehoefte voor rijwoningen (koop/vrije sector huur, tussen/hoek).**



# INDIVIDUELE BEANTWOORDING

Hieronder zal per binnengekomen zienswijze een reactie worden gegeven, voor zover de zienswijze nog niet in hoofdstuk 3 is behandeld. De betreffende zienswijzen zijn hierbij samengevat weergegeven.

## **4.1 Indiener 1**

De toegangsweg en de parkeerruimte dienen centraal gelegen te blijven in het woongebied.

### Beantwoording

Hierin wordt met voorliggend bestemmingsplan voorzien.

**Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan**

## **4.2 Indiener 10**

De bouw van een drietal seniorenwoningen aan de zuidzijde van het plangebied, tegenover Eltenseweg 3A, is zeer gewenst.

### Beantwoording

Hierin wordt met voorliggend bestemmingsplan voorzien.

**Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan**

## **4.3 Indiener 11**

Indiener zou graag zien dat aan de Constantinusstraat seniorenwoningen met garage kunnen worden gebouwd of ruimte daarvoor is.

### Beantwoording

Aan de Constantinusstraat zijn de rijwoningen voorzien met een goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 9 die geschikt zijn voor starters (twee bouwlagen met kap). Verwezen wordt naar onze beantwoording in paragrafen 3.4 en 3.7.

**Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan**

## **4.4 Indiener 13**

- a. Indiener heeft twee brieven/emailberichten met bijlagen doen toekomen, waarvan is toegezegd ook die in deze procedure te voegen.

### Beantwoording

De betreffende e-mails van 2 en 19 juli jl. (onze kenmerken: 18ink10299 en 18ink11140) is reeds op 30 juli jl. per e-mail beantwoord (ons kenmerk: 18uit03428), waarnaar wij korthedshalve verwijzen.

**Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan**

- b. Verzocht wordt om een ruime tijdsperiode vast te stellen, waarbinnen eenieder, die meent enig belang te hebben bij het realiseren van een woning op dat terrein, zijn (bouw)plan in alle rust kan voorbereiden, met een architect en de al dan niet noodzakelijke financiële instantie.

### Beantwoording

Het huidige aanbod van betaalbare starterswoningen in Stokkum is beperkt. Er kan in de behoefte aan betaalbare woningen worden voorzien door projectmatige rijwoningen op kleine kavels te realiseren. De realisatie van dergelijke projectmatige woningen kan doorgaans in een korte tijdsperiode plaatsvinden.

Elders in Stokkum zijn voldoende kavels beschikbaar om conform de zienswijze binnen een geruime tijdsperiode en naar eigen inzicht een bouwplan te realiseren.

**Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan**

#### **4.5 Indiener 14**

- a. Mensen die in Stokkum gaan wonen kiezen over het algemeen voor het landschappelijke karakter van Stokkum en ruimte om hun huis. Het ontwerpplan laat nu 12 woningen toe. De ontwikkelaar heeft financieel belang bij een maximale bebouwing. Met andere woorden: Naar ons idee zal hij er alles aan doen om 12 woningen te realiseren, met als gevolg dat er geen ruimte is voor het verwezenlijken van de behoeften van potentiële huurders/kopers uit Stokkum. Dat komt de leefbaarheid niet ten goede (een belangrijk speerpunt uit uw gemeentelijk beleid 3.2.5).

##### Beantwoording

Wij streven naar verbetering van de leefbaarheid door stimulering van de woningbouw, waarbij ons beleid erop gericht is om te bouwen voor de behoefte in de kernen. Hiervoor wordt verwezen naar onze beantwoording in paragrafen 3.3 en 3.7. Aangezien het huidige aanbod van betaalbare woningen voor starters en senioren in Stokkum beperkt is en er elders in Stokkum voldoende ruime kavels beschikbaar, is het niet wenselijk om het maximum aantal toegestane van 12 woningen te verlagen.

##### **Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan**

- b. Verzocht wordt om de bestaande trottoir aan de Eltenseweg te handhaven.

##### Beantwoording

Aan deze zienswijze kan tegemoet gekomen worden. Hiertoe zal een aangepaste situering van het woningbouwplan in paragraaf 2.2 (toekomstige) van de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

##### **Conclusie: naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld een aangepaste situering van het woningbouwplan in paragraaf 2.2 (toekomstige) van de toelichting van het bestemmingsplan worden op te nemen, waarin het bestaande trottoir aan de Eltenseweg gehandhaafd blijft.**

- c. Het ingediende stedenbouwkundige plan levert een onevenredige verkeershinder op voor onze woning (Eltenseweg 3). In het ontwerpplan staat (3.9 verkeer en parkeren): 'Het aantal verkeersbewegingen per woningen is maximaal 8,2 per dag. Dit betekent dat met de realisatie van het voorliggend project maximaal  $12 \times 8,6 = 98,4$  verkeersbewegingen per dag tot stand komen. In de huidige situatie is er eveneens sprake van verkeersbewegingen in verband met de bestaande functie van het basisonderwijs. De realisatie van twaalf woningen zal niet leiden tot een substantiële toename van het aantal bewegingen in de omgeving van het plangebied'.  
Met de voorgenoemde conclusie is indiener het niet eens. De ingang van de basisschool zat aan de Constantinusstraat. Het verkeer (ophalen/brengen en auto's personeel) concentreerde zich in deze straat en in de hoek Gildestraat en hoek Rijnlandstraat. In het ontwerpplan is de inrit van het parkeerterrein voor het huis van indiener ingetekend. Dat betekent dat alle bewegingen in/aan de Eltenseweg plaatsvinden. Het leidt, voor indiener en hun burens, dus wel degelijk tot een substantiële toename. Alle auto's komen uit 's-Heerenberg of rijden naar 's-Heerenberg, omdat Stokkum geen doorgaande weg heeft. Dat betekent dat er een nieuw kruispunt voor het huis van indiener bijkomt. Andere woningen hebben geen tot nauwelijks last van de inrit. Op de parkeerplaats kunnen 22 auto's staan. Naast het lawaai (van dichtslaande deuren en afremmende en optrekkende auto's) draaien de auto's richting het huis van indiener de straat op. Een aanzienlijke beperking van het woongenot. Om die reden wordt verzocht om het aantal woningen in het plangebied te verminderen.

##### Beantwoording

Zoals reeds aangegeven, is het niet wenselijk om het maximum aantal toegestane van 12 woningen te verlagen.

Hoewel realisatie van 12 woningen per saldo niet zal leiden tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen, is het - gelet op de overwegingen in de zienswijze - inderdaad aannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen aan de Eltenseweg zal toenemen en aan de Constantinusstraat zal afnemen.

Bovendien zal i.v.m. de beantwoording in paragraaf 3.3, waarin wordt voorgesteld uitsluitend nog rijwoningen toe te staan, de berekening van het aantal verkeersbewegingen per dag in paragraaf 3.9.1 (Verkeer) naar beneden worden bijgesteld naar 93,6 (12 x 7,8). Daarvan zal op basis van het aangepaste woningbouwplan met 4 parkeerplaatsen ongeveer 20% aan de Constantinusstraat (18,72) en met 16 parkeerplaatsen 80% (74,88) aan of via de Eltenseweg plaatsvinden.

Uit de Regionaal Verkeers Milieu Kaart (RVMK) van 2018 (input 2017) blijkt dat op de Eltenseweg ter hoogte van de voormalige schoollocatie een verkeersintensiteit heeft van 564 voertuigen per etmaal (10 % vrachtverkeer). CROW, het nationaal kennisplatform voor infrastructuur hanteert voor 30 km/uur zones een acceptatiegrens van 5000 à 6000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Het aantal verkeersbewegingen aan de Eltenseweg zal daar inclusief een toename van circa 75 verkeersbewegingen per dag ruimschoots onder blijven.

**Conclusie: naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om paragraaf 3.9.1 (Verkeer) van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen door uit te gaan van maximale verkeersgeneratie voor rijwoningen (koop/vrije sector huur, tussen/hoek).**

#### **4.6 Indiener 15**

- a. In de toelichting wordt ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling voor de agrarische bedrijven in de nabijheid. Concreet zijn drie bedrijven meegenomen. Het kleinschalig agrarisch bedrijf aan de 's-Heerenbergseweg 1 te Stokkum ontbreekt in de beoordeling. Ten aanzien van Oostenbroekweg 4 wordt in de toelichting opgemerkt dat er relatief weinig schapen worden gehouden en dat daarom de geuremissie beperkt zal zijn. Dit is te snel geconcludeerd. Er moet minimaal een berekening worden uitgevoerd, waaruit de geurbelasting volgt. Aan de hand van de uitkomsten kunnen conclusies worden getrokken. Een beoordeling van de cumulatieve geurhinder ontbreekt volledig. Hierom is niet te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

##### Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijze geuronderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd en kan als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. De resultaten worden verwerkt in de toelichting. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat bij de nieuw te bouwen woningen een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd, waarbij de omliggende veehouderijen niet in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

**Conclusie: naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om het geuronderzoek als bijlage bij de toelichting te voegen en de resultaten daarvan in paragraaf 3.3.4 (Geur) van de toelichting te verwerken.**

- b. Met de wijziging van het Besluit m.e.r. 6 juli 2017 is het noodzakelijk om voor de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te hebben genomen over de noodzaak van het opstellen van een milieueffectrapport. In onderhavige situatie is dit niet gebeurd.

##### Beantwoording

Met de ontwikkeling is sprake van de realisatie van maximaal twaalf woningen op een locatie waar in de huidige situatie een school aanwezig is. Daarmee is sprake van herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien de aard en omvang van de nieuwe ontwikkeling en de reeds bestaande functie- en bebouwing op deze locatie en de diverse planologische mogelijkheden daarvan op basis van de gemengde bestemming, wordt voorliggend initiatief echter niet als een nieuw 'stedelijk ontwikkelingsproject' beschouwd. Om die reden is geen sprake van een (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht. Overigens wordt in de toelichting in de paragrafen 3.3.5 en 3.8 wel nader ingegaan op de eventuele nadelige gevolgen van de ontwikkeling voor het milieu. Uit deze paragrafen komt naar voren dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het milieu heeft.

**Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan**



# WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast.

1. Binnen de bouwregels van de bestemming 'Woongebied' worden uitsluitend nog rijwoningen toegestaan.
2. In bestemmingsvlak 'Woongebied' 3 bouwvlakken van 12 meter diep opnemen, waarbij voor de 2 bouwvlakken aan de Eltenseweg de maximale goot- en bouwhoogte wordt verlaagd naar 3 meter respectievelijk 7,5 meter.
3. In de bestemming 'Woongebied' de maximale (goot- en) bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken met een primaire functie aan de zij- en achtergevel van een woning en bijbehorende bouwwerken met een functioneel ondergeschikt gebruik te verlagen naar een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
4. In artikel 3.1 onder a van de bestemming 'Woongebied' wordt 'wonen' gewijzigd in 'woningen'.
5. De bestemming 'Tuin' wordt toegevoegd ter plaatse van de toekomstige voor- zijtuinen en reststroken grond met uitzondering van de zijtuinen op de toekomstige achterpercelen aan de westzijde van het plangebied;
6. De bestemming 'Groen' wordt toegevoegd ter plaatse van de huidige groenstrook met een aanduiding 'ontsluiting';
7. De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt toegevoegd ter plaatse van het toekomstig trottoir aan de Constantinusstraat.
8. De aangepaste situering van het woningbouwplan (bijlage 1) in paragraaf 2.2 (toekomstige) van de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.
9. Het 'Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem' (bijlage 2) wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd en de resultaten daarvan worden in paragraaf 3.3.1 (Bodem) van de toelichting verwerkt.
10. Het geuronderzoek (bijlage 3) wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd en de resultaten daarvan worden in paragraaf 3.3.4 (Geur) in de toelichting verwerkt.
11. Paragraaf 3.9.1 (Verkeer) van de toelichting van het bestemmingsplan aanpassen door uit te gaan van maximale verkeersgeneratie voor rijwoningen (koop/vrije sector huur, tussen/hoek).
12. Paragraaf 3.9.2 (Parkeren) van de toelichting van het bestemmingsplan aanpassen door uit te gaan van de minimale parkeerbehoefte voor rijwoningen (koop/vrije sector huur, tussen/hoek).

Didam, 13 november 2018  
Burgemeester en wethouders van Montferland.

Behoort bij besluit van de  
gemeenteraad van Montferland  
van: 20-12-2018

Mij bekend, de griffier van Montferland,



(drs. D. Berends)



# BIJLAGEN





# **BIJLAGE 1: SITUERING WONINGBOUWPLAN**



## **BIJLAGE 2: VERKENNEND BODEMONDERZOEK EN VERKENNEND ONDERZOEK ASBEST IN BODEM**



# **BIJLAGE 3: GEURONDERZOEK**