

# Participatieverslag

Woningbouwlocatie Stokkum

2022-2024



## Inhoud

1. Inleiding .....	[PM]
2. Samenvatting .....	[PM]
3. Participatietraject .....	[PM]
4. Resultaat .....	[PM]
5. Informatievoorziening .....	[PM]

## **1. Inleiding**

De gemeente heeft het initiatief genomen om nieuwe woningen te bouwen en heeft daarvoor bij verschillende kernen gronden aangekocht. Ook in de kern Stokkum is dat het geval. Om die gronden voor woningbouw in ontwikkeling te kunnen brengen, is een planvormingsproces doorlopen. Belangrijk onderdeel van die planvorming is participatie. Onder de Omgevingswet heeft dit onderdeel een nog prominentere plek gekregen. Door vroegtijdig alle belanghebbenden mee te nemen in het plan en inzicht te krijgen in de verschillende belangen kan er gekomen worden tot afgewogen ruimtelijke keuzes die leiden tot een stedenbouwkundig ontwerp met meer draagvlak. Door hier juist aan de voorkant rekening mee te houden, kunnen procedures korter worden gehouden en kunnen er op deze woningbouwlocatie in Stokkum naar verwachting eerder nieuwe woningen gebouwd worden. Daarom zijn er in het dorp diverse participatiebijeenkomsten georganiseerd.

## 2. Samenvatting

Om te komen tot een zoveel mogelijk gedragen stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijn voor woningbouwlocatie Stokkum is er een participatietraject opgestart. Uitgangspunt voor het gesprek met omwonenden, woningzoekenden en andere stakeholders in het participatietraject was een blanco vel met vooraf opgestelde kaders op basis van beleid en wetgeving.

Er zijn in Stokkum in de periode 2022-2023 vier informatiebijeenkomsten georganiseerd waarin samen met belanghebbenden en andere geïnteresseerden is toegewerkt naar een stedenbouwkundige schets op hoofdlijnen. Dit betrof de volgende bijeenkomsten: een startsessie op 1 september 2022, een ophaalsessie op 13 oktober 2022, een ontwerpsessie op 1 februari 2023 en een terugkoppelsessie op 5 juli 2023. Gezien de impact op de omgeving en de ruimte in het plan voor aanpassingen, is er gekozen om hierbij te participeren op het niveau van mee-denken.

Alle opgehaalde informatie is meegewogen om tot de stedenbouwkundige schets op hoofdlijn te komen die de basis vormt voor het bijbehorende omgevingsplan voor deze woningbouwlocatie. Waar de informatie bij de eerste avond nog vooral op procesniveau is opgehaald, is dat bij daaropvolgende bijeenkomsten steeds meer verschoven naar concrete ontwerpkeuzes. Soms hebben we ervoor gekozen om bepaalde suggesties of wensen niet mee te nemen in het ontwerp. Daar waar dat het geval is, is die keuze zo goed mogelijk onderbouwd en terug te lezen in het verslag.

Tijdens het participatietraject is alle actuele informatie bijgehouden op en gedeeld via de projectenwebsite van de gemeente: [www.montferland.info/woningbouw](http://www.montferland.info/woningbouw). Alle informatiebijeenkomsten zijn daarnaast aangekondigd via sociale media en het lokale huis-aan-huis-blad Montferland Journaal. Speciaal voor jongeren hebben we ook een jongerenambassadeur gevraagd om het woningbouwplan zoveel mogelijk onder de aandacht van Stokkumse jongeren te brengen.

### 3. Participatietraject

Om te komen tot een zoveel mogelijk gedragen stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijn is er een participatietraject opgestart. Uitgangspunt voor de participatie met omwonenden, woningzoekenden en andere stakeholders was de begrenzing van het plangebied zoals opgenomen in onderstaande afbeelding en een 'blanco vel' met vooraf opgestelde kaders op basis van beleid en wetgeving. Doel was het ophalen van wensen en zorgen om daarmee zo goed mogelijk rekening te houden in de stedenbouwkundige schets.



#### Stakeholders

Voorafgaand aan het participatieproces zijn de onderstaande belanghebbenden in beeld gebracht. Zij hebben de mogelijkheid gehad in meer of mindere mate invloed uit te oefenen op het uiteindelijke plan.

<b>Aanwonenden</b>	<b>Waterschap</b>	<b>Veiligheidsdienst/GGD</b>
<b>Woningzoekenden</b>	<b>Jongeren</b>	<b>Inwoners van Stokkum</b>
<b>Ondernemers</b>	<b>Plavei</b>	<b>Provincie</b>

#### Opzet participatietraject

Nadat omwonenden per brief geïnformeerd zijn over de aankoop van de gronden zijn er in Stokkum vier informatiebijeenkomsten georganiseerd waarin belanghebbenden en andere geïnteresseerden meegenomen zijn in het

planvormingsproces. Gezien de grote impact op de omgeving en de ruimte in het plan voor aanpassingen, is er gekozen om te participeren op het niveau van mee-denken. Het gaat om de volgende bijeenkomsten:

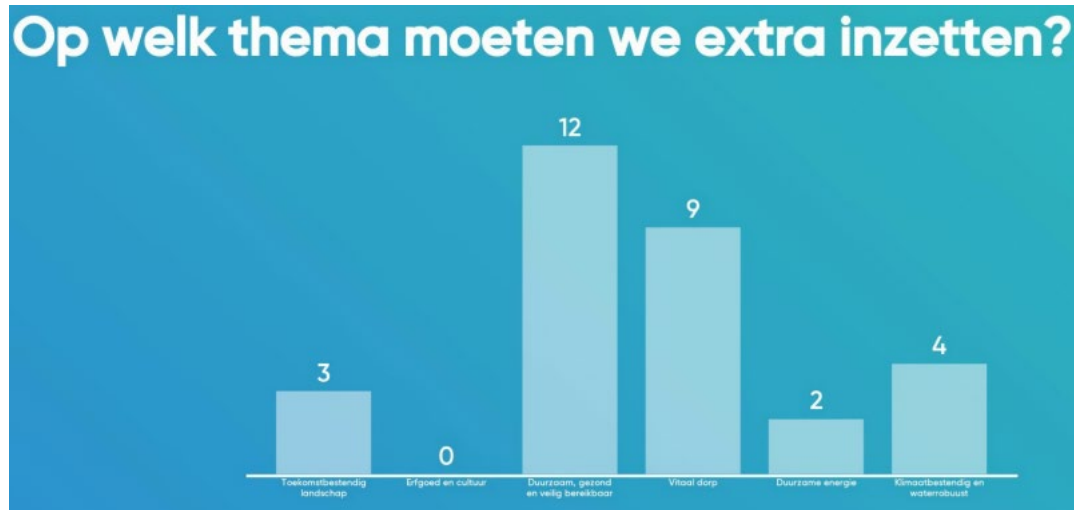
### Startsessie - 8 september 2022

Tijdens deze drukbezochte eerste bijeenkomst is het voornemen voor het in ontwikkeling brengen van deze locatie in Beek kenbaar gemaakt. Er is ingegaan op de locatiekeuze, de kaders, het proces en de planning. Daarnaast is er aan aanwezigen gevraagd om invulformulieren in te vullen waarop wensen, zorgen, kansen en verbeterpunten konden worden aangegeven. Ook was er ruimte voor vragen die ook plenair zijn teruggekoppeld.



### Ophaalsessie – 19 oktober 2022

De tweede bijeenkomst stond naast een terugkoppeling op de eerste bijeenkomst en het delen van de resultaten van de omgevingsanalyse vooral in het teken van ophalen van informatie bij aanwezigen. Hierbij zijn digitaal een aantal dilemma's voorgelegd waarover plenair het gesprek gevoerd is. Ook is uitgevraagd welk thema de aanwezigen de hoogste prioriteit gaven.



#### Ontwerpsessie - 8 februari 2023

Tijdens de derde sessie zijn drie zogenaamde scenario's gepresenteerd die zijn opgesteld op basis van de opbrengst van de eerste twee bijeenkomsten en de gebiedsanalyse. Het gaat om de scenario's: 'Groene Hart', 'Groene Rand' en 'Groene Park'. Daarna zijn er thematafels met de scenario's ingericht waar kon worden gesproken over de scenario's en de aanvullende thema's verkeer en woonmilieus.



### Terugkoppelsessie – 28 juni 2023

Op de laatste participatiebijeenkomst is het resultaat van het participatietraject teruggekoppeld: de stedenbouwkundige schets op hoofdlijnen. Naar aanleiding van de presentatie zijn er plenair vragen beantwoord.





#### Jongeren – 3 & 10 juni 2024

Tijdens de vier voorgaande participatiebijeenkomsten viel duidelijk op dat het aandeel jongeren/starters ondervertegenwoordigd was. Er is daarom tijdens de vierde bijeenkomst aangekondigd dat er later ook specifiek voor jongeren geïnformeerd zou worden. Via een enquête is vervolgens uitgevraagd of, hoe en waarover jongeren het liefst geïnformeerd zouden willen worden. Dit heeft vlak voor de zomer van 2024 geresulteerd in twee dezelfde informatiebijeenkomsten voor jongeren: op 3 juni 2024 in Didam en op 10 juni 2024 in Zeddam. Tijdens de bijeenkomsten is algemene informatie gegeven over het stedenbouwkundig plan en de planning, maar is er vooral ingegaan op thema's die relevant zijn voor jongeren en starters als het over wonen gaat. Hierbij valt te denken aan informatie over hypotheek, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en goedkoop bouwen. Deze avonden zijn, met 100+ aanwezigen, drukbezocht.

#### Gesprekken met ketenpartners

Tijdens het participatietraject hebben er diverse oriënterende gesprekken over het woningbouwplan plaatsgevonden met de provincie, het waterschap, de GGD en de veiligheidsdiensten.

### **4. Resultaat**

Alle opgehaalde informatie is meegewogen om tot de stedenbouwkundige schets op hoofdlijn te komen die de basis vormt voor het bijbehorende omgevingsplan

voor deze woningbouwlocatie. Waar de informatie bij de eerste avond nog vooral op procesniveau is opgehaald, is dat bij daaropvolgende bijeenkomsten steeds meer verschoven naar concrete ontwerpkeuzes. Soms hebben we er voor gekozen om bepaalde suggesties of wensen niet mee te nemen in het ontwerp. In onderstaande overzicht lichten we toe, waarom we dat dan niet gedaan hebben.

#### Startsessie - 8 september 2022

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Behoeftte aan een groene wijk met een mix aan woningen (betaalbaar en doorstromers).	Ja
Het groen rondom het voormalige voetbalveld moet blijven staan.	Ja
Bij de woningen moet voldoende parkeergelegenheid zijn.	Ja
Zorg voor veilige situatie aan de Eltenseweg (snelheid, wandelpad).	Ja
Behoeftte aan een ruime tuin.	Ja
Meer vraag naar koopwoningen dan naar huurwoningen.	Ja
Duurzaam en energieneutraal bouwen.	Ja

#### Ophaalsessie - 19 oktober 2022

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Betalbare woningen, geen hoogbouw.	Ja
Behouden groen rondom plangebied.	Ja
Groene wijk ontwikkelen.	Ja
Voorrang voor mensen uit Stokkum.	Nee, maar we stimuleren het wel.
Zonnepanelen, warmtepomp en isoleren.	Ja, wordt in een latere fase uitgewerkt.
Beperken van verhard oppervlak.	Ja
Creëer een gezonde en veilige leefomgeving.	Ja

#### Ontwerpsessie - 8 februari 2023

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Voorkeursscenario is Groene Hart.	Ja, betrof duidelijk het voorkeursscenario van de inwoners van Stokkum.
De Groene Rand heeft een ecologische meerwaarde.	Ja
Voorkom een rommelzone bij achtererfgrenzen aan buitenzijde.	Ja
Traditionele opvatting wonen (woningtypes, achtertuin, dichtbij parkeren).	Ja, daarnaast er is ook ruimte voor gestapeld bijvoorbeeld in de vorm van beneden-bovenwoningen in voor CPO.

Veel groen om in te wonen en naar te kijken/recreëren.	Ja
Natuurlijke uitstraling en materiaalgebruik.	Ja
Diversiteit in uitstraling en vormgeving; modern/traditioneel.	Ja, wordt in een latere fase uitgewerkt.
Geclusterd parkeren mogelijk mits ook dichtbij parkeren mogelijk is	Ja
Let op manoeuvreerruimte hulpdiensten.	Ja
Pak Eltenseweg en 6-sprong aan (veiligheid/snelheid).	Nee, wordt op een later moment overwogen. Is niet noodzakelijk voor de uitvoering van de ontwikkeling.

### Terugkoppelsessie – 28 juni 2023

Plenaire vragen zijn als volgt beantwoord:

V: Komt er onder het hart nog een buffer of waterbak voor gebruik van hemelwater?

A: Dat is voor dit moment een detailniveau te ver. Voor de verdere uitwerking vormt dat een mogelijke optie.

V: Hoe zijn jullie tot deze indeling gekomen van de verdeling van type woningen?

A: belangrijkste puzzelstuk is: 1/3 vrij, 1/3 sociaal, 1/3 betaalbaar. Dan kom je automatisch uit bij een dergelijke verdeling. Gemeente heeft daarnaast de behoefte globaal in beeld gebracht met diverse peilingen die als basis hebben gediend voor de plannen. Ook is rekening gehouden met de huidige woningvoorraad in het dorp.

V: Waar bevinden zich de huurwoningen en koopwoningen?

A: Dat ligt nu nog niet vast.

V: In de eerdere sessies is gesproken over tijdelijke woningen (Flexwoningen). Waar bevinden deze zich?

A: Daar is voor deze locatie nu geen sprake meer van.

V: Is nagedacht over wegen richting 's-Heerenberg omdat er geen school in Stokkum is?

A: Op dit moment is niet verder gekeken naar ontsluiting anders dan de aanliggende wegen van het plangebied.

V: Heeft iedere woning een vaste parkeerplek?

A: Er is rekening gehouden met voldoende parkeerplekken, indien nodig kunnen huisnummers worden toegewezen aan parkeerplekken.

V: Waarom is er gekozen voor één parkeerplek per woning?

A: Dat is niet het geval, er wordt voldaan aan de parkeernorm.

V: Er zijn zorgen m.b.t. de hoeveelheid parkeerplekken aan de Eltenseweg. Op dit moment is het onvoldoende.

A: Als er meer behoefte is moeten we bekijken waar toegevoegd gaan worden.

V: Welke woningen zijn er voor ouderen die kleiner willen gaan wonen.

A: In de woningvoorraad kan rekening gehouden worden met meer levensloopbestendige woningen.

V: Zijn er voor starters ook twee-onder-een-kapwoningen?

A: Twéé-onder-een-kapwoningen zijn geen doorsnee starterswoning, er zijn dan ook reguliere twéé-onder-een-kapwoningen in het plan.

V: Er is behoefte om meer zicht te krijgen op de woningprijzen. We willen ook graag meer zicht in de fasering van het plan

A: De fasering wordt toegelicht.

o De planning stemt de bewoner gerust. Met alles in één keer bouwen organiseer je de concurrentie voor huidige woningen. De gemeente is voornemens geleidelijk woningen toe te voegen.

o Wel blijft de vraag over welke prijzen we in gedachten hebben voor de woningen.

V: Is het ook mogelijk om grond te kopen?

A: Ja die mogelijkheid is er. Gemeente is zich ervan bewust dat dit gewaardeerd wordt.

V: Hoe gaat het plan ontwikkeld worden?

A: De gemeente ontwikkelt het verder en gaat daarna de realisatie van de woningen in de markt zetten door gronden te verkopen.

V: Waarom blijft gemeente hameren op duurzaamheid. Warmtepompen zijn volgens de vraagsteller op retour. Hoe gaan jullie zonnepanelen realiseren met zoveel bomen?

A: Er worden geen bomen gekapt om een woning van zonne-energie te voorzien. Zonnepanelen hoeven lang niet meer alleen op het zuiden te liggen. Op plekken waar het lastiger is kan je andere oplossingen bedenken (gezamenlijke voorzieningen of andere dakvormen bijvoorbeeld).

V: Is het blokje meeloopinitiatief definitief? Bewoner is verrast over de invulling van het blok.

A: Hier gaat gemeente met bewoner opnieuw naar kijken.

V: Trigger door collectief samen bouwen voor jongeren. Is dit ook mogelijk voor ouderen?

A: Ja het CPO concept staat ook open voor ouderen. Als het om corporatiewoningen gaat moet dit uitgezocht worden.

#### Jongerenavond – 3 & 10 juni 2024

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Er is vooral behoefte aan goedkope woningen op korte termijn. Komen die er?	Ja
Mogelijkheden voor CPO?	Ja

## **Informatievoorziening**

Er is op diverse manieren geïnformeerd over het participatietraject en het woningbouwplan:

- Gemeentelijke website: tijdens het participatietraject is alle actuele informatie bijgehouden op de projectenwebsite van de gemeente: [www.montferland.info/woningbouw](http://www.montferland.info/woningbouw).
- Sociale media: alle informatiebijeenkomsten zijn aangekondigd via het Facebook- en Instagramkanaal van de gemeente. Ook is sociale media gebruikt om geïnteresseerden te laten meedenken over de straatnamen van de nieuwe woonbuurt.
- Huis-aan-huis-blad: de informatiebijeenkomsten zijn aanvullend aangekondigd via een publicatie in het Montferland Journaal.
- Jongerenambassadeur: speciaal voor de jongerenbijeenkomst hebben we ook een jongerenambassadeur uit Stokkum gevraagd om het woningbouwplan zoveel mogelijk onder de aandacht van Stokkumse jongeren te brengen.