

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Ontwerp TAM-omgevingsplan
woningbouw Eltenseweg – Westerbroekweg,
Stokkum**

Gemeente Montferland
april 2025

25b0002885

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN	4
3. BEANTWOORDING	5
4. OVERZICHT WIJZIGINGEN	14
5. BIJLAGEN: GEANONIMISEERDE ZIENSWIJZEN.....	16

1. INLEIDING

1.1 Ter inzage legging

Het ontwerp TAM-omgevingsplan woningbouw Eltenseweg – Westerbroekweg, Stokkum waarmee de bouw van 46 woningen planologisch mogelijk gemaakt kan worden, heeft met ingang van 29 januari 2025 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat een opsomming van de binnengekomen zienswijzen. De inhoudelijke beantwoording vindt plaats in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 geeft de conclusie weer van de ingediende zienswijzen en in Hoofdstuk 5 zijn de geanonimiseerde originele zienswijzen opgenomen.

2. BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Nummer	Indiener
1	Bewoner(s) Eltenseweg, Stokkum
2	Stichting Achmea Rechtsbijstand namens bewoner(s) Eltenseweg, Stokkum
3	Bewoner(s) Voorthuizerweg, Stokkum
4	ARAG Rechtsbijstand namens bewoner(s) Eltenseweg, Stokkum
5	Bewoner(s) Voorthuizerweg, Stokkum

3. BEANTWOORDING

De binnengekomen zienswijze is onderstaand als volgt. Per onderdeel van de zienswijze is een reactie gegeven.

Zienswijze 1 (Bewoner(s) Eltenseweg, Stokkum)	
1.1	Aankoop gronden Indiener heeft interesse kenbaar gemaakt om een strook gemeentegrond aan te kopen in het plangebied. De begrenzing van het betreffende stuk grond is niet aangegeven op de stedenbouwkundige schets. Verzoek is om dit op te nemen.
Reactie gemeente	
1.1	Aankoop gronden <i>Verwijzend naar eerdere besprekingen hierover zal de betreffende indiener de mogelijkheid worden geboden om de betreffende aangrenzende strook grond aan te kopen. Zoals indiener terecht aangeeft ontbreekt die toegezegde arcering nu in het stedenbouwkundig plan. Dit is aangepast, zie bijlage 1.</i>

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

Zienswijze 2 (Stichting Achmea Rechtsbijstand namens bewoner(s) Eltenseweg, Stokkum)	
2.1	Vermindering van privacy Het plan vormt de planologische basis voor de bouw van nieuwe woningen grenzend aan het perceel van de indiener van maximaal 9,90 meter hoog. Indiener geeft aan zorgen te hebben over inkijk in eigen tuin en woning. Verzoek is om de aanleg en instandhouding van een afschermende groenstrook van voldoende hoogte tussen de woning van de indiener en de geplande woning te verplichten om privacy te borgen.
2.2	Schaduwhinder De maximale bouwhoogte van 9,90 meter geeft zorgen bij indiener over de te verwachten schaduwhinder op eigen perceel. Verzoek is om onderzoek te doen naar deze schaduwhinder en het plan aan te passen om deze hinder zo veel mogelijk te beperken.
2.3	Verlies vrije uitzicht Indiener voelt zich benadeeld ten opzichte van andere omwonenden. Het relatief vrije uitzicht over een groene weide verandert drastisch door de geplande woningen. Verzoek is om de nieuwe woningen verder in oostelijke richting te verschuiven om de impact op het woongenot van de indiener te verminderen.
2.4	Waardedaling woning Indiener verwacht dat de voorgenomen woningbouw in een sterke waardedaling op de eigen woning resulteert. Om de negatieve financiële impact te beperken wil indiener graag concrete afspraken met de gemeente maken over de koop van de strook gemeentegrond naast de woning (zie zienswijze 1.1).
2.5	Behoud eikenbomen Indiener stelt dat het onvermijdelijk is dat de realisatie van nieuwe woningen en de aanleg van bijbehorende opritten ertoe zullen leiden dat er eikenbomen moeten worden verwijderd. Verzoek is om de nieuwe woningen niet te ontsluiten via de Eltenseweg maar via de Voorthuizerweg om de bestaande eikenbomen te behouden. Als dit niet mogelijk is, vraagt indiener of op een andere manier gegarandeerd kan worden dat de bomen niet gekapt worden.
Reactie gemeente	
2.1	Vermindering van privacy <i>In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de nadruk bij erfafscheidingen tussen woonpercelen op een groene overgang ligt. Hierbij kan gedacht worden aan een heg of begroeid hekwerk. Het is aan bewoners zelf om afspraken te maken met de burens over hoe deze groene erfafscheiding er precies uit komt te zien en hoe hoog deze wordt.</i>

2.2	Schaduw hinder <i>De nieuwe woningen zijn gepland ten oosten van de woning van de indiener. De bestaande bomen aan de Eltenseweg met een hoogte van 15 tot 20 meter zorgen in de huidige situatie voor schaduw in de tuin van indiener. Daarom is de te verwachten toename van schaduw hinder vanwege de geplande woningen beperkt.</i>
2.3	Verlies vrije uitzicht <i>Met de realisatie van de plannen zal het uitzicht op het plangebied veranderen. De gemeente acht de uitbreiding noodzakelijk om in de woonruimtebehoefte van de regio te voorzien. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er in Nederland geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het is stedenbouwkundig daarnaast niet wenselijk om de woningen naar het oosten te verplaatsen.</i>
2.4	Waardedaling woning <i>Ten aanzien van de genoemde mogelijke waardevermindering zijn er mogelijkheden voor indiening van een verzoek om nadeelcompensatie. Dit verzoek kan worden ingediend nadat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is geworden. Hierover communiceert de gemeente via de gebruikelijke kanalen.</i>
2.5	Behoud eikenbomen <i>Behoud van de bestaande groenstructuren is een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming van deze woninguitbreidingslocatie. Het is stedenbouwkundig niet wenselijk om de woningen een kwartslag te draaien en beiden te ontsluiten via de Voorthuizerweg.</i> <i>De inrit van de geplande woning naast de woning van de indiener kan waarschijnlijk gerealiseerd worden zonder dat de bestaande bomen worden aangetast, ondanks dat de nieuwe inrit binnen de kroonprojectie van de bestaande bomen wordt aangelegd. Voordat werkzaamheden gaan plaatsvinden dient er een bomeneffectanalyse te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de werkzaamheden in de grond (zoals de aanleg van een inrit) de bestaande bomen niet schaden. De andere woning die de indiener bedoelt, wordt conform het voorstel van de indiener ontsloten via de Voorthuizerweg in plaats van via de Eltenseweg. Dit is aangepast op het stedenbouwkundig plan, zie bijlage 1.</i>

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

Zienswijze 3 (Bewoner(s) Voorthuizerweg, Stokkum)	
3.1	Verlies van privacy De geplande woningbouw maakt een directe en aanzienlijke inbreuk op de privacy van indiener. Toekomstige bewoners hebben direct zicht op de tuin en leefruimtes.
3.2	Waardedaling woning Indiener verwacht door de geplande woningen direct naast het eigen perceel een aanzienlijke vermindering van de marktwaaarde van de woning.
3.3	Niet-nakoming toezeggingen participatieavonden Indiener geeft aan dat het behoud van de bestaande bomen en ondergroei aan de zuidwestkant van het plangebied nu niet zichtbaar is in de plannen. De bomen zijn namelijk opgenomen in de te verkopen kavels. Dit komt niet overeen met de toezeggingen tijdens het participatietraject.
3.4	Behoud bomen Omdat de bestaande bomen onderdeel gaan uitmaken van particuliere kavels is het voortbestaan van deze bomen en ondergroei onzeker wat betreft de indiener. Er is geen garantie dat de toekomstige eigenaren de bomen op de juiste manier zullen onderhouden en de strook is niet bereikbaar met groot materieel. Dit kan leiden tot verwaarlozing en gevaarlijke situaties bij bijvoorbeeld storm.
Reactie gemeente	
3.1	Verlies van privacy <i>Door de geplande woningen zal het uitzicht op het plangebied wijzigen vanuit de</i>

	<i>woning van de indiener. De gemeente acht de uitbreiding noodzakelijk om in de woonruimtebehoefte van de regio te voorzien en ziet dit als geschikte locatie. Vanwege de instandhouding van de groene bufferzone wordt de privacy van de indiener bij de realisatie van de nieuwe woningen geborgd.</i>
3.2	Waardedaling woning <i>Ten aanzien van de genoemde mogelijke waardevermindering zijn er mogelijkheden voor indiening van een verzoek om nadeelcompensatie. Dit verzoek kan worden ingediend nadat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is geworden. Hierover communiceert de gemeente via de gebruikelijke kanalen.</i>
3.3	Niet-nakoming toezeggingen participatieavonden <i>Behoud van de bestaande groenstructuren is een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming van deze woninguitbreidingslocatie. De toezeggingen die zijn gedaan in het participatietraject komt de gemeente dan ook na. Vanwege de zorgen over de instandhouding van de bomen en de groenstrook aan de zuidwestzijde van het plangebied zijn de plannen aangepast (zie 3.4).</i>
3.4	Behoud bomen <i>We nemen de zorgen over het behoud van de bomen en groenstrook in het zuidwesten van het plangebied serieus. Daarom hebben we het stedenbouwkundig plan aangepast (zie bijlage 1). De woningen zijn naar het oosten verschoven waardoor er een ruime beheerstrook rondom de bestaande bomen ontstaat. Deze grond blijft in eigendom van de gemeente, die de bomen en het groen zal beheren en onderhouden. Op deze manier borgen we de instandhouding van de bomenstrook.</i>

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

Zienswijze 4 (ARAG Rechtsbijstand namens bewoner(s) Eltenseweg, Stokkum)	
4.1	Verlies vrije uitzicht De mogelijke komst van de nieuwe woonwijk neemt het vrije uitzicht van indiener weg. Die kijkt nu uit over de weilanden tot de Duitse grens. Hierdoor neemt het woongenot van indiener af.
4.2	Verkeersoverlast Indiener maakt zich zorgen over 180 extra autobewegingen per dag op de kruising van de Eltenseweg met de Westerbroekweg nabij de woning. Tijdens de bouw zal er daarbij ook bouwverkeer zijn. Na de bouw van de woonwijk zal dit het drukste kruispunt van Stokkum worden.
4.3	Lichthinder Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen nabij de woning van de indiener wordt lichthinder van inschijnende koplampen van auto's verwacht.
4.4	Hinder warmtepompen Indiener verwacht inbreuk op het woongenot vanwege geluidsoverlast door warmtepompen. Daarnaast vreest indiener voor schade aan de gezondheid.
4.5	Parkeerproblematiek Indiener voorziet parkeerproblematiek omdat er onvoldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers worden aangelegd. Ook zijn de parkeerplaatsen te klein.
4.6	Behoud bomen Een aantal bestaande bomen komen in de tuinen van nieuwe bewoners te staan. Indiener wijst op de kans dat de bomen gekapt zullen worden, terwijl ze waardevol zijn voor het gebied.
4.7	Waardedaling woning Indiener verwacht een waardedaling van de eigen woning en wil hiervoor compensatie.
4.8	Hinder elektriciteitskasten Indiener verwacht meer elektriciteitskasten voor de woning en verwacht hier hinder en overlast door te ervaren.

4.9	Afwatering Indiener vraagt zich af of de hoeveelheid water die van de daken afkomt wel in de vijver van de speeltuin past en vreest dat het water als gevolg van de zonnepanelen is vervuild met PFAS met alle gezondheidsrisico's van dien.
Reactie gemeente	
4.1	Verlies vrije uitzicht <i>Met de realisatie van de plannen zal het uitzicht op het plangebied veranderen. De gemeente acht de uitbreiding noodzakelijk om in de woonruimtebehoefte van de regio te voorzien en ziet dit als geschikte locatie. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er in Nederland geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Daarbij zijn binnen de huidige bestemming 'sportterrein' al bouwwerken toegestaan. Tot 2021 stond in de zichtlijn vanaf de woning van de indiener richting het plangebied een kantine/kleedlokaal van voormalig VV Stokkum. De geplande woningen bevinden zich ongeveer op dezelfde plaats. Ook blijft het uitzicht langs de bomenstrook parallel aan de Westerbroekweg onveranderd omdat de geplande woningen niet direct tegen de bomenstrook aan zijn gesitueerd. De impact van de plannen op het vrije uitzicht van de indiener zijn dus beperkt.</i>
4.2	Verkeersoverlast <i>Verkeersdata toont aan dat de gemiddelde intensiteit van motorvoertuigen rondom het kruispunt op de Eltenseweg ongeveer 480 voertuigen per etmaal bedraagt. Met een verwachte toename van circa 180 motorvoertuigbewegingen per etmaal blijft deze intensiteit nog steeds lager dan die van de kruispunten aan de Pastoor van Sonsbeeckstraat en Gildestraat in Stokkum. Een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u, zoals de Eltenseweg, is ontworpen om zeker 2000-3000 motorvoertuigen per etmaal te kunnen verwerken. Zelfs met de verwachte toename blijft de intensiteit ver onder deze maximale capaciteit.</i> <i>Op dit moment zijn er geen aanpassingen gepland aan het kruispunt. Het bestaande plateau dient als snelheidsremmer in de straat. Indien dit plateau zou worden verwijderd, zou de Eltenseweg een lange rechte straat worden zonder snelheidsremmende maatregelen, wat het aantrekkelijker maakt voor verkeer om sneller te rijden. Dit is in strijd met onze principes voor verkeersveiligheid en de aanbevelingen voor wegontwerp binnen de bebouwde kom van het CROW.</i> <i>Het is onvermijdelijk dat een woningbouwontwikkeling leidt tot een toename in verkeersbewegingen. Ondanks deze toename wordt er geen overlast vanwege verkeer verwacht.</i>
4.3	Lichthinder <i>Koplampen van auto's zijn ontworpen om de weg voor het voertuig te verlichten en niet om direct naar de zijanten te schijnen. Dit betekent dat het licht voornamelijk op de weg gericht is en niet direct in de richting van woningen. Daarnaast zal de toename van verkeer zich over de dag verspreiden. Het is dus niet zo dat alle voertuigen tijdens de donkere uren langs de woning zullen rijden. De overlast die verwacht wordt is voor de indiener daarom beperkt.</i>
4.4	Hinder warmtepompen <i>De buitenunit van een warmtepomp mag niet meer dan 40 dB(A) geluid produceren bij de erfgrens van de naastgelegen woning gedurende de nacht (23:00 - 07:00 uur). Overdag ligt deze grens iets hoger, namelijk op 45 dB(A) (zie art 4.107 en 4.108 Bbl). Of hieraan wordt voldaan moet worden berekend volgens de bij ministeriële regeling gestelde regels.</i> <i>Voordat het plan kan worden gerealiseerd moet bij de woningen aan de hand van berekeningen worden aangetoond dat de te plaatsen warmtepompen en airco's voldoen aan de wettelijke geluidsnorm. Het kan zijn dat er extra geluidswerende voorzieningen bij de installaties moeten worden getroffen. De nieuwe woningen liggen direct naast elkaar en zijn voor elkaar dan ook maatgevend. Het perceel van de indiener ligt op 40 meter afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe geplande woning. Omdat de airco's en warmtepompen uit het nieuwe plan bij hun naaste burens moeten voldoen aan de geluidsnorm, is er bij het perceel van de indiener geen overschrijding van de geluidsnorm te verwachten.</i>

	Warmtepompen zijn erkend als veilige, betrouwbare en milieuvriendelijke verwarmingstechnologieën. Wanneer ze correct geïnstalleerd en onderhouden worden zijn er geen significante gezondheidsrisico's verbonden aan het gebruik van warmtepompen. Ze vormen juist een gezonder alternatief voor traditionele verwarmingssystemen zoals gasgestookte installaties en worden daarom veel toegepast. We zien dan ook geen reden om het gebruik van andere systemen te verplichten.
4.5	Parkeerproblematiek Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van de parkeernormen van het CROW (publicatie 317). De verwachte parkeerbehoefte van de geplande woningen komt uit op 56,7 parkeerplaatsen. Hiervan worden 10 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 48 in de openbare ruimte. Met toepassing van aanwezigheidspercentages is het aantal verwachte benodigde parkeerplaatsen 46,7. Er worden dus 11 parkeerplaatsen meer gerealiseerd dan verwacht nodig is om zeker te voldoen aan de behoefte. Voor deelgebied B aan de westzijde van het plangebied worden alle benodigde (10) parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. De openbare parkeerplaatsen die zich in de huidige situatie in de noordoostzijde van het plangebied bevinden worden teruggebracht in het plan, maar verplaatst naar de Westerbroekweg. Het stedenbouwkundig plan is een indicatieve schets en wordt in de volgende fase verder uitgewerkt naar een inrichtingsplan. Hierin wordt alles in de juiste maatvoering gezet en wordt voldoende ruimte voor gemaakt voor de te realiseren parkeerplaatsen.
4.6	Behoud bomen We nemen de zorgen over het behoud van de bomen en groenstrook in het zuidwesten van het plangebied serieus. Daarom hebben we het stedenbouwkundig plan aangepast (zie bijlage 1). De woningen zijn naar het oosten verschoven waardoor er een ruime beheerstrook rondom de bestaande bomen ontstaat. Deze grond blijft in eigendom van de gemeente, die de bomen en het groen zal beheren en onderhouden. Op deze manier borgen we de instandhouding van de bomenstrook.
4.7	Waardedaling woning Ten aanzien van de genoemde mogelijke waardevermindering zijn er mogelijkheden voor indiening van een verzoek om nadeelcompensatie. Dit verzoek kan worden ingediend nadat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is geworden. De gemeente communiceert hierover via de gebruikelijke kanalen.
4.8	Hinder elektriciteitskasten Bij de uitwerking van de plannen op basis van het stedenbouwkundig plan zal de elektriciteitsvoorziening nader worden uitgewerkt. Bij de plaatsing van nieuwe kasten wordt rekening gehouden wordt met de daarvoor geldende richtafstanden afhankelijk van de grootte van de voorziening.
4.9	Afwatering In voorliggend plan is er nadrukkelijk rekening gehouden met ruimte voor hemelwaterberging door middel van een grote wadi in het groene hart en greppels in de groene zone langs de omringende bomenrij. Zodoende blijft het water binnen het plangebied en infiltreert het evenredig in het gebied. Bij de technische uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt nader berekend of hiernaast berging onder parkeerplaatsen of rijbaan noodzakelijk is. De meeste zonnepaneelproducenten streven ernaar om milieuvriendelijke materialen te gebruiken. Zonnepanelen zijn over het algemeen gemaakt van materialen zoals silicium, glas en aluminium, en er zijn daarom geen aanwijzingen dat PFAS gebruikt worden in de productie van zonnepanelen. Naar ons weten zijn er geen studies die aantonen dat zonnepanelen een bron van PFAS-vervuiling zouden zijn. Bovendien zorgen de huidige milieuregelgevingen ervoor dat industriële producten aan strenge normen moeten voldoen om de milieu-impact te minimaliseren.

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

Zienswijze 5 (Bewoner(s) Voorthuizerweg, Stokkum)	
5.1	Huisnummer Indiener vraagt zich af of het eerste stuk van de Voorthuizerweg anders wordt genoemd als de woningen gerealiseerd worden. Verzoek is om huisnummer indiener in stand te houden.
5.2	Behoud groen Indiener vraagt zich af of het groen aan de zijde van het voetbalveld behouden blijft.
5.3	Planologisch Indiener vraagt zich het volgende af: 1. Wat is de bouwhoogte? 2. Wat is de goot- en nokhoogte? 3. Wat is de maximale bouwdiepte? 4. Hoeveel vierkante meter mogen bijgebouwen zijn? 5. Parkeren op eigen terrein? 6. Komt er een stoep aan eerste deel Voorthuizerweg? 7. Wat wordt er bedoeld met ruimte 1 op de kaart? 8. Is 2 de toekomstige rooilijn? 9. Bomenrij ter hoogte van kadastraal nummer 1516 lijkt verdwenen. Klopt dat?
5.4	CPO-kavels Indiener vraagt zich af welke vier kavels beschikbaar worden gesteld voor CPO.
5.5	Erfafscheidingen Indiener vraagt zich af hoe de groene erfafscheidingen, zoals beschreven in de plannen, worden geborgd. Zorg is dat er uiteindelijk schuttingen in plaats van groene erfafscheidingen komen.
5.6	Wandelpad Het wandelpad van het plangebied naar de Voorthuizerweg is niet gewenst door indiener. Dit zal resulteren in meer overlast op de Voorthuizerweg door hondenuitwerpselen.
5.7	Waterberging Indiener geeft aan dat het plangebied erg nat is en zij in de winter veel wateroverlast ervaren. Waterberging is daarom geen goede optie, maar indiener stelt drainage tot diepere lagen voor.
5.8	Woonbestemming Indiener vraagt zich af of de publicatie al geweest is om de kavels naast de eigen woning van agrarische naar woonbestemming te maken.
5.9	Stikstof Indiener vraagt zich af aan welke stikstofregels bouwers dienen te voldoen.
Reactie gemeente	
5.1	Huisnummer <i>De woningen die worden toegevoegd aan de Voorthuizerweg krijgen de huisnummers 2a, 2b, 2c..., waardoor het huisnummer van de indiener in stand blijft.</i>
5.2	Behoud groen <i>Behoud van de bestaande groenstructuren is een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming van deze woninguitbreidingslocatie. Voordat werkzaamheden gaan plaatsvinden moet er een bomeneffectanalyse worden uitgevoerd om aan te tonen dat de werkzaamheden in de grond de bestaande bomen niet schaden. Zo borgen we het behoud van het bestaande groen en bomen in het plangebied bij de uitvoering van de voorgenomen plannen.</i>
5.3	Planologisch 1. Wat is de bouwhoogte?

5.4	2. Wat is de goot- en nokhoogte? <i>Alle vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen hebben een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale hoogte van 10 meter. De woningen links van de Voorthuizerweg hebben een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale hoogte van 9 meter. De aaneengeschakelde en overige woningtypen hebben een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale hoogte van 11 meter. Het is toegestaan om maximaal 10% van deze hoogtes af te wijken.</i> 3. Wat is de maximale bouwdiepte? <i>De diepte van de woningen (zonder aanbouw of aangebouwd bijgebouw) mag per woningtype niet meer bedragen dan:</i> - <i>Aaneengebouwd: 12 meter</i> - <i>Twee-aan-een: 12 meter</i> - <i>Vrijstaand: 15 meter</i> - <i>Gestapeld: 15 meter</i> 4. Hoeveel vierkante meter mogen bijgebouwen zijn? - <i>Op een perceel met een oppervlakte van tot en met 400 m² mag een bijgebouw niet meer dan 75 m² bedragen;</i> - <i>Op een perceel met een oppervlakte van meer dan 400 m² mag een bijgebouw niet meer dan 100 m² bedragen;</i> - <i>Voor bijbehorende bouwwerken met een functioneel ondergeschikt gebruik mag de goothoogte niet meer dan 4 meter bedragen en mag de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen.</i> 5. Parkeren op eigen terrein? <i>Zoals beschreven in paragraaf 3.1.4. van de toelichting wordt een deel van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dit geldt alleen bij de vrijstaande woningen, tweekappers en patiowoningen. Bij andere woningtypen wordt de parkeerbehoefte volledig in het openbaar gebied ingevuld.</i> 6. Komt er een stoep aan eerste deel Voorthuizerweg? <i>Het eerste deel van de Voorthuizerweg wordt niet aangepast en er komt dus geen stoep. De bestaande situatie wordt gehandhaafd, alleen nieuwe inritten worden aangesloten op de weg.</i> 7. Wat wordt er bedoeld met ruimte 1 op de kaart? <i>De ruimte bij 1 wordt de voortuin van de woning die tegen het naastgelegen perceel met de bestaande woning aanligt. De lijn geeft de bouwlijn weer. Op het stedenbouwkundig plan (bijlage 1) is een mogelijke invulling van het plan te zien.</i> 8. Is 2 de toekomstige rooilijn? <i>De lijn bij 2 geeft niet de rooilijn maar de bouwlijn weer. Dit is de uiterste lijn waarop de voorgevel van de geplande woningen zich mag bevinden. Het volledige geel ingekleurde vlak wordt uitgeefbaar gebied en verkocht aan particulieren.</i> 9. Bomenrij ter hoogte van kadastraal nummer 1516 lijkt verdwenen. Klopt dat? <i>Het stedenbouwkundig plan is aangepast (zie bijlage 1). In voorliggen plan werd de bomenrij verkocht aan particulieren, maar in het aangepaste plan zijn de woningen naar het oosten verschoven waardoor er een ruime beheerstrook rondom de bestaande bomen ontstaat. Deze grond blijft in eigendom van de gemeente, die de bomen en het groen zal beheren en onderhouden. Op deze manier borgen we de instandhouding van de bomenstrook.</i> CPO-kavels <i>De vier rood omcirkelde kavels op onderstaande afbeelding zijn gereserveerd voor een CPO-project. Afhankelijk van de interesse in CPO worden de kavels aan een CPO-groep uitgegeven. De werving van geïnteresseerden start wanneer het omgevingsplan onherroepelijk is. Mocht er geen interesse zijn zoeken we een ontwikkelaar die hier woningen gaat realiseren.</i>
------------	---



5.5 Erfafscheidingen

Een groene, dorpse uitstraling is een belangrijke pijler van het plan. Daarom is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en zijn er regels in het omgevingsplan opgenomen over erfafscheidingen. In de koopovereenkomst die toekomstige bewoners tekenen is een instandhoudingsverplichting van groene erfafscheidingen opgenomen. Op deze manier wordt zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk de instandhouding van de groene erfafscheidingen geborgd. De gemeente heeft daarmee de mogelijkheid om bewoners te verplichten een groene erfafscheiding te realiseren en handhavend op te treden als zij dit niet in stand houden.

5.6 Wandelpad

Vanwege de aanpassing van het stedenbouwkundig plan (zie uitleg onder 5.3, 9) bestaat nu ook de mogelijkheid om binnen het plangebied een ommetje te lopen. Het wandelpad dat indiener bedoelt blijft gehandhaafd. Het zorgt namelijk voor de verbinding van het plangebied met het buitengebied. Omdat rondom het plangebied een watergang is gelegen is dit een van de enige mogelijkheden om het buitengebied te bereiken. Daarnaast valt het gebied binnen de bebouwde komgrens en is er een verplichting om hondenpoep op te ruimen.

5.7 Waterberging

Zoals in de uitgevoerde onderzoeken die op het gebied van water zijn gedaan naar voren komt staat het grondwater in het plangebied relatief diep. De doorlatendheid van de bodem moet volgens het infiltratieonderzoek ook goed zijn. We begrijpen dat uw ervaring anders is, maar herkennen dit probleem ook niet als we kijken naar de rapportage weging van het waterbelang. De wateroverlast kan te verklaren zijn door de volgende oorzaken:

- *Als er sloten zijn gedempt in het verleden kan het voorkomen dat water op bepaalde percelen niet meer weg kan en tot overlast leidt, zeker in de afgelopen natte winters, maar dat staat los van woningbouwontwikkeling op deze plek.*
- *Dat er water op de weilanden blijft staan kan vaker voorkomen omdat de toplaag wel eens dichtgereden kan zijn door landbouwvoertuigen. Dat zegt niets over de ondergrond. Bij het realiseren van de woonwijk wordt veelal de grond omgewoeld en de eventueel slecht doorlatende toplaag blijft dan zo ook niet in stand.*

In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan is ook aandacht voor de waterberging in het plangebied. Dit wordt dan verder uitgewerkt.

5.8 Woonbestemming

Het is niet mogelijk om zomaar de bestemming van een perceel te wijzigen. Het ontwerp omgevingsplan waarop u heeft gereageerd onderbouwt waarom we het passend vinden om op deze locatie de realisatie van woningen mogelijk te maken.

5.9 Stikstof

Bouwpartijen moeten met berekeningen aantonen dat de bouw van de woningen binnen de grenswaarden van stikstofuitstoot vallen. In de onderzoeken die aan het plan ten grondslag liggen is aangetoond dat het haalbaar is om binnen de wettelijke grenswaarden te blijven (bijlage 8 bij de toelichting).

--	--

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

4. OVERZICHT WIJZIGINGEN

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven dit ontwerp TAM omgevingsplan op de volgende punten aan te passen:

4.1 – Toelichting en bijlagen

Onderdeel	Zienswijze	Beschrijving
Bomenstrook zuidwestzijde.	3, 4, 5	Bomenstrook aan de zuidwestzijde wordt niet uitgegeven maar blijft in eigendom van gemeente. Vanwege de ingevoegde beheerstrook verschuiven geplande woningen het oosten.

4.2 – Regels en bijlagen

Onderdeel	Zienswijze	Beschrijving
Bomenstrook zuidwestzijde.	3, 4, 5	Krijgt weer planologisch de bestemming 'Groen' met de nadere aanduiding 'structurerend groen'.

4.3 - Verbeelding

Onderdeel	Zienswijze	Beschrijving
Verkoop strook grond.	1	Er wordt onderzocht of strook grond aan bewoner naastgelegen perceel kan worden verkocht conform afspraak. Aanduiding toegevoegd op stedenbouwkundig plan.
Inrit andere zijde woning.	2	Om de eikenbomen aan de Eltenseweg te beschermen wordt één inrit naar de Voorthuizerweg gericht.
Bomenstrook zuidwestzijde.	3, 4, 5	Bomenstrook aan de zuidwestzijde wordt niet uitgegeven maar blijft in eigendom van gemeente. Vanwege de ingevoegde beheerstrook verschuiven geplande woningen het oosten.

4.4 Ambtshalve wijzigingen

Onderdeel	Beschrijving
Regels	Begrip alzijdig is gedefinieerd: de gevels en eventuele erfafscheidingen van een alzijdig woongebouw hebben een visuele en functionele interactie met de omgeving. Dit betekent dat gevels moeten worden voorzien van ramen en/of deuren, dat uitsluitend inpandige bijgebouwen zijn toegestaan en de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen, op een terrein waarop een gebouw staat niet meer mag bedragen dan 1,5m;
Regels	Begrip inpandig bijgebouw is gedefinieerd: een in het, qua uitstraling en bestemming, belangrijkste deel van het hoofdgebouw ondergebracht bijgebouw (met uitzondering van de zolderruimten boven de woonruimte), waaronder tevens wordt begrepen de ruimte op de verdieping die als zodanig is aan te merken en voor zover deze ruimte niet rechtstreeks vanuit de woonruimte toegankelijk is;
Regels	Begrip bijgebouw is gedefinieerd: bijbehorende bouwwerken met een functioneel ondergeschikt gebruik;
Regels	Het percentage sociale woningbouw in artikel 11 is verlaagd tot 29% conform paragraaf '5.3.2 Woondeal 2.0 regio Arnhem – Nijmegen' van de toelichting.
Regels	Verwijzing opnemen bij de 'algemene

	beoordelingsregels' naar de 'Nota Parkeernormen Montferland'.
Toelichting - Bijlage 1 (Beeld)Kwaliteitplan CE+	Verwijzing opnemen naar de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) (beeld) door aan het eind van de 'inleiding' de volgende tekst toe te voegen: Tot slot staan in de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) de richtlijnen en eisen die de gemeente Montferland hanteert bij de (her)inrichting van de openbare ruimte. De LIOR is leidend ten opzichte van het kwaliteitplan.
Regels - Bijlage 3 Beleidsregels 'kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland'	Toevoegen erfafscheidingen bij alzijdig woongebouw: De maximale hoogte van de levend groene erfafscheidingen is: a) 1 meter in de voortuin; b) 2 meter vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw; c) 1,5 meter bij een alzijdig woongebouw. Opnemen overgangsregel dat de beleidsregels niet van toepassing zijn op bestaande erven.

5. BIJLAGEN: GEANONIMISEERDE ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1



Gespreksverslag mondelinge zienswijze

Datum gesprek: 29 januari 2025

Datum verslag: 29 januari 2025

Versie: 1

Opsteller: [REDACTED]

Indieners: De heer en mevrouw [REDACTED], e-mailadres: [REDACTED]@icloud.com

Inleiding

Van 29 januari tot en met 11 maart 2025 liggen het 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Stokkum, woningbouw Eltenseweg – Westerbroekweg' en de ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland' voor een ieder ter inzage. Zienswijzen kunnen zowel mondeling als schriftelijk worden ingediend. Het gesprek heeft plaatsgevonden binnen de bovengenoemde termijn. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Achtergrond

Het TAM-omgevingsplan voorziet in de planologische basis voor de realisatie van maximaal 46 woningen in verschillende woningbouwtypologieën in het gebied tussen de Voorthuizerweg, de Eltenseweg en de Westerbroekweg, aangrenzend aan de kern Stokkum.

Relatie indiener tot het plan

De indieners wonen aan de [REDACTED] te Stokkum en hebben hun interesse kenbaar gemaakt om langs hun oostelijke persceelsgrens een taps toe lopende strook gemeentegrond aan te willen kopen. Hierover hebben tijdens het participatietraject o.a. gesprekken met de gemeentelijk projectleider en de extern stedenbouwkundige plaatsgevonden, naar aanleiding waarvan de begrenzing van het betreffende stuk grond recentelijk in het stedenbouwkundig ontwerp is verwerkt.

Zienswijze

Indieners constateren dat de actuele stedenbouwkundige schets met de begrenzing van het aan te kopen stuk grond (conform het verzoek indieners) alleen in paragraaf 6.11.2.2 (waterbergingsopgave) en in bijlage 11 (notitie weging van het waterbelang) is opgenomen. Verzocht wordt om de actuele stedenbouwkundige schets ook in de overige stukken op te nemen.

Zienswijze 2

stichting **achmea rechtsbijstand**

Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC, Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Aangetekend RB-002935007
Gemeenteraad Montferland
Bergvredestraat 10
6942GK DIDAM

www.achmearechtsbijstand.nl

Datum: 6 maart 2025
Ons Kenmerk: RB-002935007

Behandeld door: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]@achmearechtsbijstand.nl
Telefoon: 06-[REDACTED]
Fax: 088 - 462 27 99

Onderwerp: Zienswijze 'Stokkum, woningbouw
Eltenseweg – Westerbroekweg'

Geachte heer, mevrouw,

Op 29 januari 2025 heeft u het ontwerpomgevingsplan 'Stokkum, woningbouw Eltenseweg – Westerbroekweg' voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Via deze brief wil ik namens mijn cliënte, mevrouw [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] in Stokkum, een zienswijze kenbaar maken over dit ontwerpomgevingsplan.

Clïente is het niet eens met het ontwerpomgevingsplan 'Stokkum, woningbouw Eltenseweg – Westerbroekweg'.

Clïente woont aan de [REDACTED] in Stokkum en haar perceel grenst direct aan het plangebied (Deelgebied B – Wonen aan het lint). Uitvoering van het plan zoals dat nu ter inzage ligt, zou voor cliënte echter betekenen dat er nieuwe woningen direct tegen haar perceel aan worden gebouwd. Dat dit zal leiden tot een vermindering van haar woongenot zal ik hieronder toelichten.

Clïente vreest voor een ernstige vermindering van privacy.

Het huidige plan vormt de planologische basis voor de bouw van nieuwe woningen direct grenzend aan het perceel van cliënte met een maximale hoogte van 9.90 meter (9 meter plus 10 procent afwijkmogelijkheid). Het vooruitzicht dat deze woningen op slechts enkele meters afstand van haar vrijstaande woning worden gebouwd, baart mijn cliënte ernstige zorgen. Vanuit deze woningen ontstaat namelijk directe inkijk in haar tuin en woning. Zeker omdat de woning van cliënte, juist aan de zijde waar in nieuwe woningen wordt voorzien, over veel ramen beschikt. Clïente zal door de uitvoering van het plan dan ook een aanzienlijk verlies van privacy ervaren.

Aanpassing van het plan is noodzakelijk om de privacy van cliënte te kunnen waarborgen. Om inkijk te voorkomen, is het van belang dat er een afschermdende groenstrook van voldoende hoogte wordt aangelegd tussen de woning van cliënte en de beoogde woning. Clïente verzoekt u om in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen die garandeert dat deze groenstrook wordt gerealiseerd en

stichting achmea rechtsbijstand

Datum: 6 maart 2025

Blad: 2 | 3

in stand blijft.

Clïente vreest voor schaduwhinder op haar perceel.

De mogelijkheid dat direct grenzend aan haar perceel woningen van maximaal 9.90 meter hoog worden gebouwd, baart mijn cliënte zorgen over de te ervaren schaduwhinder. Zij is van mening dat bebouwing tot deze hoogte en zo dicht op haar perceel zal leiden tot aanzienlijke schaduw in haar woning en tuin. Cliënte vindt dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar de te verwachten schaduwhinder en het plan daarop moet aanpassen om deze hinder zoveel mogelijk te beperken.

Clïente dreigt door het plan haar vrije uitzicht te verliezen.

Op dit moment geniet cliënte vanuit haar woning en tuin van een relatief vrij uitzicht over een groene weide. De uitvoering van het voorgestelde plan zou dit drastisch veranderen, doordat zij in plaats daarvan uit zal gaan kijken op woningen die op slechts enkele meters afstand van haar perceel staan. Hierdoor wordt cliënte onevenredig zwaar benadeeld in vergelijking met andere omwonenden, aangezien de nieuwe woningen het dichtst bij haar perceel worden gerealiseerd.

Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te behouden, is een aanpassing van het plan noodzakelijk. Een mogelijke oplossing zou zijn om de beoogde woningen verder in oostelijke richting te verschuiven. Hiermee kan de impact op het woongenot van cliënte aanzienlijk worden verminderd.

Clïente zal te maken krijgen met een ernstige waardedaling van de woning.

De voorgenomen woningbouw zal voor cliënte leiden tot een aanzienlijke waardevermindering van haar woning. Op basis van overleg met een deskundige wordt deze waardedaling geschat op ten minste €100.000. Een nadere onderbouwing hiervan volgt mogelijk nog. Hierbij is het ook van belang te benadrukken dat woningbouw op het perceel naast de woning van cliënte oorspronkelijk niet was voorzien. In de oorspronkelijke plannen was immers enkel voorzien in bebouwing op het voormalige voetbalveld.

Om de negatieve financiële impact te beperken, staat cliënte open voor het aangaan van afspraken met de gemeente over een strook grond naast haar woning. Er is reeds contact geweest over deze mogelijkheid en zij zou graag tot concrete afspraken te komen.

Clïente voorziet dat de eikenbomen moeten wijken voor het plan.

In de toelichting bij het plan wordt gesteld dat het plan aansluit bij de ambities uit het 'Groenstructuurplan' en dat de eiken aan de Eltenseweg een belangrijk uitgangspunt vormen voor de opzet van de nieuwe buurt. Cliënte stelt echter dat het onvermijdelijk zal zijn dat de realisatie van de nieuwe woningen aan de Eltenseweg en de aanleg van de bijbehorende opritten ertoe zullen leiden dat er eikenbomen moeten worden verwijderd.

Zij vraagt zich dan ook af of er voldoende is nagedacht over de mogelijkheid om de woningen van deelgebied B aan te sluiten op de Voorthuizerweg, zodat de bestaande eikenbomen kunnen worden behouden. Wanneer dat niet mogelijk is, vraagt cliënte zich af hoe anderszins kan worden gegarandeerd dat er geen eikenbomen zullen worden geveld voor de nieuwe woningen.

Clïente vraagt u het ontwerpomgevingsplan niet vast te stellen.

In ieder geval vraagt zij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

stichting **achmea rechtsbijstand**

Datum: 6 maart 2025

Blad: 3 | 3

Laat het mij weten als u nog vragen hebt.

U bereikt mij via telefoonnummer 06- [REDACTED]. E-mailen kan naar

[REDACTED]@achmearechtsbijstand.nl. Noemt u daarbij altijd ons zaaknummer RB-002935007.

Vriendelijke groet



Stichting Achmea Rechtsbijstand.



Zienswijze 3

Gemeente Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK Didam

Stokkum, 24 februari 2025

Betreft: Bezwaarschrift tegen 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Stokkum, woningbouw Eltenseweg-Westerbroekweg'

Geachte gemeente Montferland,

Hierbij wil ik, [REDACTED], woonachtig aan de [REDACTED] Stokkum, mijn bezwaar indienen tegen het voorgenumen bouwplan voor woningbouw direct naast onze woning.

Bezwaarpunten:

1. Verlies van privacy:

De geplande woningbouw zal een directe en aanzienlijke inbreuk maken op onze privacy. Momenteel genieten wij van een rustige en beschutte leefomgeving. Door de bouw van nieuwe woningen zullen toekomstige bewoners rechtstreeks zicht hebben op onze tuin en leefruimtes, wat een gevoel van voortdurende inblik en ongemak zal veroorzaken. (zie foto 2)

2. Waardevermindering van de woning:

De bouw van woningen in directe nabijheid van ons perceel zal de marktwaarde van onze woning negatief beïnvloeden. De huidige waarde is mede gebaseerd op de vrije ligging en het uitzicht op de omliggende natuur. Door de nieuwbouw zal dit unieke karakter verloren gaan, wat naar verwachting zal leiden tot een aanzienlijke waardedaling van ons eigendom.

3. Niet-nakoming van toezeggingen tijdens participatieavonden:

Tijdens de participatieavonden is meermaals door de gemeente toegezegd dat de bestaande bomen en ondergroei aan de zuidwestkant van het plangebied zouden blijven bestaan. Deze groenstrook werd gepresenteerd als essentieel voor het behoud van de natuurlijke uitstraling en privacy voor de omwonenden. In het huidige plan blijkt echter dat dit gehele groen is opgenomen in de te verkopen kavels. Dit is in strijd met de eerdere toezeggingen en roept vragen op over de betrouwbaarheid van het participatietraject. (zie foto 1)

4. Onzekerheid over het voortbestaan en onderhoud van de bomen:

Door de groenstrook onderdeel te maken van particuliere kavels, is het voortbestaan van deze bomen en ondergroei zeer onzeker. Er is geen garantie dat toekomstige eigenaren deze bomen zullen behouden of op de juiste manier zullen onderhouden. Aangezien de bomenstrook niet bereikbaar is met groot materieel, is het risico groot dat noodzakelijk onderhoud achterwege blijft, wat kan leiden tot verwaarlozing, ziektes of zelfs gevaarlijke situaties bij stormschade.

Vragen en verzoeken:

Gezien bovenstaande bezwaren verzoeken wij u om:

- Uitleg te geven over hoe de gemeente het voortbestaan van deze bomen en ondergroei kan garanderen, ondanks de verkoop van de kavels.
- Te verduidelijken op welke wijze het onderhoud van deze bomen verzekerd wordt, gezien de beperkte bereikbaarheid met groot materieel.
- Alternatieven te onderzoeken waarbij de bomenstrook een publieke functie behoudt en het beheer en onderhoud gewaarborgd blijven.

Conclusie:

Wij vragen de gemeente dringend om het bouwplan te heroverwegen, rekening houdend met de eerder gedane toezeggingen en het behoud van de natuurlijke omgeving, en hopen dat u onze zorgen serieus neemt in de verdere besluitvorming.

Wij vertrouwen erop dat u ons bezwaar zorgvuldig in overweging neemt en wij zijn uiteraard bereid om onze bezwaren mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature] Stokkum

[Redacted signature]@gmail.com

Bsn: [Redacted BSN]

Zienswijze 4



AANGETEKEND

Gemeenteraad van Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK DIDAM

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Tevens per e-mail: [redacted] c

Datum	4 maart 2025	Behandeld door	[redacted]
Ons kenmerk	01691621	E-mail	[redacted]@arag.nl
Uw kenmerk	'Ontwerp TAM-omgevingsplan Stokkum, woningbouw Eltenseweg – Westerbroekweg' en ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland'	Telefoonnummer	06 [redacted]
		Faxnummer	033 4342 300
Onderwerp	Zienswijze		

Geachte heer, mevrouw,

Namens mijn cliënt, [redacted], wonende in Stokkum [redacted] aan [redacted], dien ik hierbij een zienswijze in. De zienswijze heeft betrekking op het ontwerp TAM-omgevingsplan Stokkum, woningbouw Eltenseweg – Westerbroekweg' en ontwerp beleidsregels kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland, dat vanaf 29 januari tot en met 11 maart 2025 ter inzage ligt. Een kopie van de publicatie uit het Gemeentebled heb ik toegevoegd als **bijlage 1**. Een machtiging stuur ik mee als **bijlage 2**.

De zienswijze van cliënt richt zich vooral op de ruimtelijke impact die de beoogde ontwikkeling op [redacted] zal hebben op zijn woon- en leefomgeving. Cliënt is verhuisd naar de rand van Stokkum vanwege de rust, het uitzicht en weidsheid. Daarop dreigt nu een inbreuk te worden gemaakt door de beoogde ontwikkeling van [redacted] die door het ontwerp TAM-omgevingsplan Stokkum, woningbouw Eltenseweg – Westerbroekweg mogelijk wordt gemaakt.

Zienswijzen

Cliënt kan zich niet vinden in de voorgenomen besluitvorming en dient hiertoe het volgende aan.

1. Inbreuk op het woongenot door uitzicht dat niet langer vrij is. Cliënt heeft zijn woning aangeschaft met het oog op rust en uitzicht, hij kan nu over de weilanden uitkijken tot aan de Duitse grens. Met de komst van een eventuele woonwijk die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, zal het gedaan zijn met zijn vrije uitzicht;

Pagina 2 van 2
Onderwerp Zienswijze

2. Inbreuk op het woongenot door verkeersoverlast door een toename van verkeersbewegingen. Cliënt maakt zich zorgen over 180 extra autobewegingen per dag op de kruising. Daar bovenop komt ook nog eens bouwverkeer. Volgens cliënt is het kruispunt voor zijn deur momenteel het meest rustige in Stokkum. Dit zal na de bouw van de nieuwe woonwijk veranderen in het drukste kruispunt;
3. Inbreuk op het woongenot door lichthinder van inschijnende koplampen van auto's als gevolg van de toename in verkeersbewegingen nabij de woning van cliënt;
4. Inbreuk op het woongenot door geluidsoverlast door de warmtepompen, omdat alle woningen aardgasvrij zullen zijn. Cliënt vreest hierdoor ook schade aan zijn gezondheid;
5. Cliënt voorziet parkeerproblematiek, naar zijn mening zullen er onvoldoende (openbare) parkeerplaatsen zijn voor de bewoners en bezoekers van de nieuwe woonwijk als mede voor recreanten. De parkeerplaatsen zouden daarnaast ook te klein zijn;
6. Cliënt hecht veel waarde aan de volwassen bomen die er staan, deze zorgen immers onder andere voor zuurstof en verkoeling. Wanneer er woningen worden gebouwd, zal een aantal van de bomen in de tuinen komen te staan. Hierdoor bestaat de kans dat bewoners de bomen zullen (laten) omkappen. Dit is volgens cliënt al eerder gebeurd;
7. Gevreesd wordt dat de beoogde ontwikkeling zal leiden tot een daling van de waarde van de woning/perceel van cliënt. Cliënt wil hiervoor compensatie;
8. Mogelijk meer elektriciteitskasten voor de woning van cliënt hetgeen leidt tot hinder en overlast;
9. Cliënt maakt zich zorgen over afwatering. Cliënt vraagt zich af of de hoeveelheid water die van de daken afkomt wel in de vijver van de speeltuin past en vreest dat het water als gevolg van de zonnepanelen vervuild is met PFAS met alle gezondheidsrisico's van dien.

Verzoek

Namens cliënt verzoek ik u om het onderhavige ontwerp TAM-omgevingsplan te herzien en gelet op voornoemde punten aan te passen zodanig dat aan de hiervoor genoemde bezwaren tegemoet wordt gekomen.

Uw reactie zie ik graag tegemoet. Ik verzoek u daarbij vriendelijk het boven deze brief genoemde kenmerk te vermelden.

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand



Jurist bestuursrecht

Zienswijze 5

Gearchiveerd: woensdag 12 maart 2025 08:07:18

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 11 maart 2025 20:30:53

Aan: [REDACTED]

Cc: [woningbouw](#)

Onderwerp: Zienswijze

Precisie: Normaal

Geachte heer [REDACTED] Beste [REDACTED]

Jouw mailadres heb ik doorgekregen daar Dhr. [REDACTED] niet meer werkzaam is voor de Gemeente.

Middels onderstaande mail wens ik mijn zienswijze kenbaar maken.

Voor ons van belang:

1. Wordt het eerste stuk van Voorthuizerweg anders genoemd? Wij hebben geen behoefte aan een nummer wijziging i.v.m. bedrijf aan huis.
2. Blijft het groen gehouden, aan de zijde van het voetbalveld? Dit is een van de pijlers/uitgangspunten van het plan.
3. Planologisch:
 - Wat is de bouwhoogte
 - Goot/nokhoogte
 - Rooilijn voorzijde en rooilijn achterzijde (dus gebouwdiepte max?)
 - Grote van bijgebouwen, hoeveel m2?
 - Parkeren op eigen terrein?
 - Komt er een stoep aan eerste deel Voorthuizerweg
 - Wat wordt er bedoeld met ruimte "1" op de gebiedskaart
 - Is "2" de toekomstige rooilijn?
 - Bomenrij ter hoogte van kadastraal nummer 1516 lijkt verdwenen. Volgens de pijlers/uitgangspunten zou het groen behouden blijven
4. In eerdere berichtgeving heb ik gelezen dat er 4 kavels in 2025 bouwrijp gemaakt worden (CPO). Welke kavels betreffen dit?
5. In onderstaand stuk wordt geschreven:

"Kenmerkend voor een dorps woonlandschap zijn de zorgvuldig ontworpen groene erfafscheidingen. Voor iedere woning geldt daarom dat er een groene natuurlijke haag dient te komen aan de zij- en achtertuin. Aan de voorkant, naar het centrale groene hart toe, komen er geen hagen om een vloeiende verbinding van de woningen met deze groene ruimte te creëren en de sociale samenhang te versterken. In de relatief smalle privé-strook voor de woningen worden geveltuintjes aangelegd die de subtiele overgang markeren tussen de privé-voorzone en de openbare ruimte."

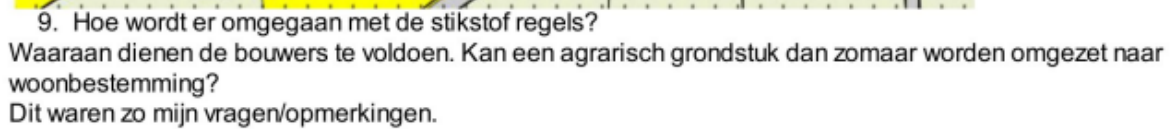
Mijn vraag: Hoe wordt dit gecontroleerd en gehandhaafd, wordt dit functioneel omschreven bij vergunningsverlening? Gaandeweg de tijd voorzie ik dat dit gesnoeid wordt en dat er allerlei schuttingen komen.



6. Op onderliggende locatie is een wandelpad gesitueerd naar de Voorhuizerweg. Dit is niet gewenst. De straat ligt al vol met hondenuitwerpselen, dit zal enkel meer worden als er een wandelpad naar de Voorhuizerweg komt.



7. Verder een aandachtspunt. We hebben in de winterperiode veel last van hoog grondwater. Waterberging in het plangebied is geen goede optie. Er dient juist gedraineerd te worden tot onder de oerlaag van het dorp. Het plangebied is erg drassig en grondwater staat veelal op de weilanden. Dit te meer omdat de sloot aan Eltenseweg en begin van de Voorthuizerweg eind jaren 80 begin jaren 90 is gedempt. Het water buffert in het plangebied en is bij aanhoudende natte winters (inmiddels de afgelopen 3 jaar) erg schadelijk voor boomwortels. Hoe is dit voorzien in het plan? Immers, het huidige voetbalveld is geheel gedraineerd en komt uit in sloot achter huisnummer 1 en 1a. Van daaruit wordt het water afgevoerd naar De Wetering/ de Wild / Rijn.
8. Kavels naast ons adres, zijn deze van agrarisch naar woonbestemming gemaakt? Deze publicatie is deze al geweest?



Response	Percentage
Yes	65%
No	35%
Don't know	0%

06