DIV0396137
03 NOV. 2023

**AANGETEKEND EN PER E-MAIL**
Gemeente Stein
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 15
6170 AA Stein

E-mail: info@gemeentestein.nl


| | | | |
|---|---|---|---|
| *Ons kenmerk* | 00806204 | *Mobiel nummer* | 0622732678 |
| | | *Doorkiesnummer* | |
| *Uw kenmerk* | | *Faxnummer* | (0475) 473 740 |
| *Behandeld door* | dhr. mr. M.R.A. Arntz | *E-mail* | m.arntz@arag.nl |


Onderwerp: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'Stationsstraat 172 te Elsloo'

Roermond, 2 november 2023

Geachte leden van de raad,

Namens cliënt, ga ik middels dit schrijven op grond van artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht (verder: Awb) over tot het indienen van een zienswijze tegen het door u ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Stationsstraat 172 te Elsloo'.

Cliënt kan zich niet vinden in het door u ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan en voert hiertoe aan als volgt.

**Zienswijzegronden**

1. Allereerst merkt cliënt op geen bezwaar te hebben tegen het project an sich, maar wel tegen het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Naar opvatting van cliënt kan er voldoende in de kwalitatieve behoefte worden voorzien middels de zes woningen die binnen het noordelijke deel van het plangebied worden voorzien. In het kader van de behoefte, merkt cliënt op uit de toelichting niet te kunnen afleiden aan hoeveel woningen van de desbetreffende kwaliteit nu daadwerkelijk behoefte bestaat. Er wordt enkel gesteld dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte, maar hoe vertaalt deze behoefte zich naar concrete aantallen voor (dit deel van) Elsloo?

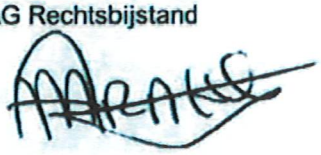
2. Ten tweede is door u geen onderzoek gedaan naar de akoestische gevolgen op de tuin en de woning van cliënt als gevolg van het toegekende bouwblok in het zuidelijke deel van het plangebied. Cliënt vreest een toename van geluidsoverlast door treinbewegingen, als gevolg van weerkaatsing van dit geluid in de richting van het perceel van cliënt. Het woon- en leefklimaat van cliënt dient, net als het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners, gewaarborgd te worden. Door hier geen

onderzoek naar te doen, is er sprake van een besluit dat onzorgvuldig is voorbereid als bedoeld in artikel 3:2 Awb.

**Conclusie**

3. Resumerend verzoek ik u primair niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan, subsidiair dit enkel te doen na het onderzoeken van de akoestische gevolgen van de toekomstige bebouwing op de tuin en de woning van cliënt.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand



Dhr. mr. M.R.A. Arntz
Jurist Bestuurs- en Onderwijsrecht