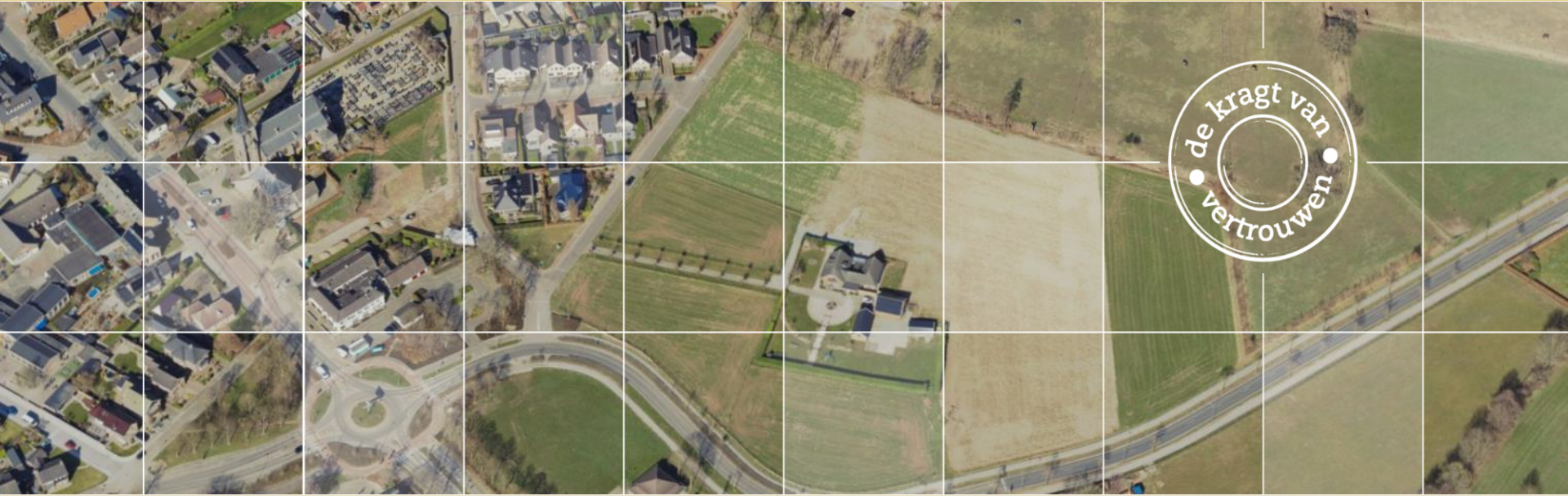


# PARTICIPATIEBIJEENKOMST WONINGBOUW KILDER

2<sup>e</sup> bijeenkomst – ophaalsessie 13 oktober 2022



# Toelichting gemeente

- ▶ 19.00 u opening en welkomstwoord
- ▶ 19.05 u toelichting gebiedsanalyse
- ▶ 19.30 u terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie
- ▶ 20.15 u ontwikkelkader
- ▶ 21.00 u einde bijeenkomst



# Kaders

- ▶ Project uitgangspunten gemeente
  - Locatie is aangewezen door raad als woningbouwlocatie
  - Gemeente ontwikkelt

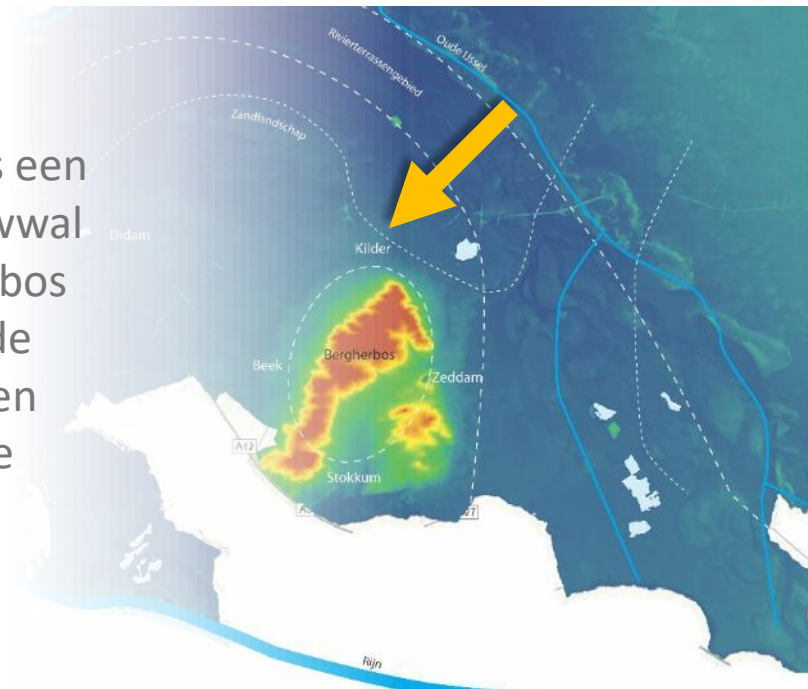


# Toelichting gebiedsanalyse

# Toelichting gebiedsanalyse

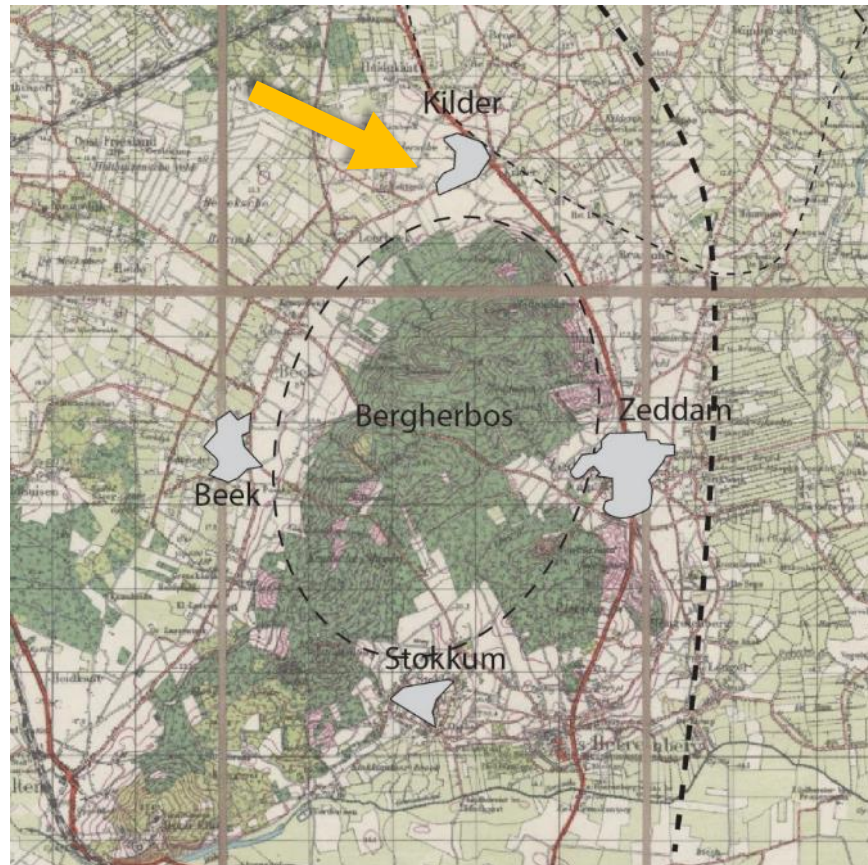


Dorpen liggen als een  
krans om de stuwwal  
van het Bergherbos  
heen, tussen de  
hogere droge en  
lagere nattere  
gronden in



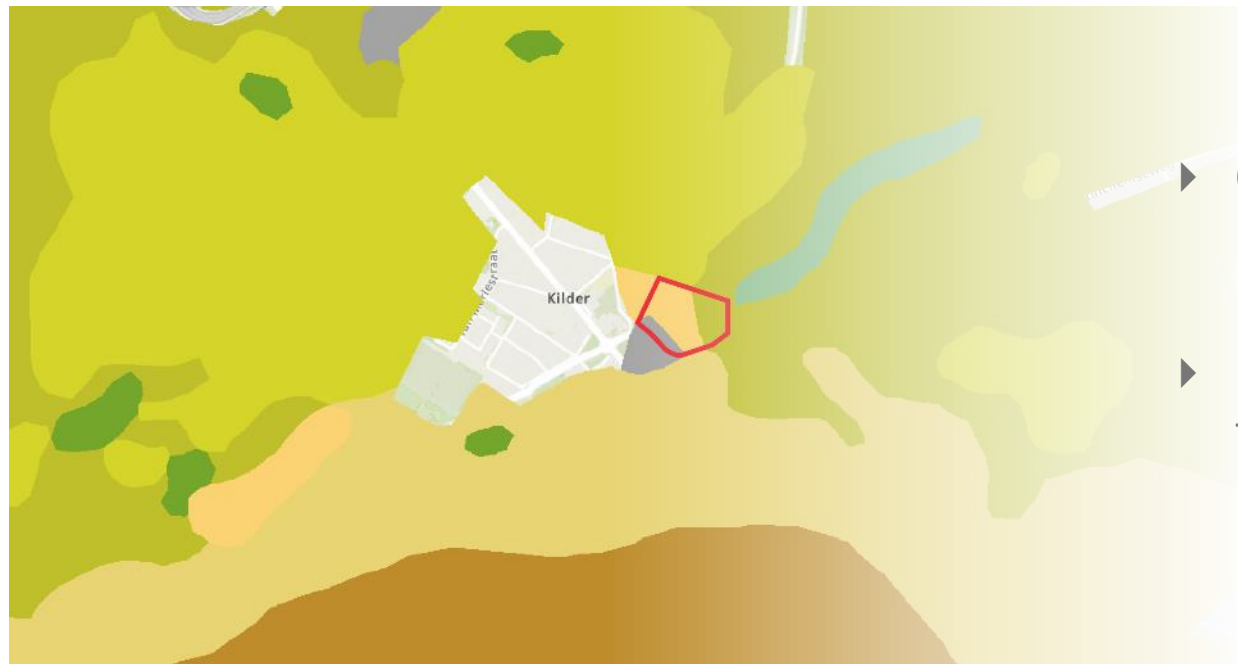
# Toelichting gebiedsanalyse

- ▶ Eerste ontginningen onregelmatig en grillig van karakter en volgen het landschap
- ▶ De latere en jongere ontginningen zijn rechte kavels met goede afwateringsmethoden



# Toelichting gebiedsanalyse

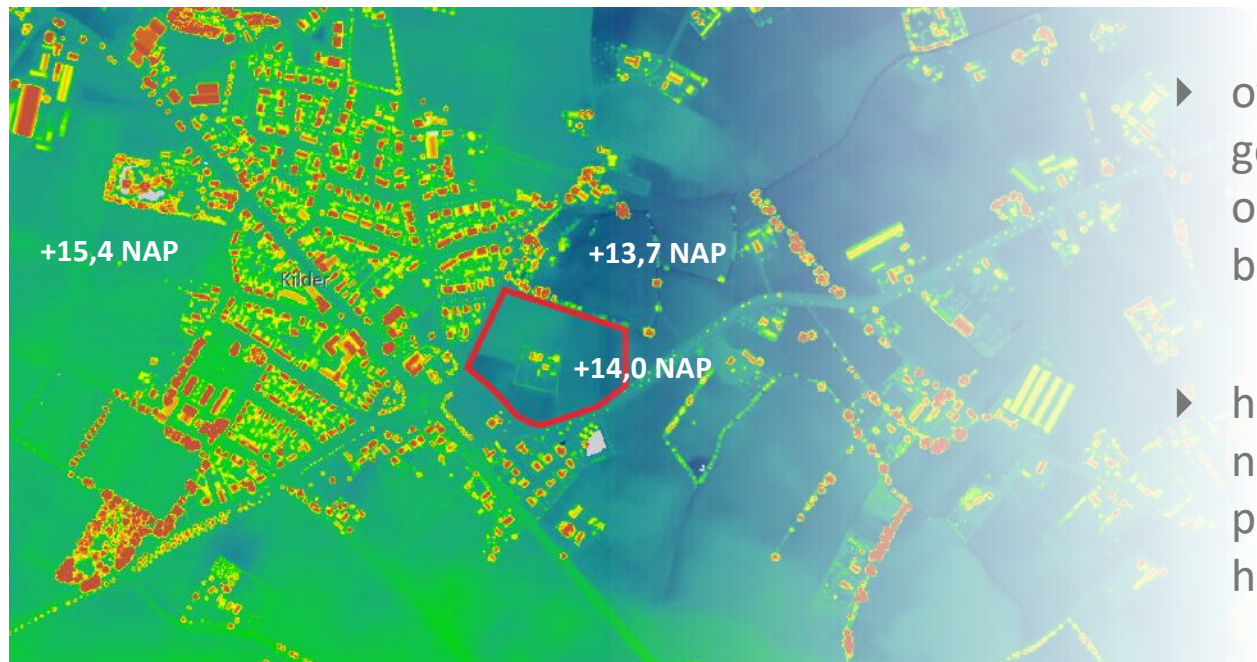
## GEOMORFOLOGIE



- ▶ Overgangszone tussen hoog en laag
- ▶ In dekzandlandschap tussen stuwwal en rivieren landschap

# Toelichting gebiedsanalyse

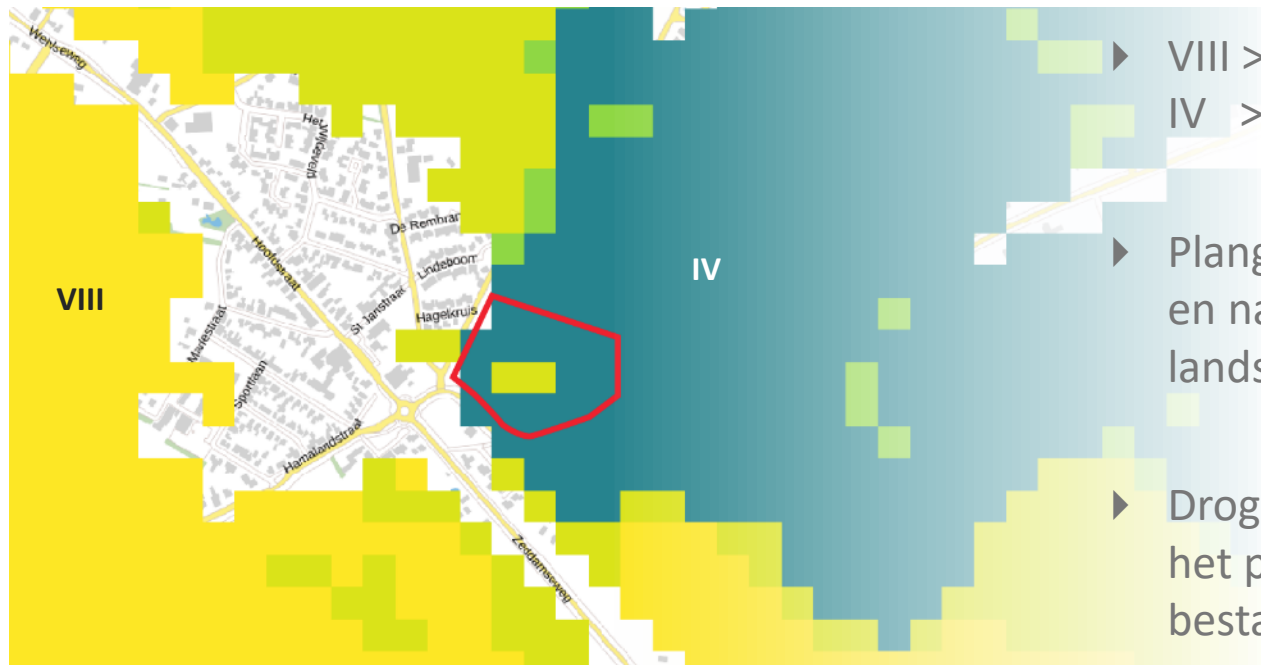
## HOOGTEKAART



- ▶ overgang tussen hoger geleden bebouwde omgeving en lageregelegen buitengebied
- ▶ hoogteverschil tussen noordwestelijk deel plangebied en de rest van het plangebied (80 cm)

# Toelichting gebiedsanalyse

## GRONDWATERTRAPPEN



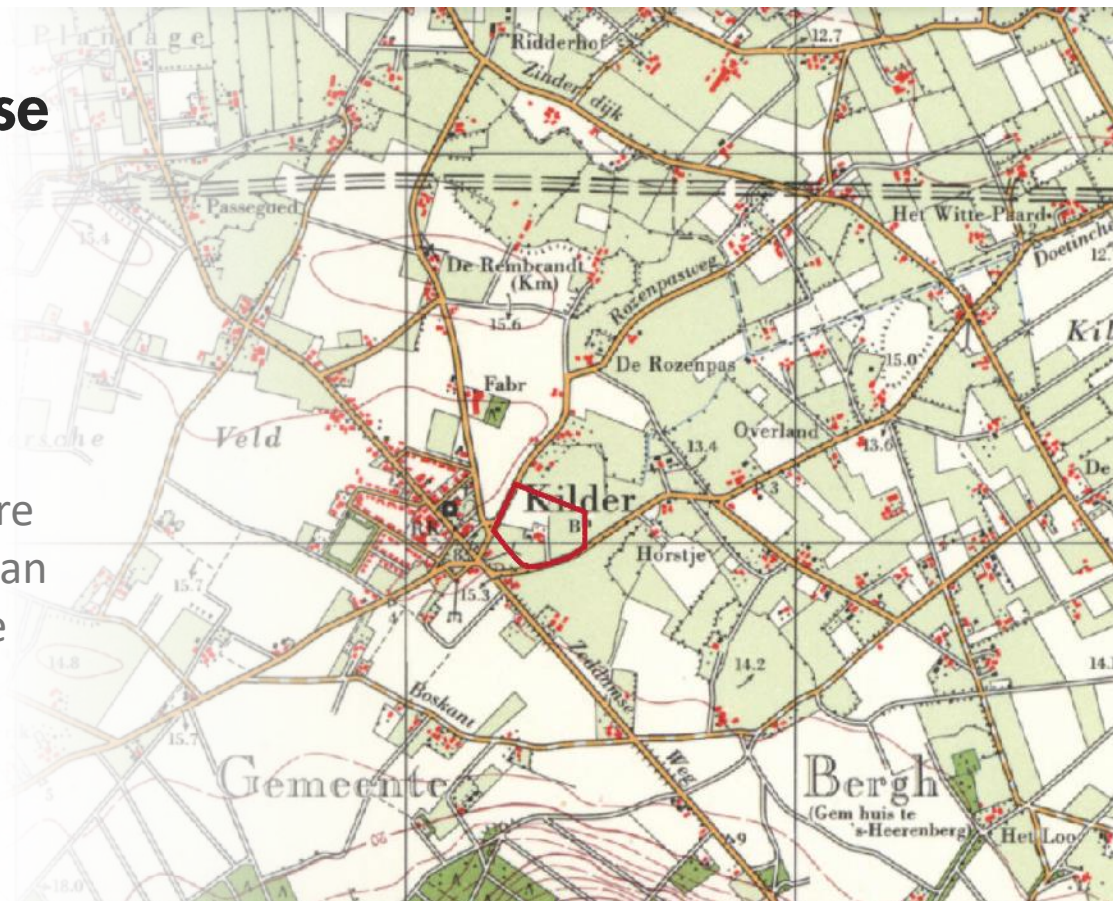
- ▶ VIII > 140 cm -mv Geel/groen
- ▶ IV > 40 cm -mv Blauw
- ▶ Plangebied in een relatief lager en natter deel van het landschap gelegen
- ▶ Drogere deel van de bodem in het plangebied is de bestaande boerderij

-

# Toelichting gebiedsanalyse

## HISTORISCHE KAART 1975

- Kilder is ontwikkeld op de hogere drogere gronden ten noorden van de Doetinchemseweg tussen de linten in



# Toelichting gebiedsanalyse

## HISTORISCHE KAART 2022

- Kilder is ontwikkeld op de hogere drogere gronden ten noorden van de Doetinchemseweg tussen de linten in



# Onderzoek Cultuurhistorie

Kenmerkende waarden voor de onderzoekslocatie zijn:

- ▶ De toegangslaan vanaf de Rozenpas naar de centrale boerderij;
- ▶ De groene grenzen aan de noordzijde;
- ▶ Het monumentale Hagelkruis aan de zuidwestzijde, net buiten het plangebied;
- ▶ Potentiële waarden ter plaatse van de negentiende-eeuwse houtwal in het gebied;
- ▶ De ligging van de westelijke strook in het bebouwingslint aan de Rozenpas, gekenmerkt door ruime kavels omringd met opgaand groen.



# Toelichting gebiedsanalyse

- ▶ Logica in het landschap sluit aan op de grens van nat-droog en hoog-laag
- ▶ Stuwwal in nabijheid, zichtlijn naar stuwwal vanaf oostzijde perceel
- ▶ Perceel grenst aan oostzijde aan een kleinschalig gebied met landschapselementen (houtwallen)
- ▶ Laanstructuur langs Doetinchemseweg



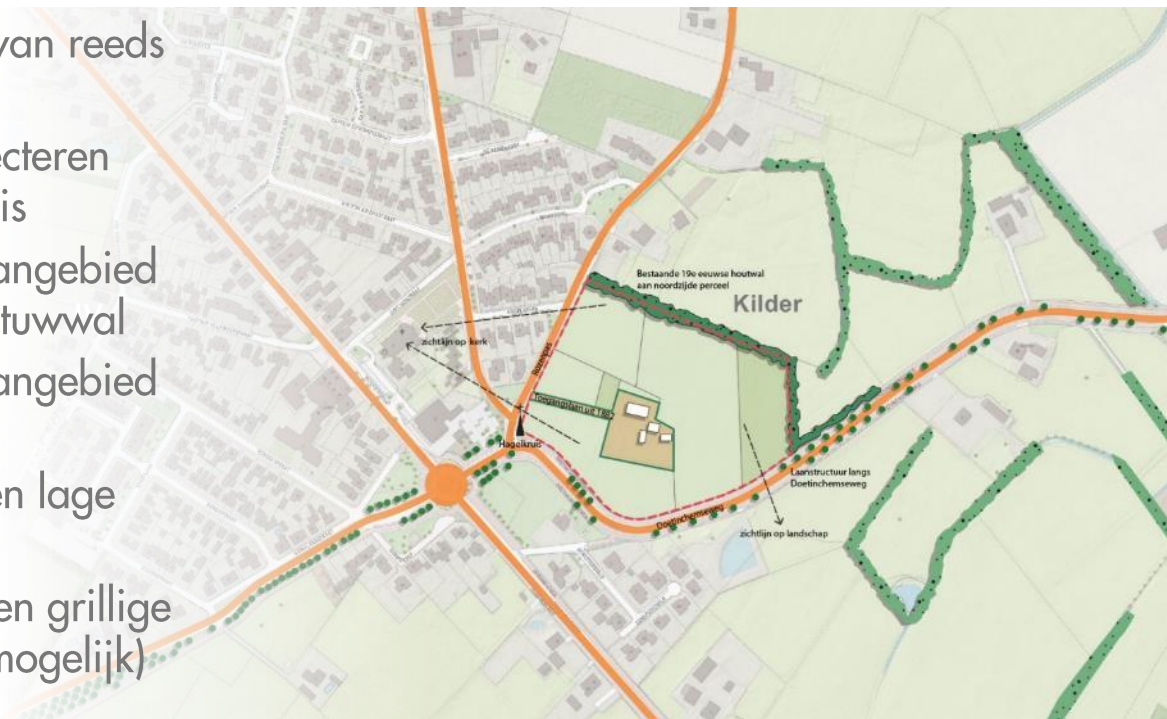
# Toelichting gebiedsanalyse

- ▶ Oorsprong in oude linten, rand perceel grenst aan oud lint “De Rozenpas” en “Doetichemseweg (voorheen Zuiderdijk)”
- ▶ Perceel begrenst met houtwal uit 1843
- ▶ Rijksmonument het Hagelkruis
- ▶ Bestaande boerderij met historische oprijlaan aanwezig ten midden van het perceel



# Samenvatting gebiedsanalyse

- ▶ Aansluiten op en versterken van reeds bestaande groenstructuren
- ▶ Gebruik maken van en respecteren aanwezig relikt het Hagelkruis
- ▶ Inzetten op zichtlijn vanaf plangebied richting open landschap en stuwwal
- ▶ Inzetten op zichtlijn vanaf plangebied richting de kerk
- ▶ Rekening houden met natte en lage ondergrond
- ▶ Behouden van kleinschalige en grillige verkavelingspatronen waar mogelijk)



# Onderzoeken

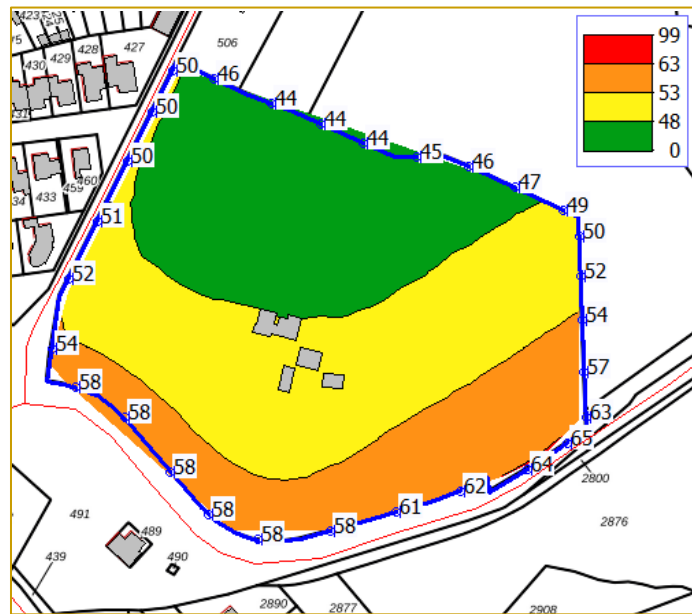
- ▶ Cultuurhistorie
- ▶ Akoestisch wegverkeer
- ▶ Infiltratie onderzoek
- ▶ Geuronderzoek
- ▶ Bomeninventarisatie
- ▶ Bodem onderzoek
- ▶ Archeologie
- ▶ Flora & Fauna
- ▶ Verkeerskundig



# Onderzoeken

## Akoestisch wegverkeer

- ▶ Geluidhinder berekening (afbeelding = 2<sup>e</sup> verdieping )
- ▶ Verkeersintensiteiten
  - Rozenpas 300-450 mvt per etmaal
  - Doetinchemseweg 3250-3300 mvt per etmaal
  - Zeddamseweg 3500-3850 mvt per etmaal





# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

1 september 2022

- *Aftrap participatietraject*
- *Grote opkomst*
- *Goede constructieve gesprekken*
- *Participatietraject wordt positief ervaren*



# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

2022 - Inventariseren

1<sup>e</sup> ophaalsessie – Q3 2022

Opstellen ontwikkelkader

2<sup>e</sup> ophaalsessie – Q4 2022

Opstellen Vlekkenplan

2023 - Ontwerp

Opstellen programma van eisen

3<sup>e</sup> schetssessie – Q1 2023

Uitwerken ontwerp

4<sup>e</sup> terugkoppelsessie Q2 2023



# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## OPENBARE RUIMTE

- ▶ aandacht besteden aan groen
- ▶ de wijk moet kindvriendelijk zijn
- ▶ absoluut geen hoogbouw en anders maximaal 3 laags



# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## VERKEER EN PARKEREN

- ▶ voldoende parkeergelegenheid, ook in omgeving
- ▶ de ontsluitingswegen liever niet aan de Doetinchemseweg
- ▶ Doetinchemseweg, rekening houden met:
  - Geluidsoverlast
  - Rijsnelheid moet minder
  - Verkeersonveiligheid



# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## WONEN

- ▶ mix aan woningen
- ▶ betaalbare (starters) woningen
- ▶ een plek voor senioren en jongeren
- ▶ voorrang voor de mensen die uit de omgeving komen
- ▶ hogere vraag naar koopwoningen dan huurwoningen
- ▶ voornamelijk vraag naar vrijstaande, 2-onder-1-kap en levensloopbestendige woningen
- ▶ energiezuinige woningen
- ▶ meer voorzieningen in de buurt zoals gezondheidscentra en winkels



# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## WONEN

- ▶ Ook ruimte voor flexwoningen

### Flexwoningen (definitie van de Rijksdienst)

Kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter:

- de woning zelf
- de bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten)
- de locatie



# Toewijzing woningen aan mensen uit Kilder

## ► Wat kan er nu al geregeld worden?

- Via een lokale makelaar aanbieden en bijvoorbeeld niet op Funda zetten
- Toewijzing in huisvestingverordening opnemen
- Afspraken met Plavei voor sociale huurwoningen

## ► Kansen van de nieuwe wetswijziging (per 2023)

- Het kabinet wil dat gemeenten de helft van alle koop- en huurwoningen kunnen toewijzen aan mensen die al binnen de gemeente wonen.
- Geldt alleen voor huizen onder de Nationale Hypotheek Garantie (355.000 euro of minder)

# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## INVENTARISATIE WONINGBOUW

20 woningen per hectare  
vergelijkbaar met naast liggende  
wijk

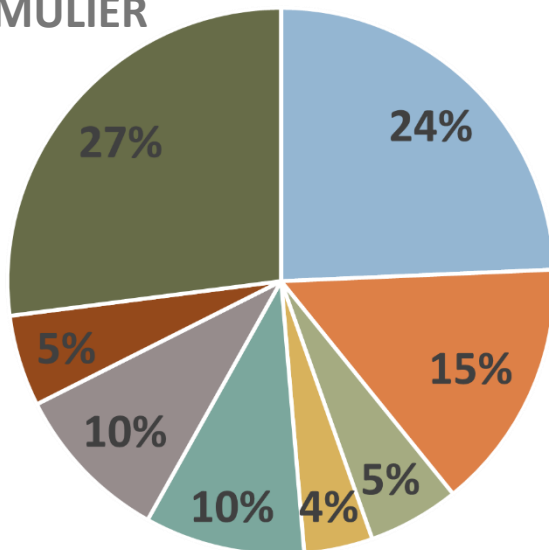
25 woningen per hectare  
vergelijkbaar met wijk bij  
sportvelden



# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## INVENTARISATIE WONINGBOUW

### INVULFORMULIER



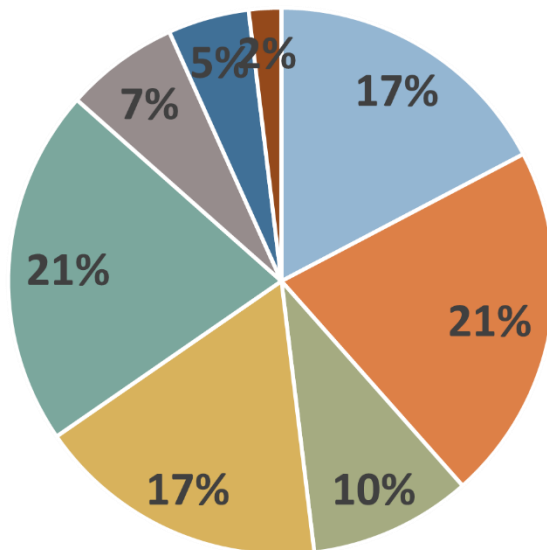
Aantal woningen op basis van 20-30  
woningen per hectare (68-102 woningen)

- 17 - 25 Vrijstaande woning
- 10 - 15 Twee-onder-één-kap
- 4 - 6 Rijwoning
- 3 - 4 Hoekwoning
- 6 - 10 Starterswoning
- 6 - 10 Seniorenwoning
- 4 - 6 Overig
- 18 - 28 Levensloopwoning

# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## INVENTARISATIE WONINGBOUW

### ENQUÊTE



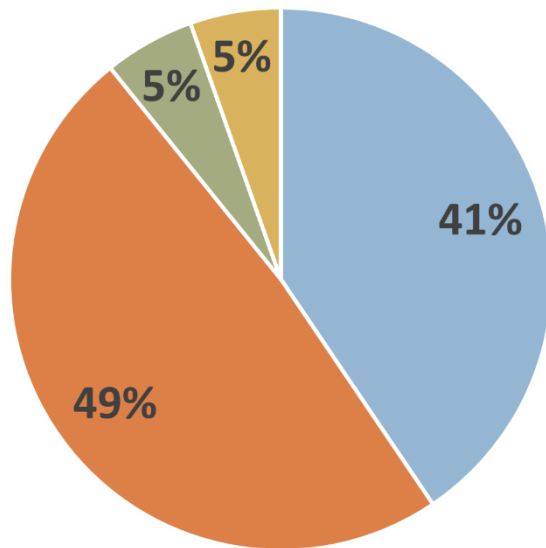
Aantal woningen op basis van 20-30  
woningen per hectare (68-102 woningen)

|         |                    |
|---------|--------------------|
| 12 - 18 | Vrijstaande woning |
| 14 - 21 | Twee-onder-één-kap |
| 7 - 10  | Rijwoning          |
| 12 - 18 | Hoekwoning         |
| 14 - 21 | Starterswoning     |
| 5 - 7   | Seniorenwoning     |
| 3 - 5   | Appartement        |
| 1 - 2   | Overig             |

# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## INVENTARISATIE WONINGINTERESSE

### ENQUÊTE



Aantal woningen op basis van 20-30  
woningen per hectare (68-102 woningen)

|                                        |         |             |
|----------------------------------------|---------|-------------|
| <span style="color: #4F81BD;">■</span> | 28 - 42 | Bouwkavel   |
| <span style="color: #D95319;">■</span> | 33 - 50 | Koopwoning  |
| <span style="color: #808000;">■</span> | 3 - 5   | Huurwoning  |
| <span style="color: #D4AF37;">■</span> | 3 - 5   | CPO project |

# Mentimeter - Testvraag

Ga naar [www.menti.com](https://www.menti.com) en vul de code in: 1234 5678

## MENTIMETER VRAAG 0

“Testvraag, wat is uw lievelingskleur?”

- Geel
- Blauw
- Rood



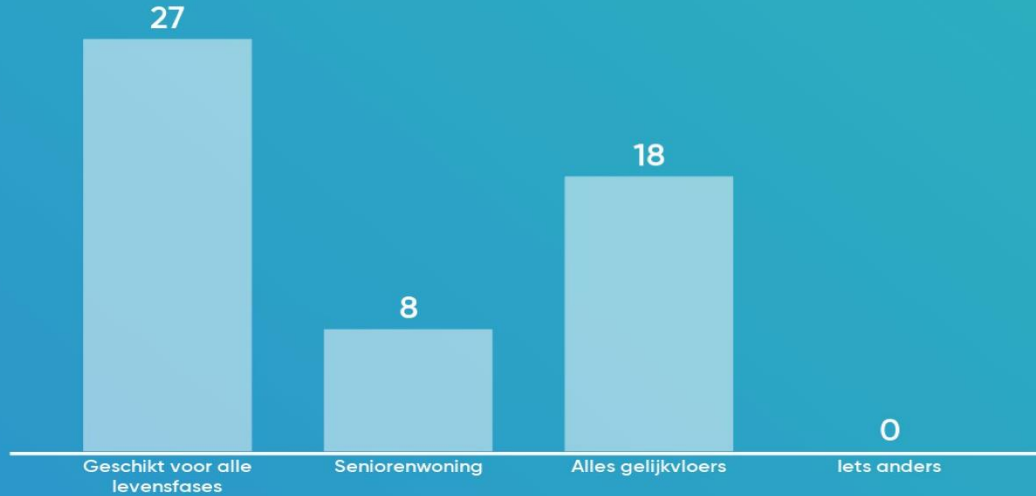
# Woningtypes

## MENTIMETER VRAAG 1

“Wat verstaat u onder een levensloopbestendige woning?”

- Geschikt voor alle levensfases
- Seniorenwoning
- Alles gelijkvloers
- Iets anders

# Wat verstaat u onder een levensloopbestendige woning?



# Betaalbaarheid woningen

In de enquête en ophaalformulieren is een verschil naar voren gekomen aangaande de prijs (betaalbaarheid ) die mensen willen betalen en het type woning dat ze daar voor willen.

*‘Het kabinet wil woningen tot 355.000 euro aanmerken als 'betaalbaar.’*

*‘Een huis kopen van 355.000 euro is alleen haalbaar als twee mensen samen een huis kopen, die beiden ongeveer 2740 euro (bruto) per maand verdienen.’*

*‘De prijzen van vandaag zijn onderhevig aan de huidige materiaal- en matrieelkosten en de inflatie.’*

# Betaalbaarheid koopwoningen

Vrijstaande woning

€ 760.000 v.o.n.

*in Kesteren*

- *133 m<sup>2</sup> wonen*
- *408 m<sup>2</sup> perceel*
- *3 slaapkamers*



# Betaalbaarheid koopwoningen

Twee-onder-één-kap

€ 447.500 v.o.n.

*in Rijssen*

- *147 m<sup>2</sup> wonen*
- *273 m<sup>2</sup> perceel*
- *3 slaapkamers*



# Betaalbaarheid koopwoningen

## Rijwoning

€ 270.000 v.o.n.

*in Groessen*

- *102 m<sup>2</sup> wonen*
- *110 m<sup>2</sup> perceel*
- *3 slaapkamers*



# Betaalbaarheid koopwoningen

## Starterswoning

€ 250.000 v.o.n.

*in Groessen*

- *84 m<sup>2</sup> wonen*
- *120 m<sup>2</sup> perceel*
- *2 slaapkamers*



# Betaalbaarheid koopwoningen

Seniorenwoning

€ 230.000 v.o.n.

*in Harskamp*

- *88 m<sup>2</sup> wonen*
- *143 m<sup>2</sup> perceel*
- *1 slaapkamer*



# Betaalbaarheid koopwoningen

Appartement

€ 185.000 v.o.n.

*in Mariënvelde*

- 54 m<sup>2</sup> wonen
- 1 slaapkamer



# Sociale huurwoningen

Eengezinswoning

*in Zeddam*

- *Drie- en meerpersoonshuishoudens*
- *95 m<sup>2</sup> wonen*



# Sociale huurwoningen

Eengezinswoning

*in Braamt*

- *Tweepersoonshuishoudens*
- *75 m<sup>2</sup> wonen*



# Sociale huurwoningen

Starterswoning

*in Didam*

- Eenpersoonshuishouden
- 55 m<sup>2</sup> wonen



# Betaalbaarheid woningen

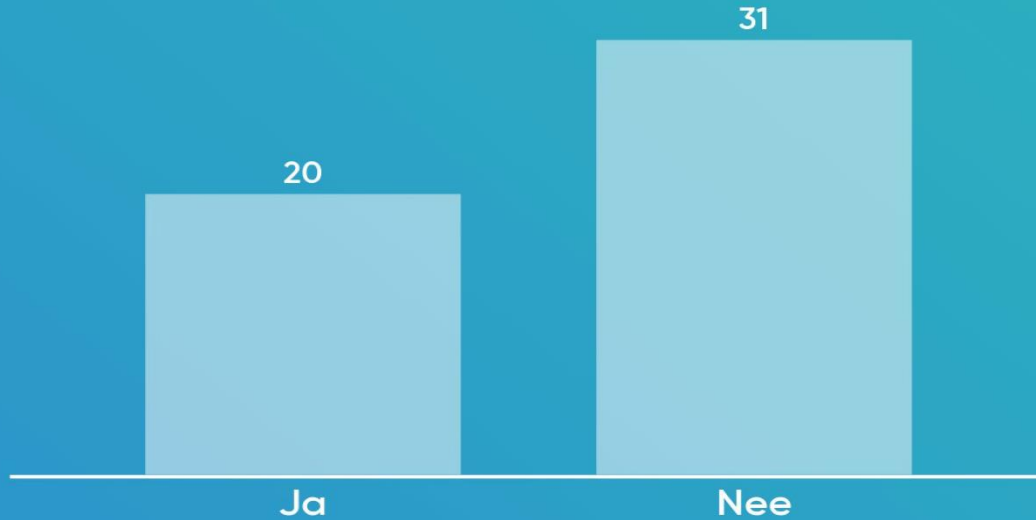
## MENTIMETER VRAAG 2

“Is uw beeld van de huidige woningmarkt door deze voorbeelden gewijzigd?”

- Ja
- Nee

# Is uw beeld van de huidige woningmarkt door deze voorbeelden gewijzigd?

Mentimeter



# Ontwikkelkader

# Afspraken

- ▶ Behoud van het huidige woonperceel waarop een extra woning mag staan en recht op 2 bouw kavels van 900 m<sup>2</sup> en 300m<sup>2</sup>
- ▶ Voorkeursrecht voor 2 bouw kavels, geen locatie en geen oppervlak

# Gezonde en veilige leefomgeving

Omgevingswet: Creëer een  
gezonde en veilige leefomgeving

## THEMA'S

- *Toekomstbestendig landschap*
- *Erfgoed en cultuur*
- *Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar*
- *Vitaal dorp*
- *Duurzame energie*
- *Klimaatbestendig en waterrobuust*



# Gezonde en veilige leefomgeving

## TOEKOMSTBESTENDIG LANDSCHAP

### *Landschap en openbare ruimte*

- ▶ Bestaande waardevolle groenstructuren noordzijde integreren in het plan
- ▶ Aanhaken bij waardevol landschap, onder andere zichtlijn op Bergherbos
- ▶ Aandacht voor een groene uitstraling met natuurwaarde



# Gezonde en veilige leefomgeving

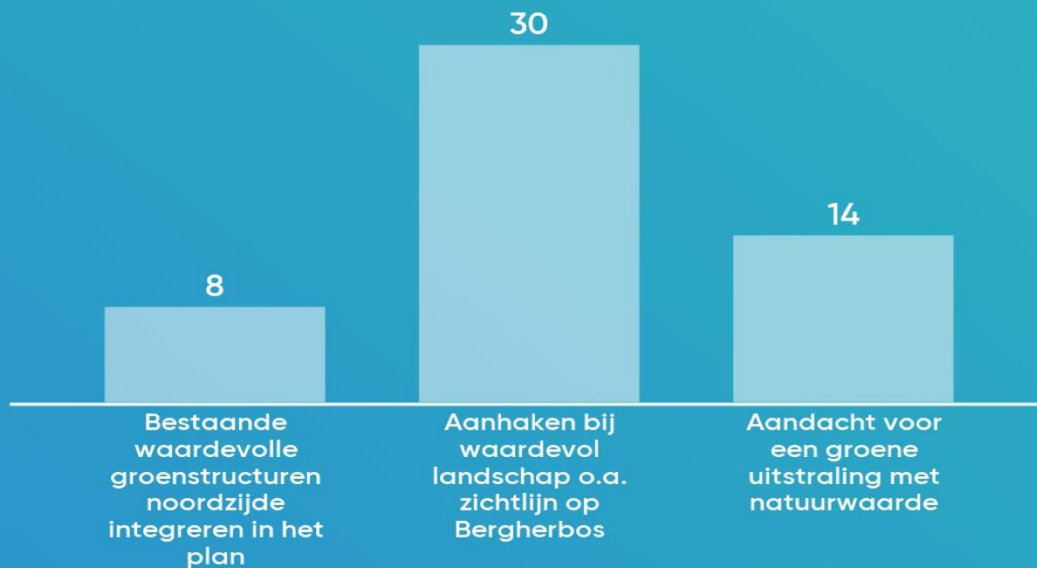
## TOEKOMSTBESTENDIG LANDSCHAP

### MENTIMETER VRAAG 3

“Welke van de voorgaande elementen vindt u het belangrijkste?”

- ▶ Bestaande waardevolle groenstructuren noordzijde integreren in het plan
- ▶ Aanhaken bij waardevol landschap, onder andere zichtlijn op Bergherbos
- ▶ Aandacht voor een groene uitstraling met natuurwaarde

# Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



# Gezonde en veilige leefomgeving

## ERFGOED EN CULTUUR

### *Karakter van het dorp*

- ▶ Hagelkruis in het zuidwesten een prominente plek geven
- ▶ Centrale erf en oprijlaan behouden
- ▶ Lintbebouwing plaatsen aan de Rozenpas
- ▶ Zichtlijn op kerk in het plan opnemen
- ▶ Geen hoogbouw (meer dan 3 laags)



# Gezonde en veilige leefomgeving

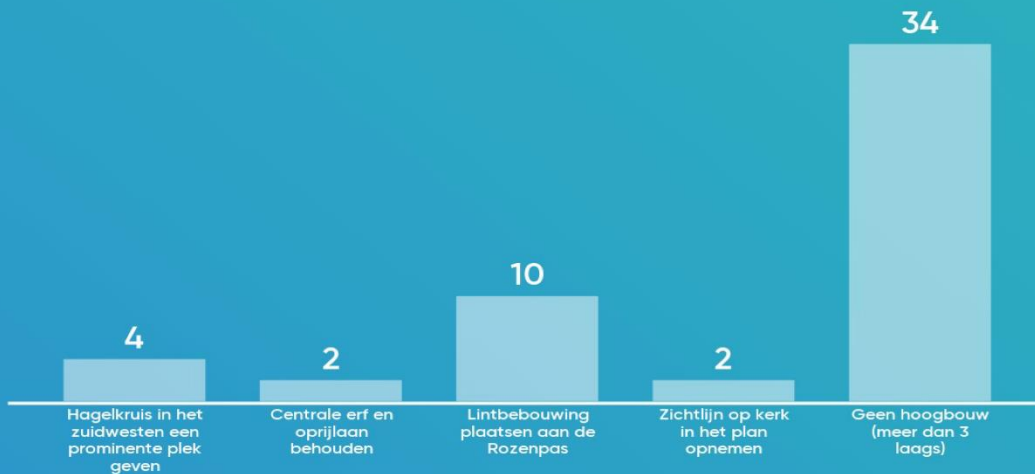
## ERFGOED EN CULTUUR

### MENTIMETER VRAAG 4

“Welke van de voorgaande elementen vindt u het belangrijkste?”

- ▶ Hagelkruis in het zuidwesten een prominente plek geven
- ▶ Centrale erf en oprijlaan behouden
- ▶ Lintbebouwing plaatsen aan de Rozenpas
- ▶ Zichtlijn op kerk in het plan opnemen
- ▶ Geen hoogbouw (meer dan 3 laags)

# Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



# Gezonde en veilige leefomgeving

## DUURZAAM, GEZOND EN VEILIG BEREIKBAAR

*Goede ontsluitingen voor langzaam - en autoverkeer*

- ▶ De wijk moet kindvriendelijk zijn
- ▶ De ontsluitingswegen niet aan de Doetinchemseweg
- ▶ Langzaam verkeersontsluiting op de Doetinchemseweg
- ▶ De komgrens verleggen en de uitstraling van de weg aanpassen



# Gezonde en veilige leefomgeving

## DUURZAAM, GEZOND EN VEILIG BEREIKBAAR

### MENTIMETER VRAAG 5

“Welke van de voorgaande elementen vindt u het belangrijkste?”

- De wijk moet kindvriendelijk zijn
- De ontsluitingswegen niet aan de Doetinchemseweg
- Langzaam verkeersontsluiting op de Doetinchemseweg
- De komgrens verleggen en de uitstraling van de weg aanpassen

# Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



# Gezonde en veilige leefomgeving

## VITAAL DORP

*Nu en in de toekomst*

- ▶ Voorrang voor mensen uit Kilder
- ▶ Zorg voor een mix aan woningen en sociale samenstellingen
- ▶ Zorg voor betaalbare (koop)woningen
- ▶ Onderzoek of het voorzieningenniveau in de kern moet worden uitgebreid



# Gezonde en veilige leefomgeving

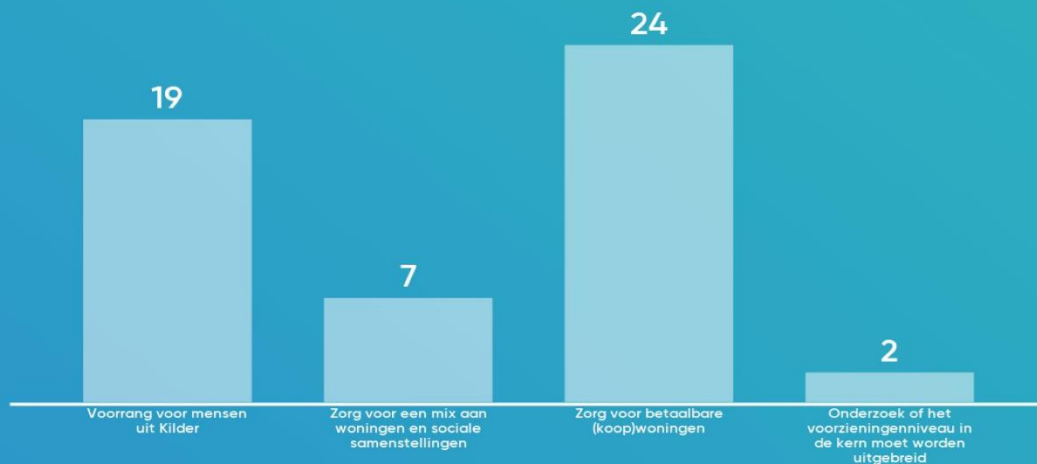
## VITAAL DORP

### MENTIMETER VRAAG 6

“Welke van de voorgaande elementen vindt u het belangrijkste?”

- ▶ Voorrang voor mensen uit Kilder
- ▶ Zorg voor een mix aan woningen en sociale samenstellingen
- ▶ Zorg voor betaalbare (koop)woningen
- ▶ Onderzoek of het voorzieningenniveau in de kern moet worden uitgebreid

# Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



# Gezonde en veilige leefomgeving

## DUURZAME ENERGIE

*zelfvoorzienend*

- ▶ Energiezuinige woningen
- ▶ BENG norm (staat voor 'bijna-energie neutraal gebouw')



# Gezonde en veilige leefomgeving

## DUURZAME ENERGIE

### MENTIMETER VRAAG 7

“Wat bent u bereid te doen aan duurzame maatregelen?”

Antwoord in 1 woord

# Wat bent u bereid te doen aan duurzame maatregelen?



# Gezonde en veilige leefomgeving

## KLIMAATBESTENDIG EN WATERROBUUST

### *klimaatadaptief*

- ▶ Natte gronden vragen om maatregelen voor het hemelwater in de openbare ruimte
- ▶ Natte gronden vragen om maatregelen voor het hemelwater op het eigen perceel
- ▶ Beperking van verharding (hittestress en regenwater)
- ▶ Natuurinclusief bouwen



# Gezonde en veilige leefomgeving

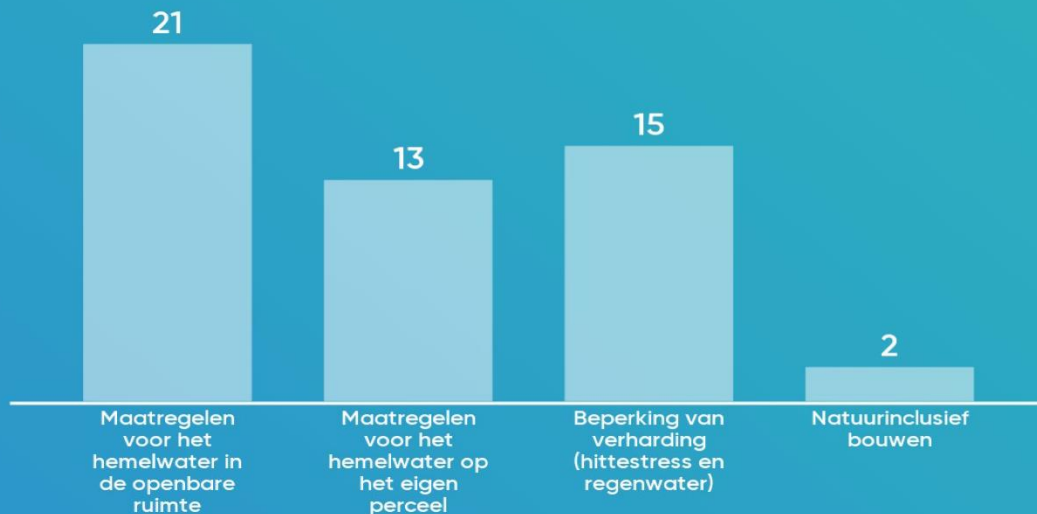
## KLIMAATBESTENDIG EN WATERROBUUST

### MENTIMETER VRAAG 8

“Welke van de voorgaande elementen vindt u het belangrijkste?”

- ▶ Maatregelen voor het hemelwater in de openbare ruimte
- ▶ Maatregelen voor het hemelwater op het eigen perceel
- ▶ Beperking van verharding (hittestress en regenwater)
- ▶ Natuurinclusief bouwen

# Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



# Gezonde en veilige leefomgeving

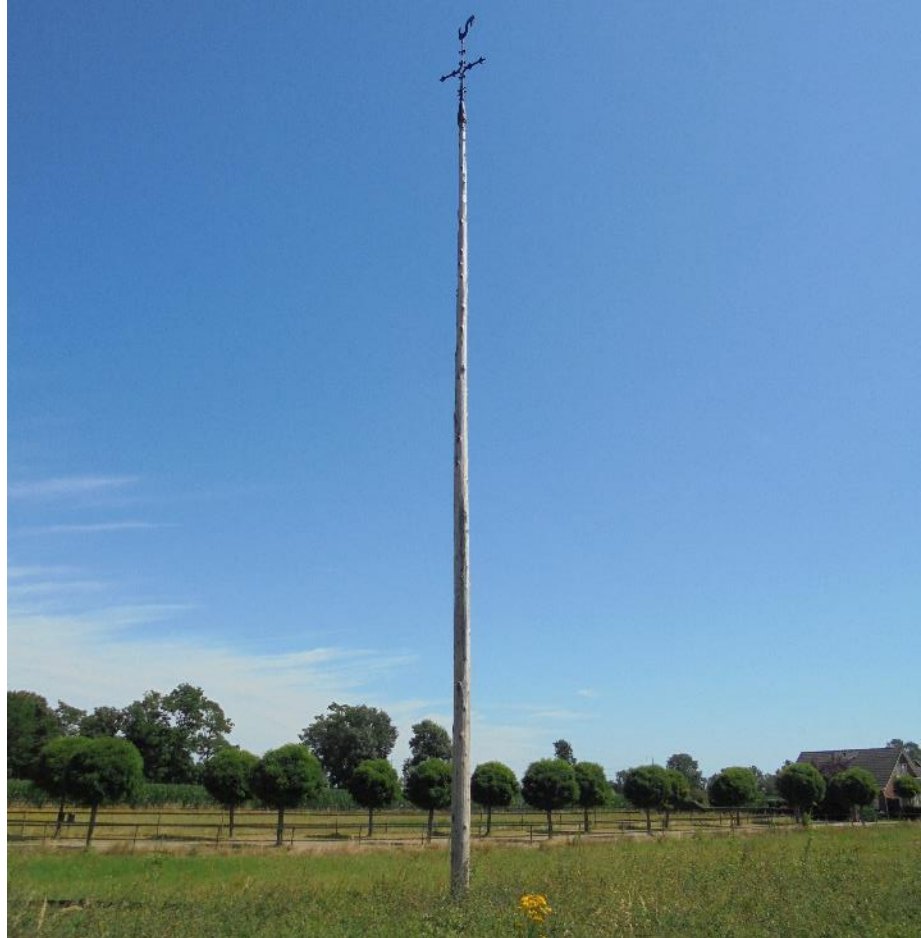
## MENTIMETER VRAAG 9

“Op welk thema moeten we extra inzetten?”

- *Toekomstbestendig landschap*
- *Erfgoed en cultuur*
- *Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar*
- *Vitaal dorp*
- *Duurzame energie*
- *Klimaatbestendig en waterrobuust*

# Afsluiting

- ▶ Later nog vragen of opmerkingen?  
[m.filart@montferland.info](mailto:m.filart@montferland.info)
- ▶ [www.montferland.info/woningbouw](http://www.montferland.info/woningbouw)
- ▶ 3e sessie – Q1 2023  
Schetssessie



**Bedankt voor  
uw bijdrage  
en tot ziens**

