

PARTICIPATIEBIJENKOMST WONINGBOUW STOKKUM

2^e bijeenkomst – ophaalsessie 19 oktober 2022



Toelichting gemeente

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



Kaders

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

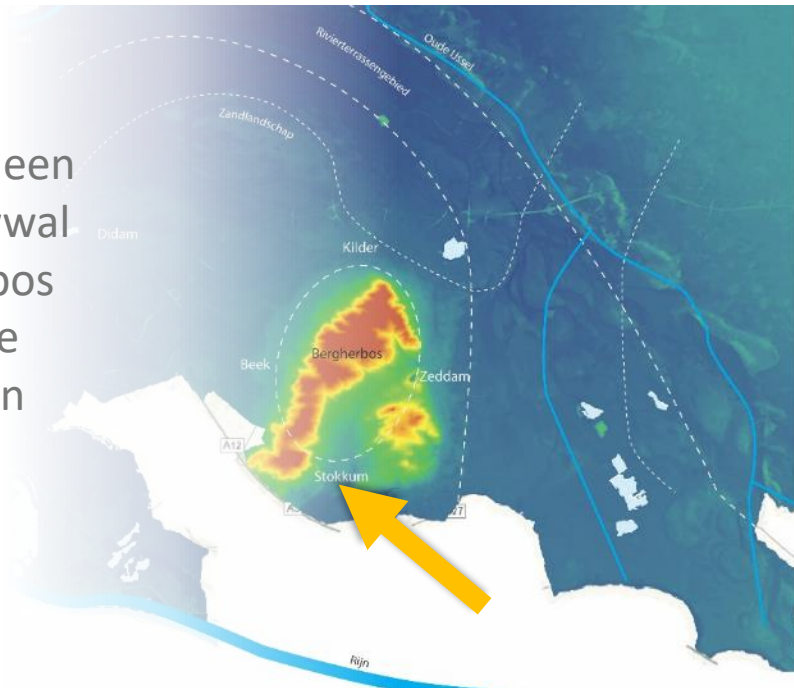


Toelichting gebiedsanalyse

Toelichting gebiedsanalyse



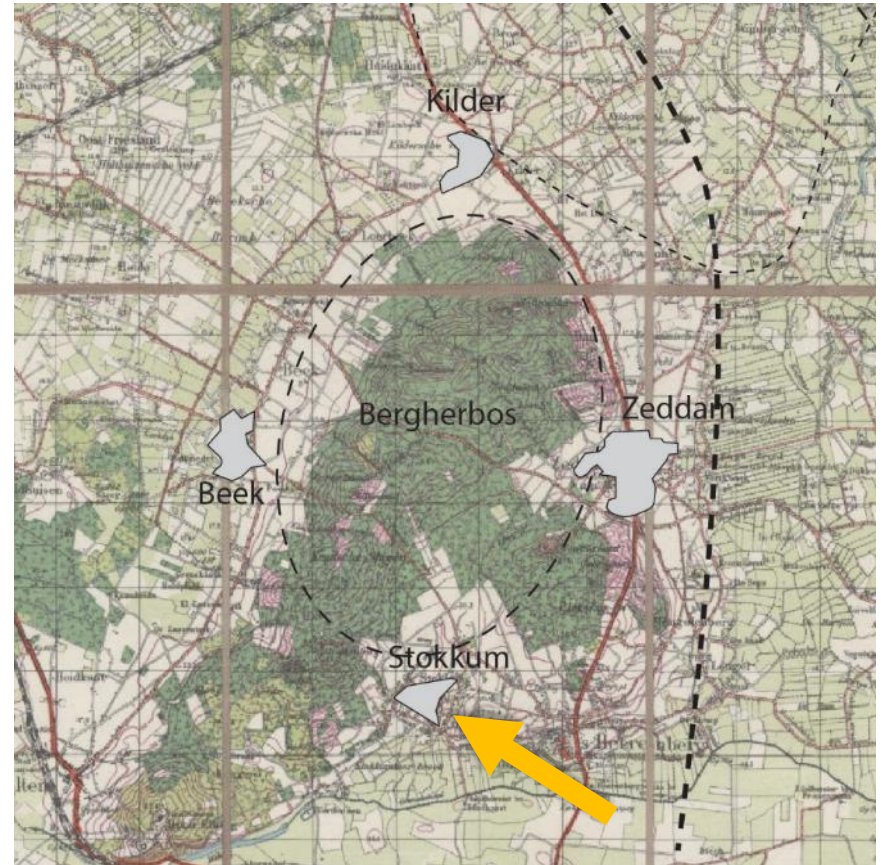
Dorpen liggen als een krans om de stuwwal van het Bergherbos heen, tussen de hogere droge en lagere nattere gronden in



Toelichting gebiedsanalyse

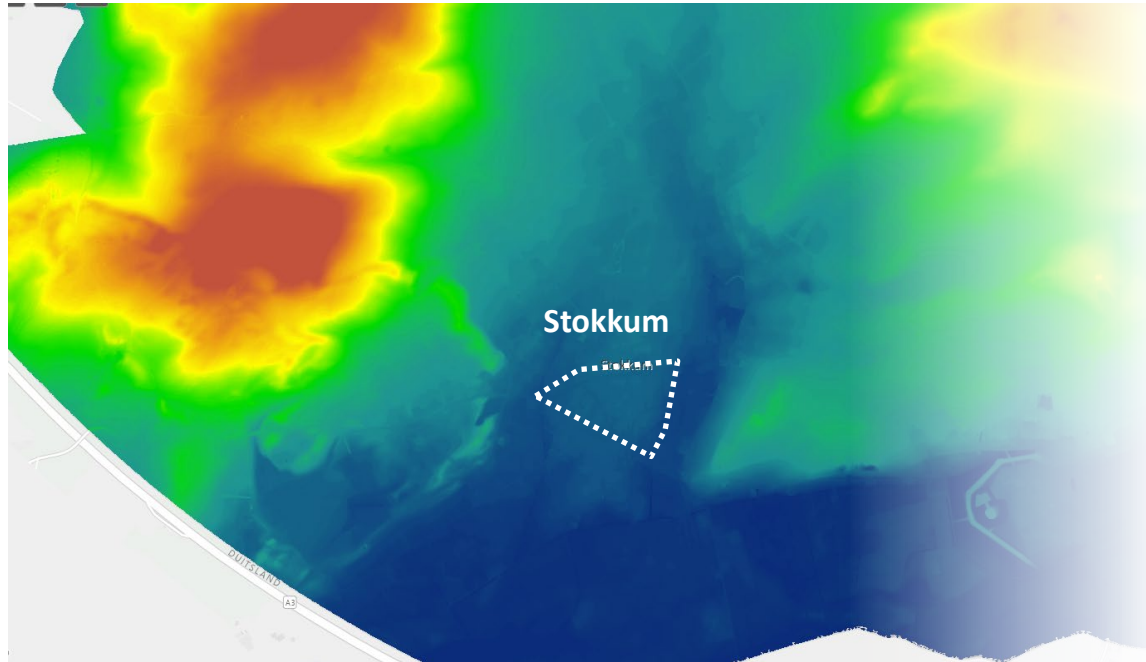
DRIE LANDSCHAPSTYPES VAN HOOG NAAR LAAG

- ▶ Oorspronkelijke hooggelegen stuwwal met Bergherbos (donkergroen)
- ▶ Eerste ontginningen onregelmatig en grillig van karakter en volgen het landschap (lichtbruin)
- ▶ De latere en jongere ontginningen zijn rechte kavels met goede afwateringsmethoden (lichtgroen)



Toelichting gebiedsanalyse

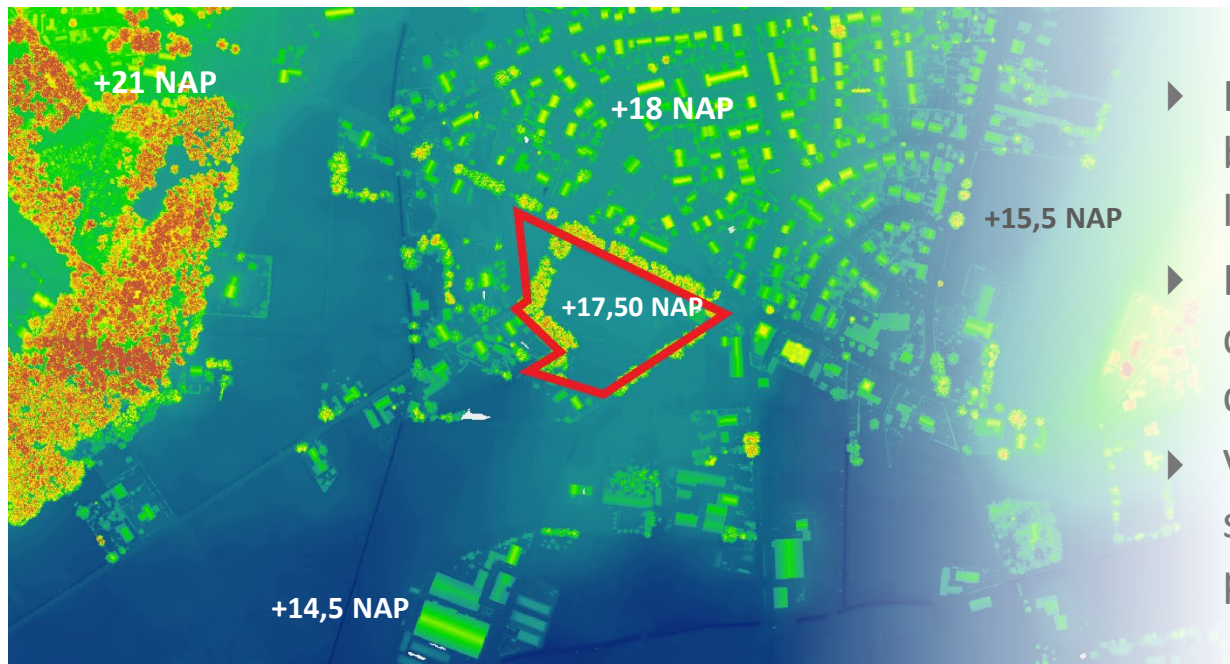
HOOGTEKAART STOKKUM



- ▶ Stokkum ligt in de kom van twee stuwwallen
- ▶ Op het overgangsgebied naar het rivierendal van de Rijn ('t Broek)

Toelichting gebiedsanalyse

HOOGTEKAART PLANGEBIED



- ▶ Rand tussen hoger gelegen bebouwde omgeving en lagergelegen buitengebied
- ▶ Plangebied ligt op ongeveer dezelfde hoogte als het dorp
- ▶ Vanwege voormalige sportvelden relatief vlak perceel (weinig verloop)

Toelichting gebiedsanalyse

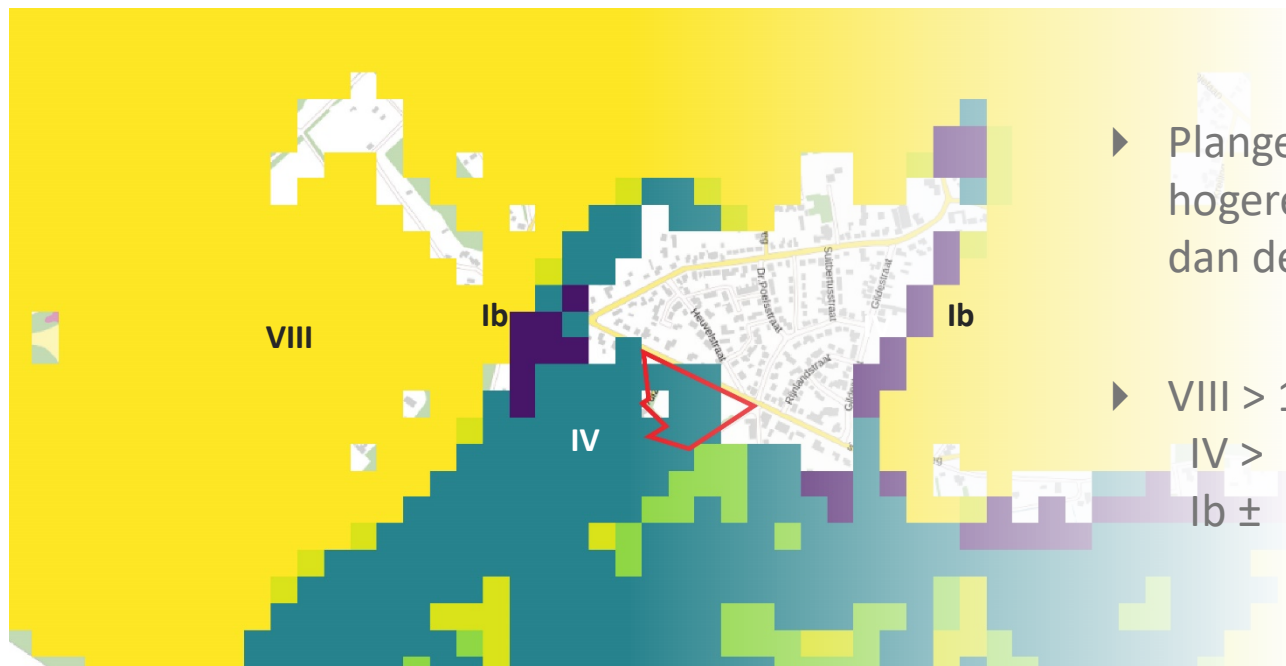
GEOMORFOLOGIE



- ▶ Stokkum ligt tussen twee stuwallen in (rood)
- ▶ Zandlandschap (bruin) ontstaan door afspoelingen (grijs) van materiaal en glaciële processen (ijstijd)

Toelichting gebiedsanalyse

GRONDWATERTRAPPEN



- ▶ Plangebied ligt in een deel met hogere grondwaterstanden dan de omgeving

- ▶ VIII > 140 cm -mv Geel
- ▶ IV > 40 cm -mv Blauw
- ▶ Ib ± 25 cm -mv Paars

Toelichting gebiedsanalyse

HISTORISCHE KAART 1850

- ▶ Driehoeksstructuur wegen
- ▶ Eerste bebouwing voornamelijk binnen de driehoek
- ▶ Grenzend aan akkercomplexen noord- en oostkant
- ▶ Grenzend aan uitgestrekt heidegebied aan zuidkant
- ▶ Kruispunt oostzijde plangebied



Toelichting gebiedsanalyse

HISTORISCHE KAART 1950

- ▶ Stokkum verder ontwikkeld binnen de driehoek van wegen
- ▶ Heidegronden maken plaats voor agrarisch gebruik. Stokkumer Broek wordt verkaveld met toegangswegen (Voorthuizerweg en Westebroekweg)
- ▶ 6-sprong oostzijde plangebied



Toelichting gebiedsanalyse

HISTORISCHE KAART 1990

- ▶ Naoorlogse planmatige uitbreidingen dorp binnen driehoek
- ▶ Verdere schaalvergroting en intensivering landbouw/veeteelt
- ▶ 27 augustus 1967: Opening van het voetbalveld met aanleg groenstructuur en verlegging Voorthuizerweg



Toelichting gebiedsanalyse

HISTORISCHE KAART 2022

- ▶ Verdere verdichting van de driehoek
- ▶ Uitbreiding ook buiten de driehoek (noordzijde 't Veld)
- ▶ Sportvelden verdwenen na fusie
- ▶ Groenstructuur en 6-sprong nog steeds aanwezig



Toelichting gebiedsanalyse

SAMENVATTING LANDSCHAP

- ▶ Stokkum ligt in een dekzandlandschap
- ▶ Logica in het landschap sluit aan op de grens van nat-droog en hoog-laag
- ▶ Perceel ligt in gebied met kleine landschapselementen
- ▶ Dubbele bomenrij met onderbeplanting omwals het perceel en heeft historische waarde



Toelichting gebiedsanalyse

SAMENVATTING LANDSCHAP

Opening in groene structuur
vanaf de Eltenseweg



Toelichting gebiedsanalyse

SAMENVATTING LANDSCHAP

Groene kamer omringd door
dubbele bomen rij en
bosschages



Toelichting gebiedsanalyse

SAMENVATTING LANDSCHAP

Opening in groene structuur
richting 't Broek



Toelichting gebiedsanalyse

SAMENVATTING STEDENBOUW

- ▶ Oorsprong in oude linten (rood en oranje)
- ▶ Plangebied ligt direct aan historisch wegenstructuur, maar is deels afgesloten door groen
- ▶ Plangebied ligt direct aan 6-sprong
- ▶ Voorthuizerweg is verlegd een deelt plangebied in twee



Toelichting gebiedsanalyse

SAMENVATTING STEDENBOUW

6-sprong

- Eltenseweg
- Westerbroekweg
- Oosterbroekweg
- Rozenkampsweg
- Heuvelstraat



Toelichting gebiedsanalyse

SAMENVATTING STEDENBOUW

‘Nieuwe’ ligging Voorthuizerweg
deelt plangebied in twee
afzonderlijke delen



Toelichting gebiedsanalyse

SAMENVATTING STEDENBOUW | Drie wegen

Voorthuizerweg



Eltenseweg



Westerbroekweg



Samenvatting gebiedsanalyse

- ▶ Groene omzoming en verlegging Voorthuizerweg maakt ruimtelijke knip in twee losse gebieden (A+B)
- ▶ A is goed in te passen met een gevel aan de historisch linten
- ▶ Locatie B ligt zowel in het buitengebied als aan het historische lint
- ▶ Tegelijkertijd zorgt de groene omzoming voor een geïsoleerde ligging waardoor er een eigenwaarde kan worden gecreëerd
- ▶ Bestaande openingen in groenstructuur maken verbinding met kern en buitengebied



Onderzoeken

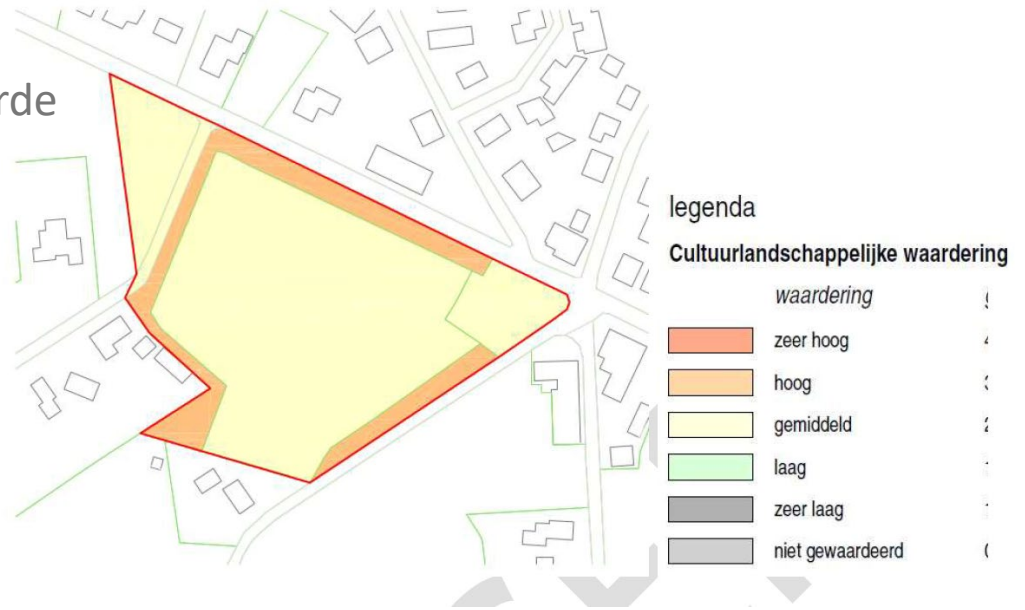
- ▶ Cultuurhistorie
- ▶ Akoestisch wegverkeer
- ▶ Geuronderzoek
- ▶ Infiltratie onderzoek
- ▶ Bomeninventarisatie
- ▶ Bodem onderzoek
- ▶ Archeologie
- ▶ Flora & Fauna
- ▶ Verkeerskundig



Onderzoeken

Cultuurhistorie

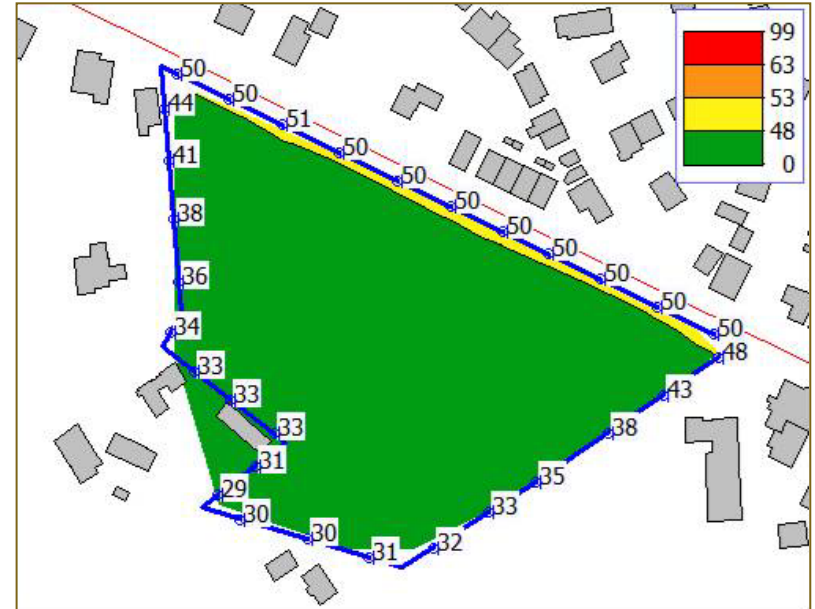
- ▶ Gebied heeft een gemiddelde waarde vanwege hoofdstructuur die nog enigszins herkenbaar is
- ▶ Op detailniveau hebben de beplantingsstroken rondom het voormalige sportterrein een hoge waarde



Onderzoeken

Akoestisch wegverkeer

- ▶ Geluidhinder berekening (afbeelding = 2^e verdieping)
- ▶ Verkeersintensiteiten
 - Eltenseweg 350 mvt per etmaal





Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

8 september 2022

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



Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

2022 - Inventariseren

1^e ophaalsessie – Q3 2022

Opstellen ontwikkelkader

2^e ophaalsessie – Q4 2022

Opstellen Vlekkenplan

2023 - Ontwerp

Opstellen programma van eisen

3^e schetssessie – Q1 2023

Uitwerken ontwerp

4^e terugkoppelsessie Q2 2023



Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

Groen

- ▶ Behoeftte aan veel groen in de wijk
- ▶ Het groen rondom het voormalige voetbalveld moet blijven staan
- ▶ Bang voor een te drukke wijk door te veel woningen op een te klein oppervlak
- ▶ Er kan meer diversiteit komen in groen



Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

VERKEER EN PARKEREN

- ▶ Bij de woningen moet voldoende parkeergelegenheid zijn
- ▶ Zorg voor goede OV voorzieningen
- ▶ Zorg voor een wandelpad aan de Eltenseweg
- ▶ De snelheid van de Eltenseweg is nu al te hoog, zorg ook straks voor een veilige situatie
- ▶ Zorgen om de Voorthuizerweg dat deze één rechte weg wordt wat als gevolg zou kunnen hebben dat het een racebaan wordt.



Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

WONEN

- ▶ Ruimte voor betaalbare woningen
- ▶ Mix aan woningen
- ▶ Behoefte aan een ruime tuin
- ▶ Duurzaam en energieneutraal bouwen
- ▶ Meer vraag naar koopwoningen dan naar huurwoningen
- ▶ Bang voor te weinig aanbod
- ▶ Voorkom het opkopen door projectontwikkelaars waardoor woningen nog duurder op de markt komen



Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

WONEN

- ▶ De jeugd verdient meer aandacht, bang voor vergrijzing
- ▶ Er moet geluisterd worden naar verschillende doelgroepen
- ▶ Inwoners van Stokkum zouden meer kans moeten hebben op een woning dan andere geïnteresseerden
- ▶ Het draagvlak voor Flex-woningen is 50/50, sommige zijn heel erg voor en andere heel erg tegen
- ▶ De omwonende van Stokkum waren vooral bang dat hun woning in waarde zou dalen



Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

PROCES

- ▶ Bang dat de bouw te lang duurt
- ▶ Blij dat men konden participeren in de vorige bijeenkomst, men had het gevoel dat er naar hen geluisterd werd
- ▶ Blij dat er eindelijk actie wordt ondernomen
- ▶ Hopelijk terugkoppeling naar mensen die de lijst hebben ingevuld



Toewijzing woningen aan mensen uit Stokkum

▶ 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

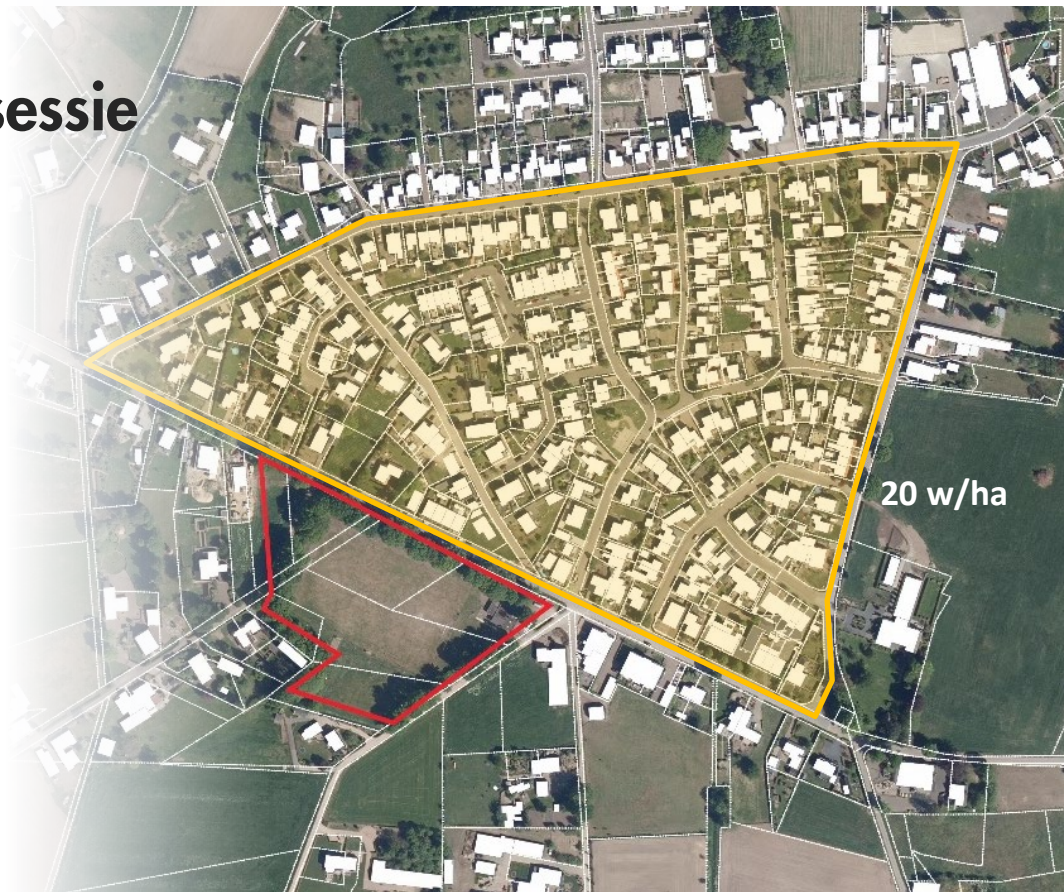
▶ Kansen van de nieuwe wetswijziging (per 2023)

- 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^e ophaalsessie

INVENTARISATIE WONINGBOUW

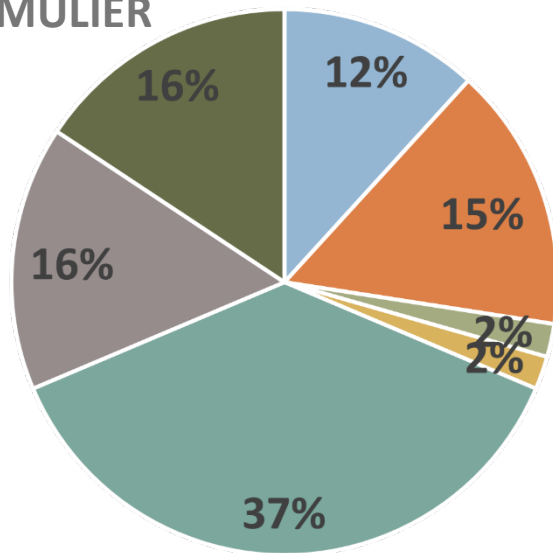
20 woningen per hectare
vergelijkbaar met naast dichtheid
binnen de driehoek van wegen










Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

INVENTARISATIE WONINGBOUW

INVULFORMULIER



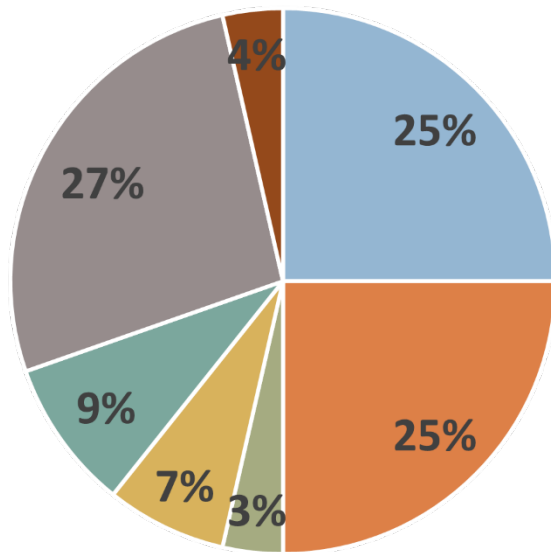
Aantal woningen op basis van 20
woningen per hectare (40 woningen)

| | | |
|---|----|--------------------|
|  | 5 | Vrijstaande woning |
|  | 6 | Twee-onder-één-kap |
|  | 1 | Rijwoning |
|  | 1 | Hoekwoning |
|  | 15 | Starterswoning |
|  | 6 | Seniorenwoning |
|  | 6 | Levensloopwoning |


Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

INVENTARISATIE WONINGBOUW

ENQUÊTE



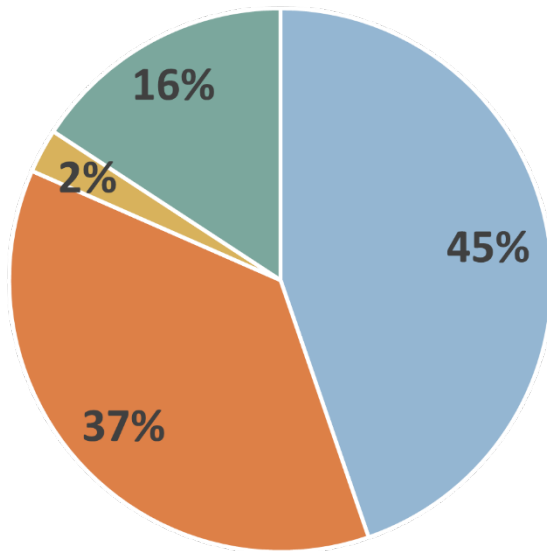
Aantal woningen op basis van 20 woningen per hectare (40 woningen)

| | | |
|---|----|--------------------|
|  | 10 | Vrijstaande woning |
|  | 10 | Twee-onder-één-kap |
|  | 1 | Rijwoning |
|  | 3 | Hoekwoning |
|  | 4 | Starterswoning |
|  | 11 | Seniorenwoning |
|  | 0 | Appartement |
|  | 1 | Overig |





Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

INVENTARISATIE WONINGINTERESSE

ENQUÊTE



Aantal woningen op basis van 20
woningen per hectare (40 woningen)

| | | |
|---|----|-------------|
|  | 18 | Bouwkavel |
|  | 15 | Koopwoning |
|  | 1 | Huurwoning |
|  | 6 | CPO project |

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 materieelkosten en de inflatie.’

Betaalbaarheid koopwoningen

Vrijstaande woning

€ 760.000 v.o.n.

in Kesteren

- *133 m² wonen*
- *408 m² perceel*
- *3 slaapkamers*



Betaalbaarheid koopwoningen

Twee-onder-één-kap

€ 447.500 v.o.n.

in Rijssen

- *147 m² wonen*
- *273 m² perceel*
- *3 slaapkamers*



Betaalbaarheid koopwoningen

Rijwoning

€ 270.000 v.o.n.

in Groessen

- *102 m² wonen*
- *110 m² perceel*
- *3 slaapkamers*



Betaalbaarheid koopwoningen

Starterswoning

€ 250.000 v.o.n.

in Groessen

- *84 m² wonen*
- *120 m² perceel*
- *2 slaapkamers*



Betaalbaarheid koopwoningen

Seniorenwoning

€ 230.000 v.o.n.

in Harskamp

- *88 m² wonen*
- *143 m² perceel*
- *1 slaapkamer*



Betaalbaarheid koopwoningen

Appartement

€ 185.000 v.o.n.

in Mariënvelde

- *54 m² wonen*
- *1 slaapkamer*



Mentimeter - Testvraag

Ga naar www.menti.com en vul de code in: **1755 6383**

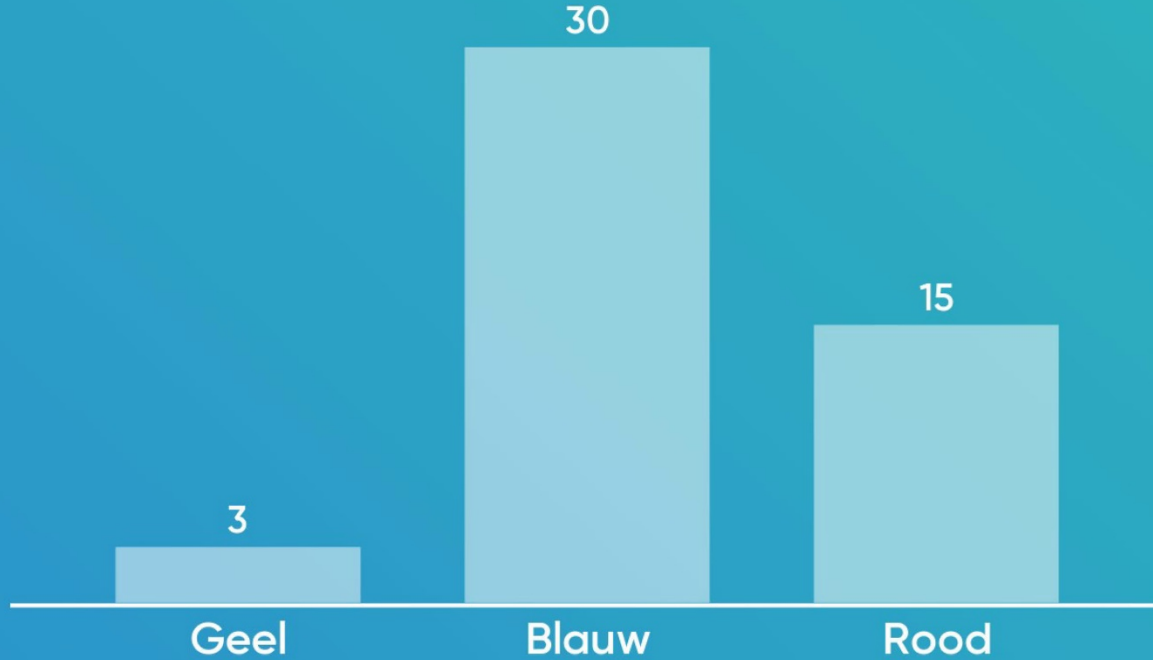
MENTIMETER VRAAG 1

“Testvraag, wat is uw lievelingskleur?”

- Geel
- Blauw
- Rood



Testvraag: Wat is uw lievelingskleur?



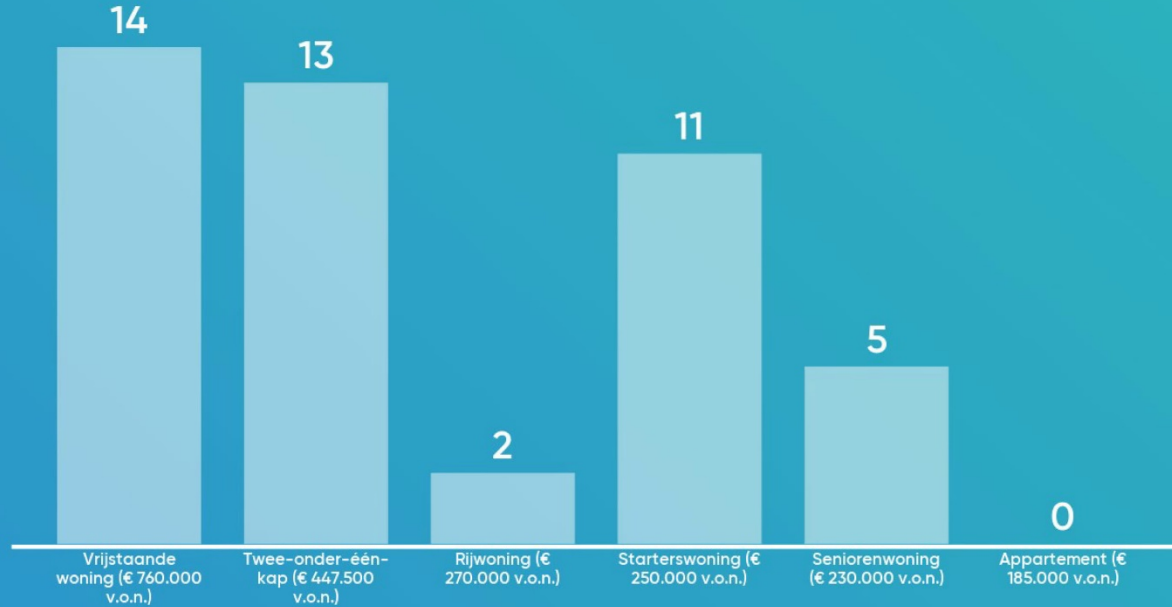
Woningtypes

MENTIMETER VRAAG 2

“Welk type woningen wilt u in het plan terug zien?”

- Vrijstaande woning (€ 760.000 v.o.n.)
- Twee-onder-één-kap (€ 447.500 v.o.n.)
- Rijwoning (€ 270.000 v.o.n.)
- Starterswoning (€ 250.000 v.o.n.)
- Seniorenwoning (€ 230.000 v.o.n.)
- Appartement (€ 185.000 v.o.n.)

Welk type woningen wilt u in het plan terug zien?



Woningtypes

MENTIMETER VRAAG 3

“Welk type starterswoningen wilt u in het plan terug zien?”

- Rug-aan-rugwoningen (2 laags met kap)
- Beneden-bovenwoning
- Tiny House
- Rijwoning
- Rug-aan-rugwoningen (1 laag met kap)

Rug-aan-Rug-woning



Beneden-bovenwoning



Rijwoning



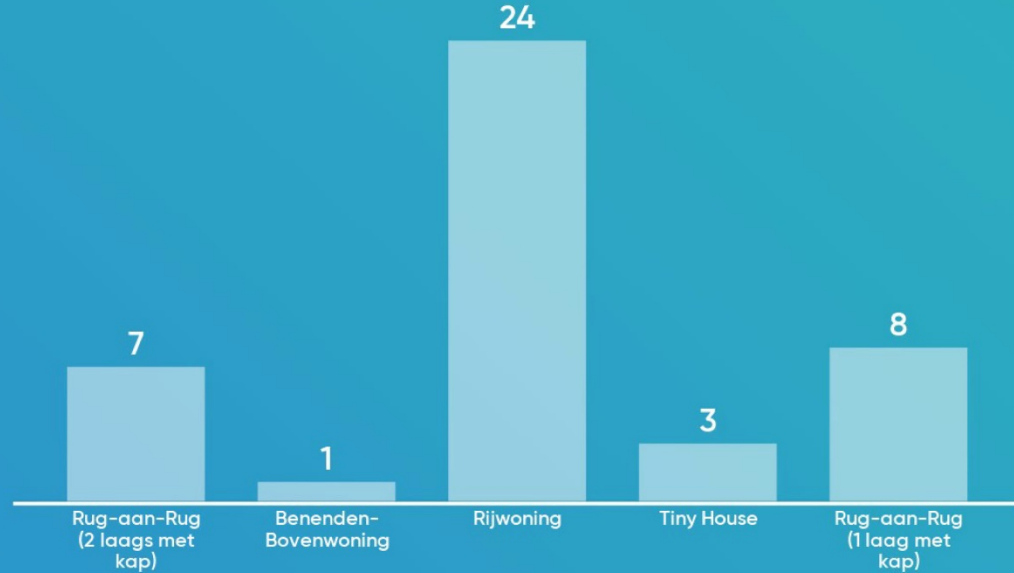
Tiny House



Rug-aan-Rug-woning



Welk type starterswoningen wilt u in het plan terug zien?



Sociale huurwoningen

Eengezinswoning

in Zeddam

- *Drie- en meerpersoonshuishoudens*
- *95 m² wonen*



Sociale huurwoningen

Eengezinswoning

in Braamt

- *Tweepersoonshuishoudens*
- *75 m² wonen*



Sociale huurwoningen

Starterswoning

in Didam

- *Eenpersoonshuishouden*
- *55 m² wonen*





Ontwikkelkader

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

- ▶ Behoud het groen rondom het plangebied
- ▶ Zorg voor een groene wijk
- ▶ Liever minder woningen en meer groen
- ▶ Veel (bio)diversiteit in het groen



Gezonde en veilige leefomgeving

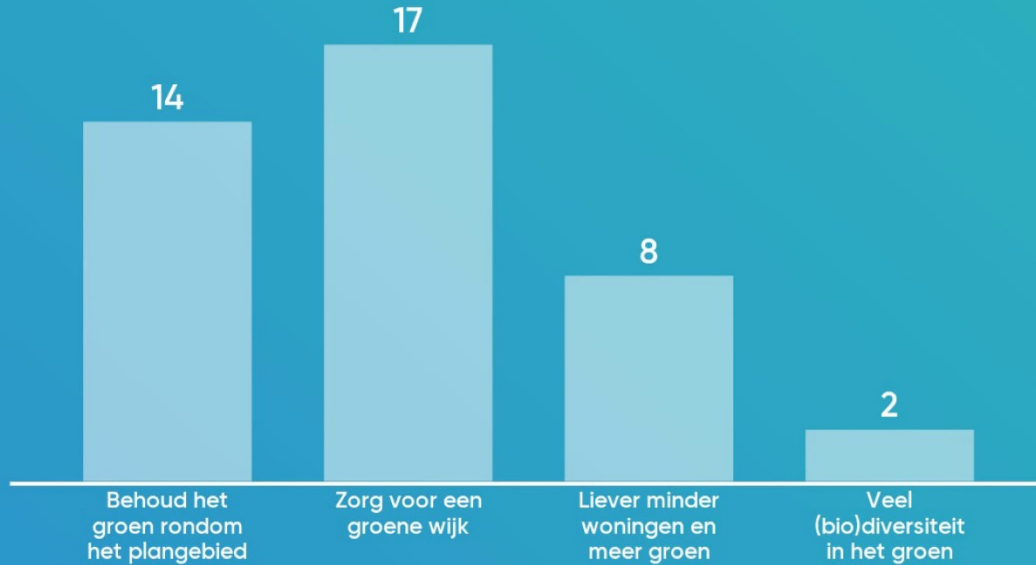
TOEKOMSTBESTENDIG LANDSCHAP

MENTIMETER VRAAG 4

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

- ▶ Behoud het groen rondom het plangebied
- ▶ Zorg voor een groene wijk
- ▶ Liever minder woningen en meer groen
- ▶ Veel (bio)diversiteit in het groen

Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?

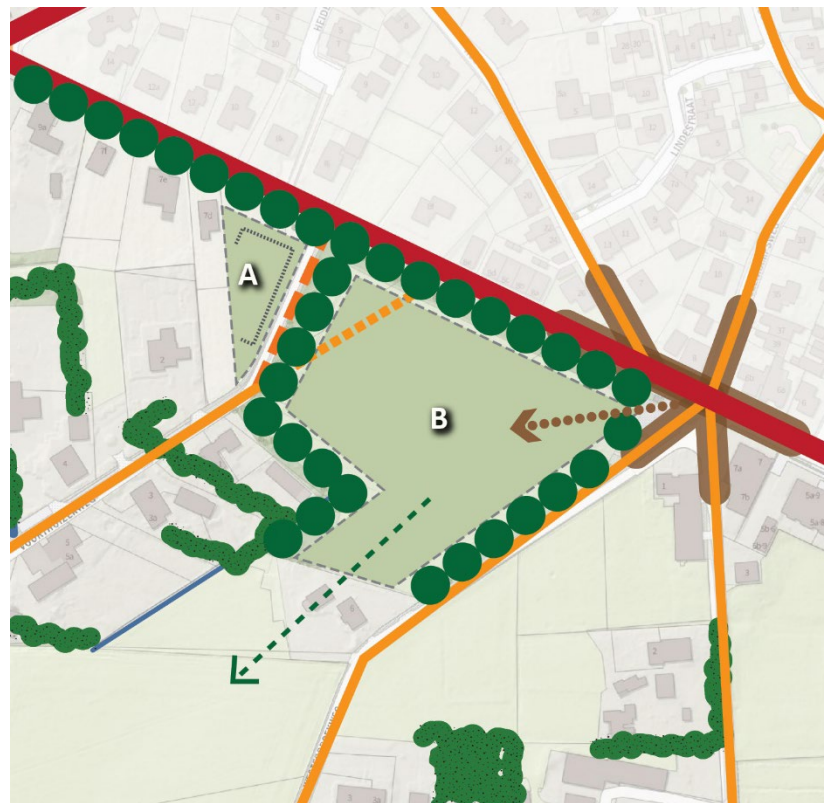


Gezonde en veilige leefomgeving

ERFGOED EN CULTUUR

Karakter van het dorp

- ▶ Gebied A richt zich op het oude lint van de Eltenseweg
- ▶ Gebied B richt zich op een ontwikkeling binnen het groen



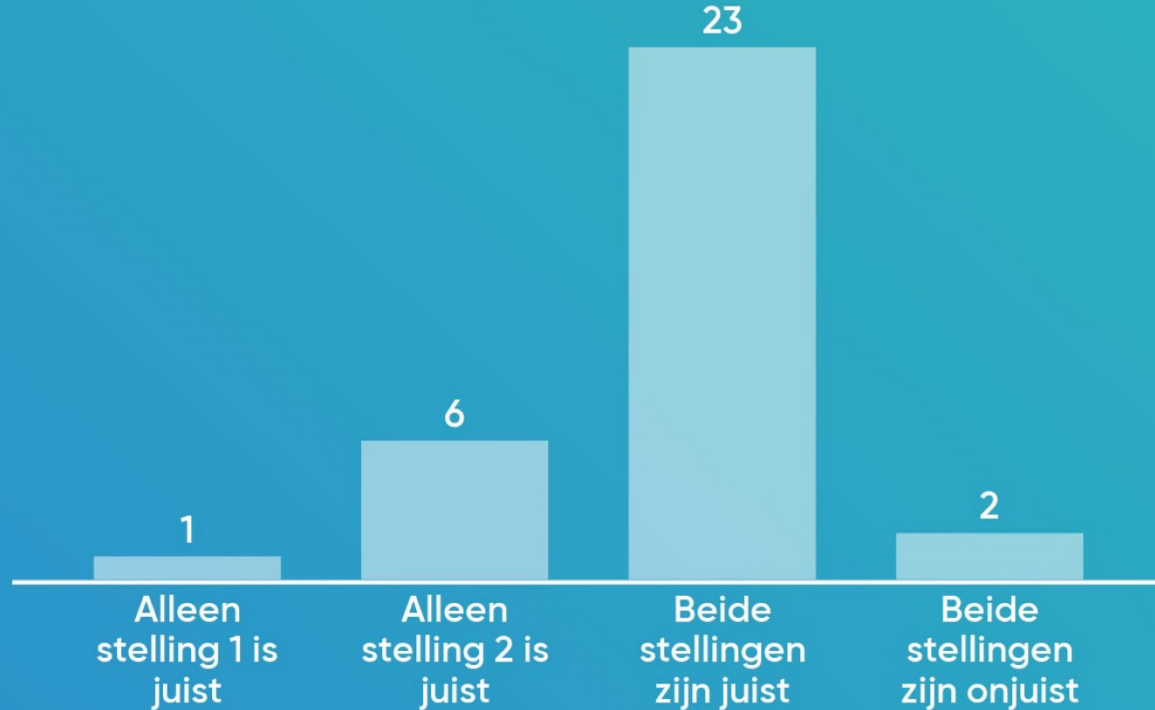
Gezonde en veilige leefomgeving

ERFGOED EN CULTUUR

MENTIMETER VRAAG 5

1. Gebied A richt zich op het oude lint van de Eltenseweg
 2. Gebied B richt zich op een ontwikkeling binnen het groen
- ▶ Alleen stelling 1 is juist
 - ▶ Alleen stelling 2 is juist
 - ▶ Beide stellingen zijn juist
 - ▶ Beide stellingen zijn onjuist

Wat vindt u van beide stellingen?



Gezonde en veilige leefomgeving

DUURZAAM, GEZOND EN VEILIG BEREIKBAAR

Goede ontsluitingen voor langzaam - en autoverkeer

- ▶ Behoud van de huidige ligging van de Voorthuizerweg
- ▶ Zorg voor goede OV voorzieningen
- ▶ Zorg voor een wandelpad aan de Eltenseweg
- ▶ Maatregelen treffen om de snelheid op de Eltenseweg te verminderen
- ▶ Bij de woningen moet voldoende parkeergelegenheid zijn
- ▶ De ontsluiting van gebied B is gericht op de 6-sprong



Gezonde en veilige leefomgeving

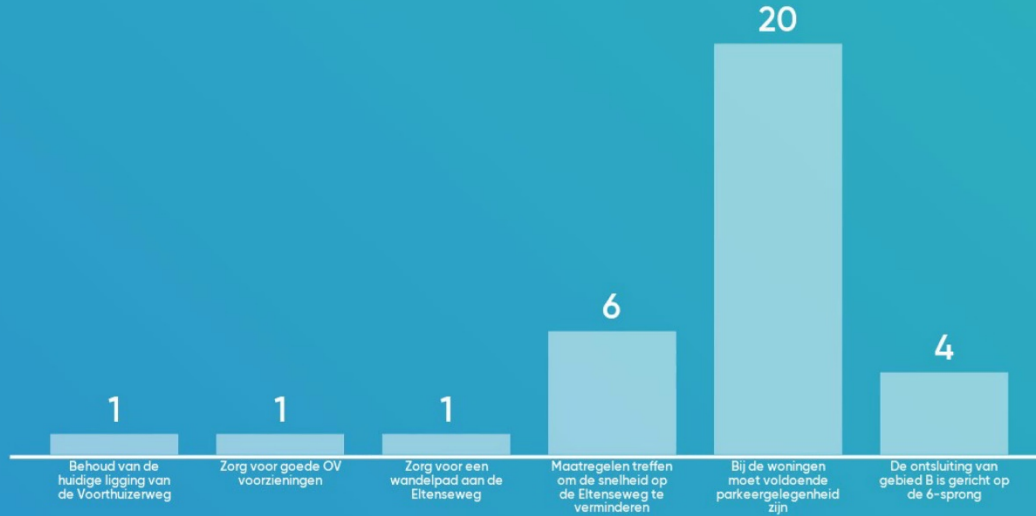
DUURZAAM, GEZOND EN VEILIG BEREIKBAAR

MENTIMETER VRAAG 6

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

- ▶ Behoud van de huidige ligging van de Voorthuizerweg
- ▶ Zorg voor goede OV voorzieningen
- ▶ Zorg voor een wandelpad aan de Eltenseweg
- ▶ Maatregelen treffen om de snelheid op de Eltenseweg te verminderen
- ▶ Bij de woningen moet voldoende parkeergelegenheid zijn
- ▶ De ontsluiting van gebied B is gericht op de 6-sprong

Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



Gezonde en veilige leefomgeving

VITAAL DORP

Nu en in de toekomst

- ▶ Mix aan woningen en sociale samenstelling
- ▶ Voorrang voor mensen uit Stokkum
- ▶ Betaalbare woningen
- ▶ Liever meer woningen en minder groen



Gezonde en veilige leefomgeving

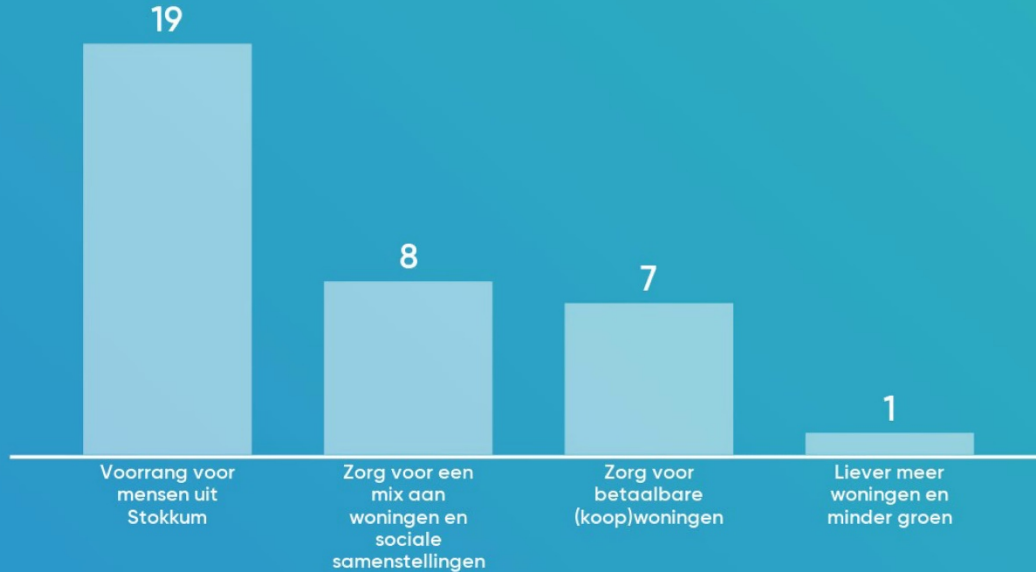
VITAAL DORP

MENTIMETER VRAAG 7

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

- ▶ Mix aan woningen en sociale samenstelling
- ▶ Voorrang voor mensen uit Stokkum
- ▶ Betaalbare woningen
- ▶ Liever meer woningen en minder groen

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 8

“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

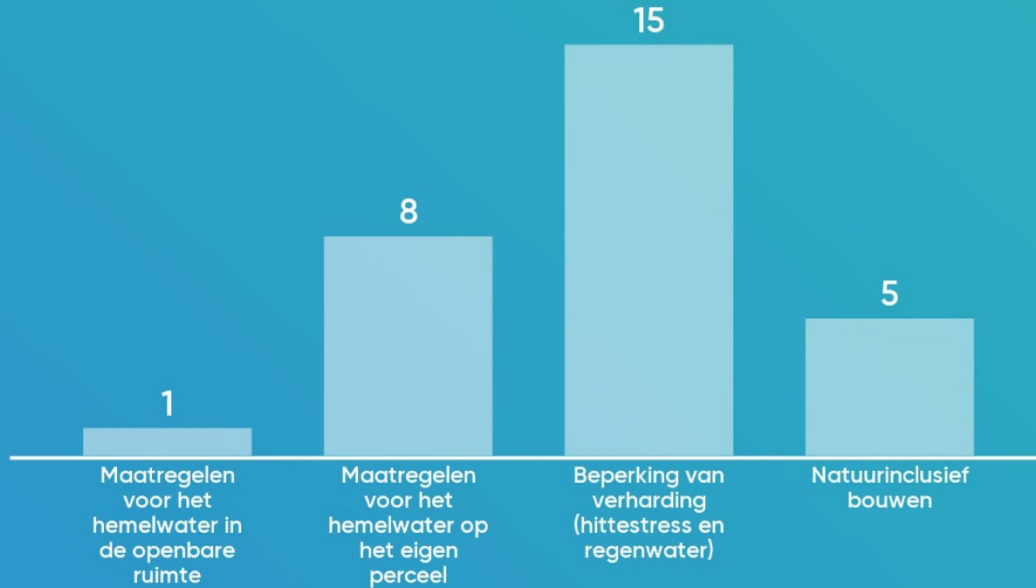
KLIMAATBESTENDIG EN WATERROBUUST

MENTIMETER VRAAG 9

“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?



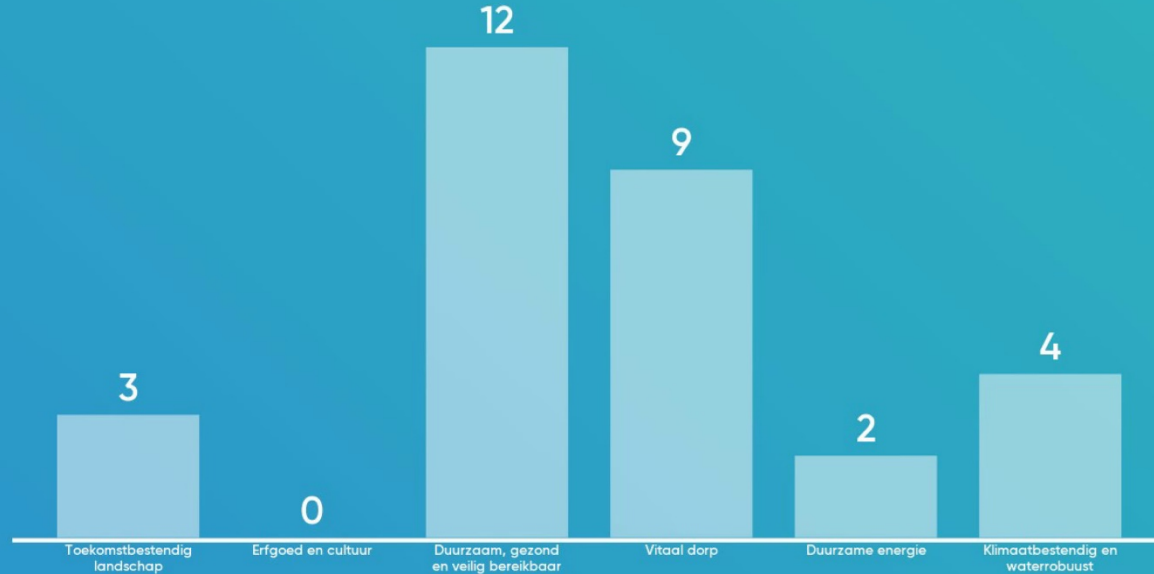
Gezonde en veilige leefomgeving

MENTIMETER VRAAG 10

“Op welk thema moeten we extra inzetten?”

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

Op welk thema moeten we extra inzetten?



Afsluiting

- ▶ Later nog vragen of opmerkingen?
t.boersma@montferland.info
- ▶ www.montferland.info/woningbouw
- ▶ 3e sessie – Q1 2023
Schetssessie





**Bedankt voor
uw bijdrage
en tot ziens**