

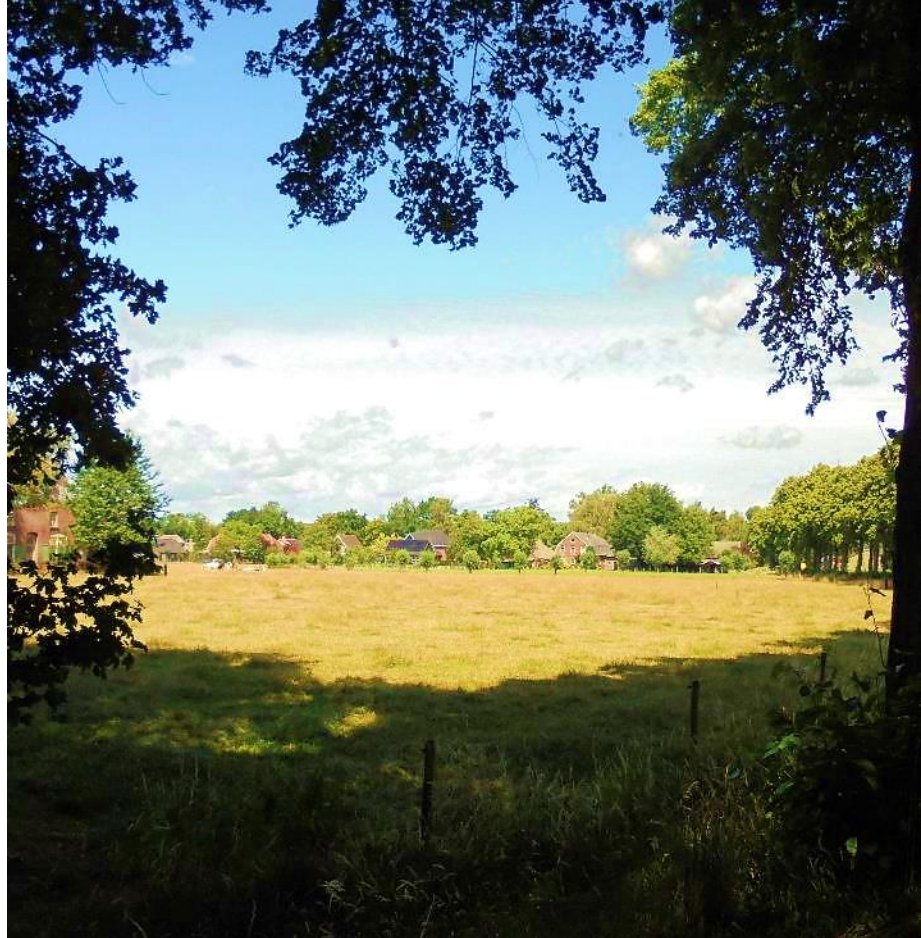
# PARTICIPATIEBIJENKOMST WONINGBOUW ZEDDAM

2<sup>e</sup> bijeenkomst – ophaalsessie 11 oktober 2022



# Toelichting gemeente

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





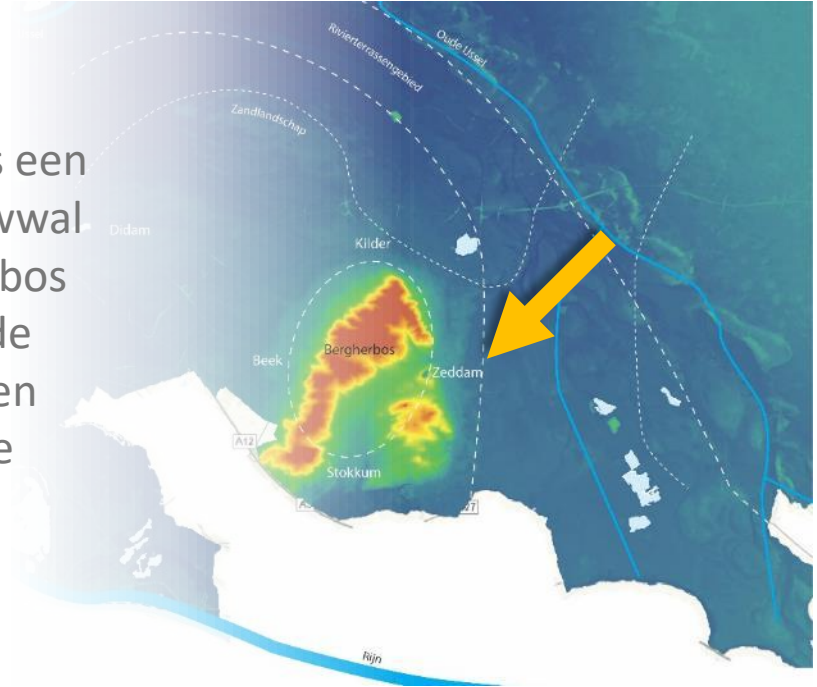


# Toelichting gebiedsanalyse

# Toelichting gebiedsanalyse

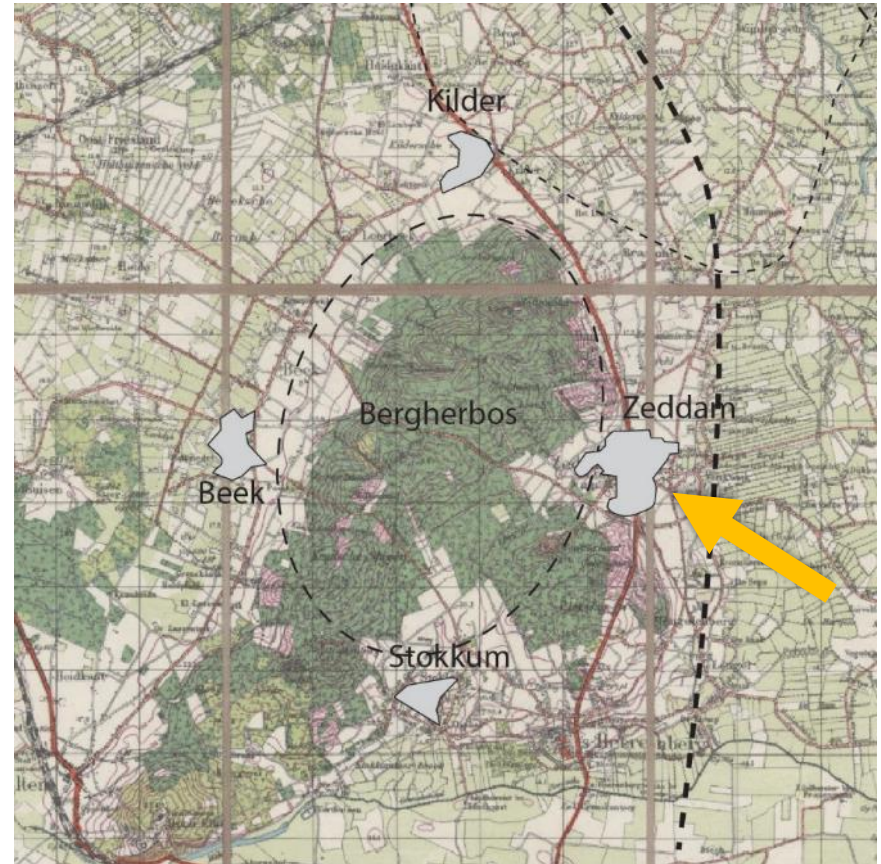


Dorpen liggen als een krans om de stuwwal van het Bergherbos heen, tussen de hogere droge en lagere nattere gronden in



# Toelichting gebiedsanalyse

- ▶ Het gebied ligt tegen het Bergherbos aan en op de rand van de vlakte richting de Oude IJssel
- ▶ Eerste ontginningen onregelmatig en grillig van karakter en volgen het landschap
- ▶ De latere en jongere ontginningen zijn rechte kavels met goede afwateringsmethoden





# Toelichting gebiedsanalyse

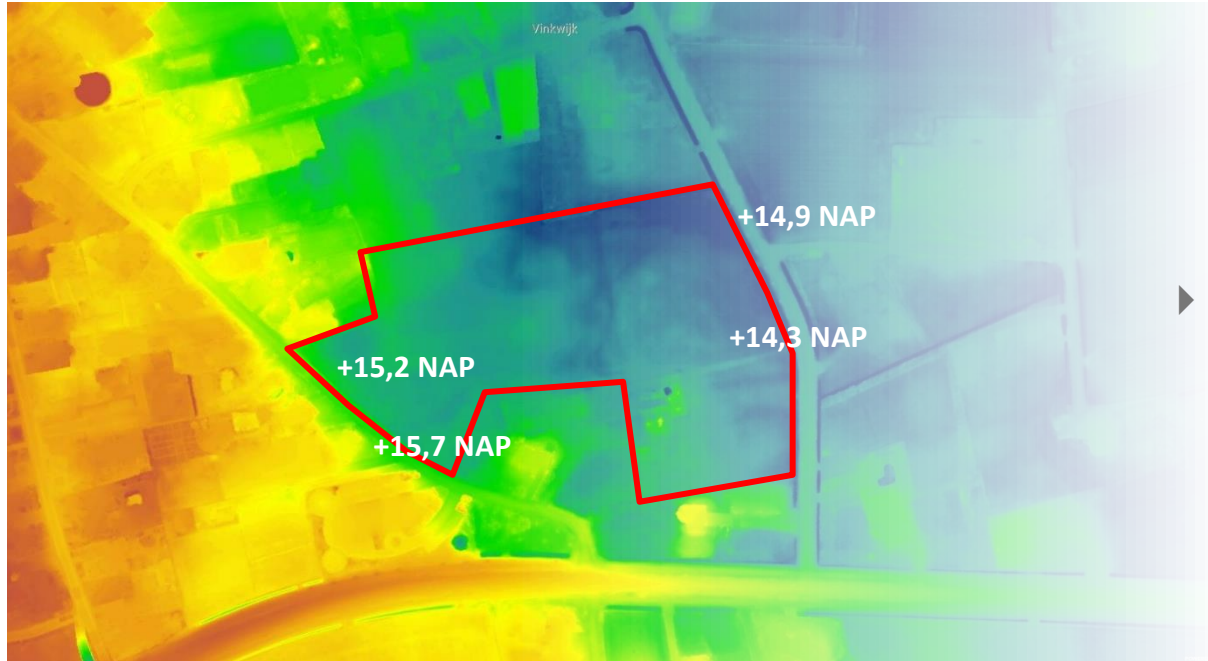
## HOOGTEKAART



- ▶ Overgang tussen hoger gelegen bebouwde omgeving en lageregelegen buitengebied
- ▶ Bovendorp en Benedendorp
- ▶ Plangebied ligt op dezelfde hoogte als het buitengebied

# Toelichting gebiedsanalyse

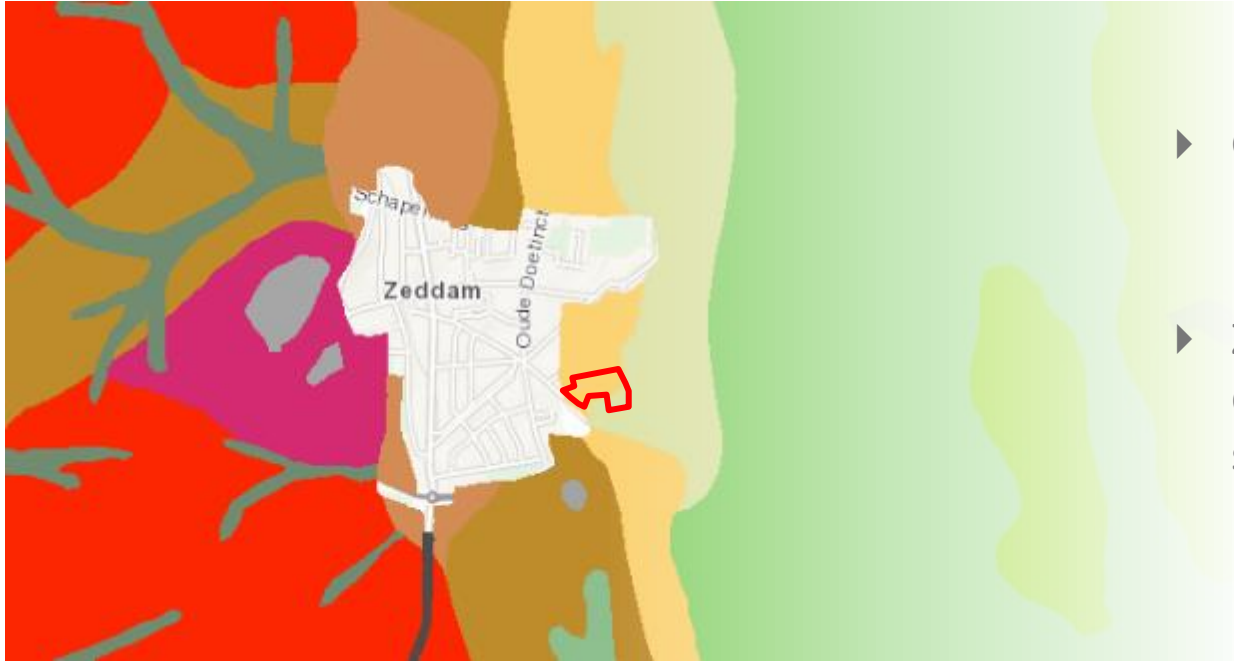
## HOOGTEKAART



- ▶ Verloop binnen plangebied van circa 1 meter

# Toelichting gebiedsanalyse

## GEOMORFOLOGIE

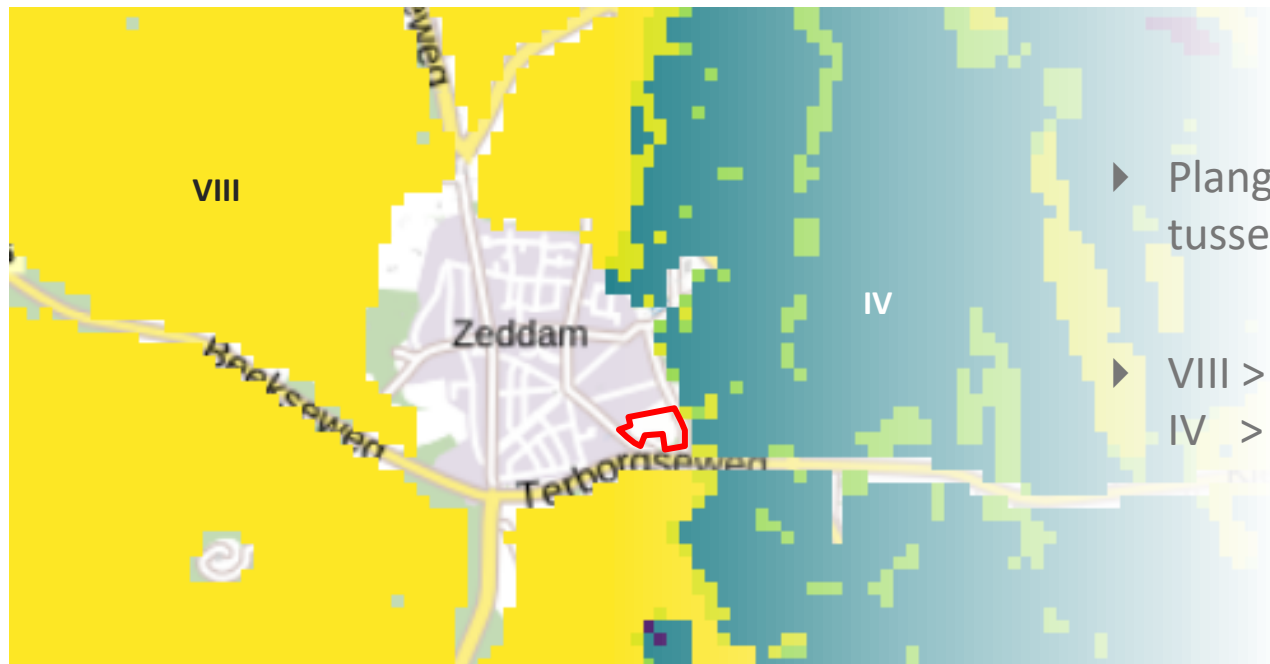


- ▶ Grofweg drie landschapstypes
- ▶ Zeddum ligt in het dekzandlandschap tussen stuwwal en rivieren landschap in



# Toelichting gebiedsanalyse

## GRONDWATERTRAPPEN



▶ Plangebied ligt op de grens tussen nat en droog

▶ VIII > 140 cm -mv Geel/groen  
IV > 40 cm -mv Blauw

# Toelichting gebiedsanalyse

## HISTORISCHE KAART 1850

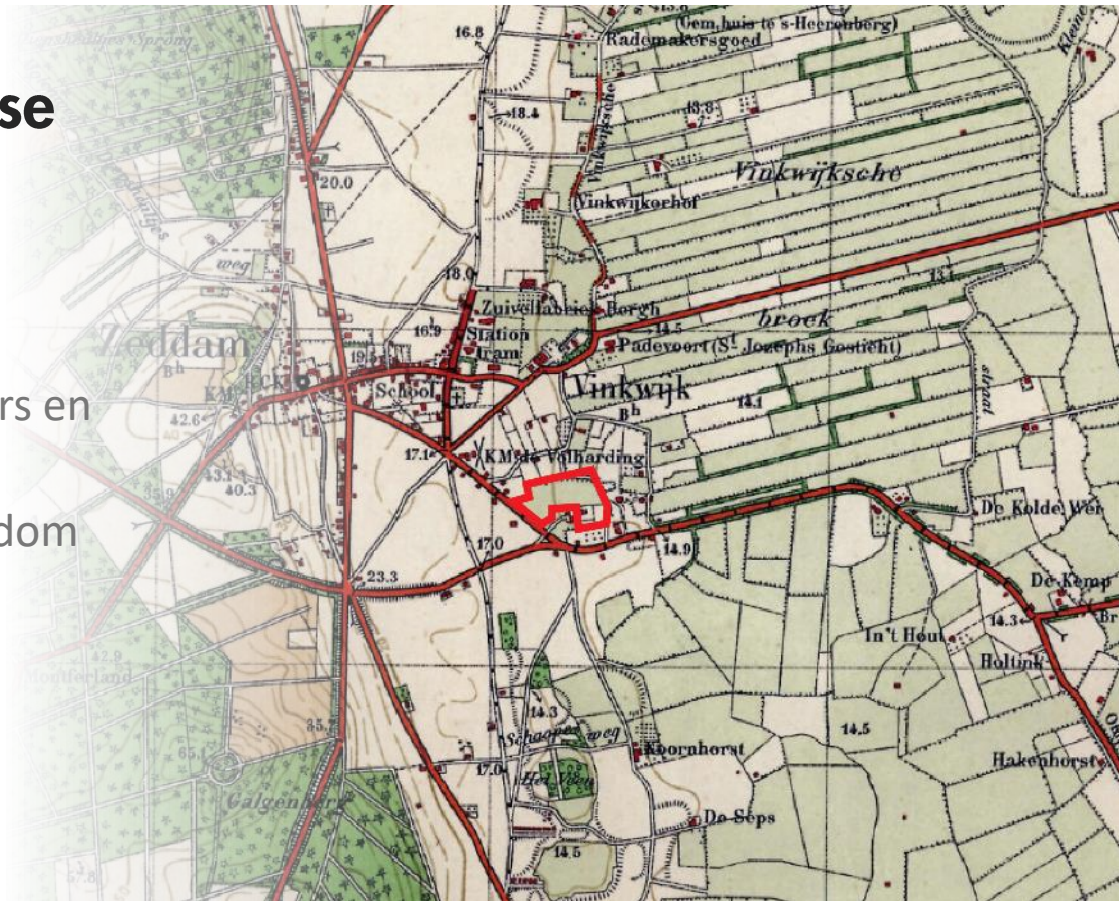
- ▶ Woeste grond met akkercomplexen
- ▶ Noord-zuidroutes met diagonalen
- ▶ Dorp rond kruising Kilderseweg-'s-Heerenbergseweg-Bovendorp
- ▶ Lint langs Vinkwijksche Broek
- ▶ Sterpatroon wegenstructuur



# Toelichting gebiedsanalyse

## HISTORISCHE KAART 1950

- ▶ Duidelijk onderscheid in landschapstypes stuwwal, akkers en weidegrond
- ▶ Zeddam verder ontwikkeld rondom kruising
- ▶ Cluster rondom plangebied aangeduid als Vinkwijk





# Toelichting gebiedsanalyse

## HISTORISCHE KAART 1990

- ▶ Naoorlogse planmatige uitbreidingen dorp
- ▶ Verdere schaalvergroting en intensivering landbouw/veeteelt
- ▶ Stervorm wordt verder dichtgebouwd
- ▶ Lint langs Vinkwijksche Broek wordt verlegd (Bornhofweg)



# Toelichting gebiedsanalyse

## HISTORISCHE KAART 2022

- ▶ Verdichting aan oostzijde, maar bebouwingsdichtheid blijft lager in oostelijk deel Zeddam
- ▶ 'Vinkwijk' vergroeit aan Zeddam
- ▶ Aanleg N316





# Toelichting gebiedsanalyse

## SAMENVATTEND LANDSCHAP

- ▶ Zeddam ligt in een dekzandlandschap
- ▶ Logica in het landschap sluit aan op de grens van nat-droog en hoog-laag
- ▶ Perceel grenst aan oostzijde aan 'historisch' lint dat de grens vormt tussen verschillende landschapstypen
- ▶ Laanstructuur langs zuid en oostzijde perceel





# Toelichting gebiedsanalyse

## SAMENVATTEND STEDENBOUW

- ▶ Oorsprong in oude linten
- ▶ Boven- en Benedendorp
- ▶ Historische wegenstructuur langs perceel
- ▶ Historisch gezien onderdeel van Vinkwijk
- ▶ Padevoort en molen 'De Volharding' in nabijheid



# Samenvatting gebiedsanalyse

Samenkomst van twee contrasterende gebieden:

- ▶ Kern en buitengebied
- ▶ Meer open en kleinschalig karakter aan de oostzijde, grenzend aan dichterbouwde structuur aan de westzijde
- ▶ Laanstructuur aan de oostzijde, historisch dorpslint aan de westzijde
- ▶ Lager gelegen gronden aan de oostzijde, hoger gelegen gronden aan de westzijde,
- ▶ Nattere gronden aan de oostzijde, drogere gronden aan de westzijde
- ▶ Zicht op molen en kerk overstijgt het verschil



# Onderzoeken

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

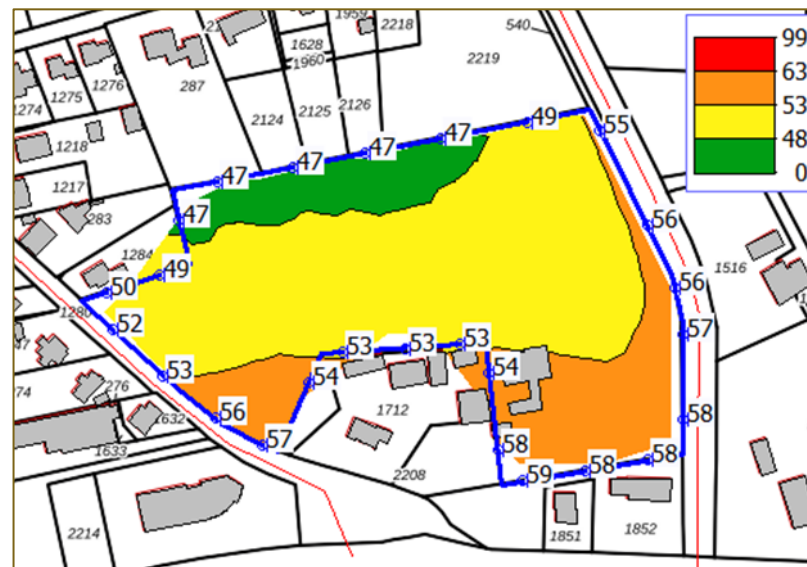




# Onderzoeken

## Akoestisch wegverkeer

- ▶ Geluidhinder berekening (afbeelding = 2<sup>e</sup> verdieping)
- ▶ Verkeersintensiteiten
  - Bornhofweg 450 mvt per etmaal
  - Terborgseweg 7250-7450 mvt per etmaal
  - Vinkwijkseweg 300 mvt per etmaal





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

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

23 augustus 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

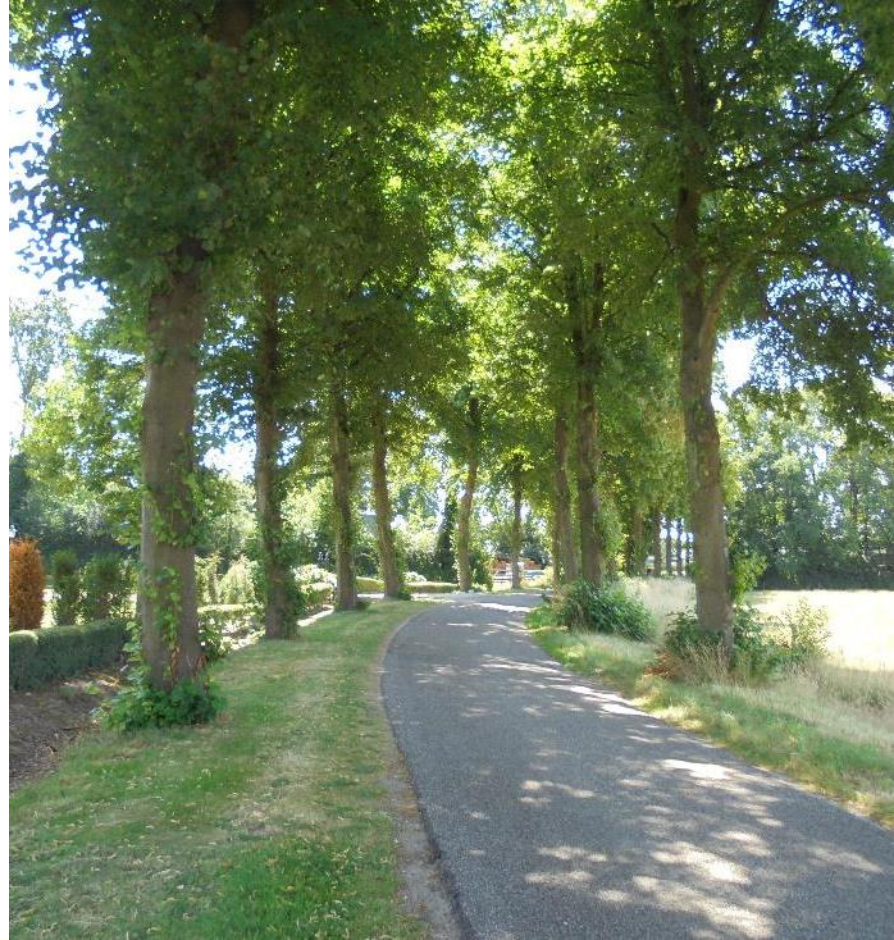
4<sup>e</sup> terugkoppelsessie Q2 2023



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

## OPENBARE RUIMTE

- ▶ Mooie omgeving met groen en diversiteit
- ▶ De wijk moet groen en kindvriendelijk zijn
- ▶ Niet te vol bouwen
- ▶ Geen hoogbouw of sociale huurwoningen
- ▶ Riolering in de omgeving (Vinkwijkseweg) moet verbeterd worden



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

## VERKEER EN PARKEREN

- ▶ Voldoende parkeergelegenheid, ook elektrisch
- ▶ Plan moet niet leiden tot (meer) verkeersproblemen
- ▶ Terborgseweg, rekening houden met:
  - Geluidsoverlast
  - Verkeersonveiligheid





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

## WONEN

- ▶ Betaalbare woningen, vooral starters
- ▶ Ook plek voor senioren- en levensloopwoningen
- ▶ Voorrang voor de mensen die uit de omgeving komen
- ▶ Voornamelijk vraag naar koopwoningen:  
vrijstaand, 2-onder-1-kap en zelfbouwkavels
- ▶ Duurzaam bouwen
- ▶ Aandacht besteden aan leisure voorzieningen:  
(terras, supermarkt en sportgelegenheid)



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

## PROCES

- ▶ Duurt lang, maar blij dat de gemeente eindelijk actie onderneemt
- ▶ Er kan beter gecommuniceerd worden met omwonenden
- ▶ Vraag naar een bijeenkomst voor alleen de omwonende zonder geïnteresseerde kopers
- ▶ De mogelijkheid voor betrokkenheid en inspraak is goed



# Toewijzing woningen aan mensen uit Zeddam

## ▶ 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)

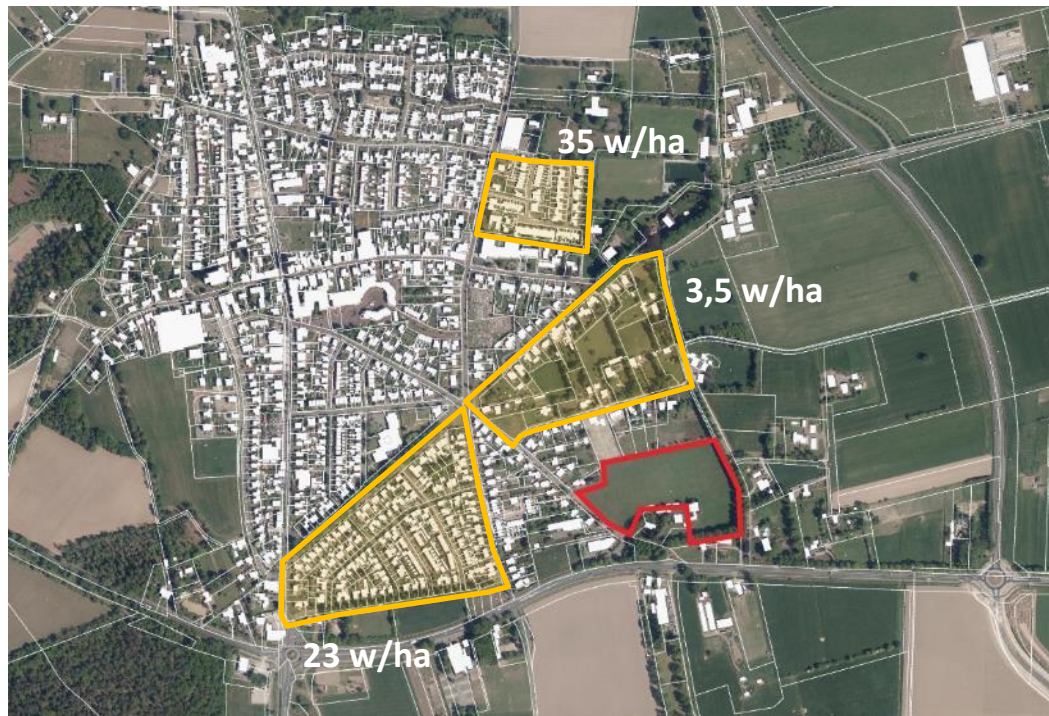


# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## INVENTARISATIE WONINGBOUW

23 woningen per hectare  
vergelijkbaar met wijk  
Padevoortseallee, Tolhuisstraat,  
Oude Doetinchemseweg

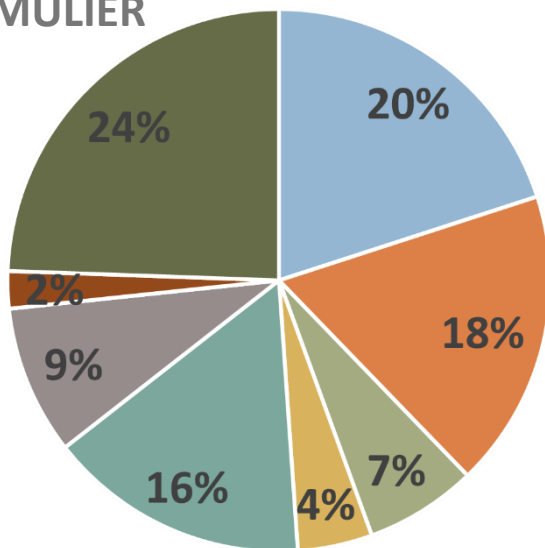
35 woningen per hectare  
vergelijkbaar met wijk Zuivelweg,  
Majellastraat, Vinkhof



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

## INVENTARISATIE WONINGBOUW

### INVULFORMULIER



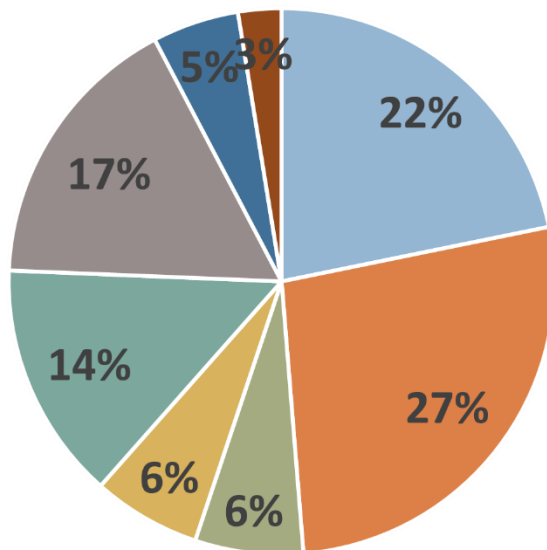
Aantal woningen op basis van 20-30 woningen per hectare (57-86 woningen)

- 11 - 17 Vrijstaande woning
- 10 - 15 Twee-onder-één-kap
- 4 - 6 Rijwoning
- 3 - 4 Hoekwoning
- 9 - 13 Starterswoning
- 5 - 8 Seniorenwoning
- 1 - 2 Overig
- 14 - 21 Levensloopwoning

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

## INVENTARISATIE WONINGBOUW

### ENQUÊTE



Aantal woningen op basis van 20-30 woningen per hectare (57-86 woningen)

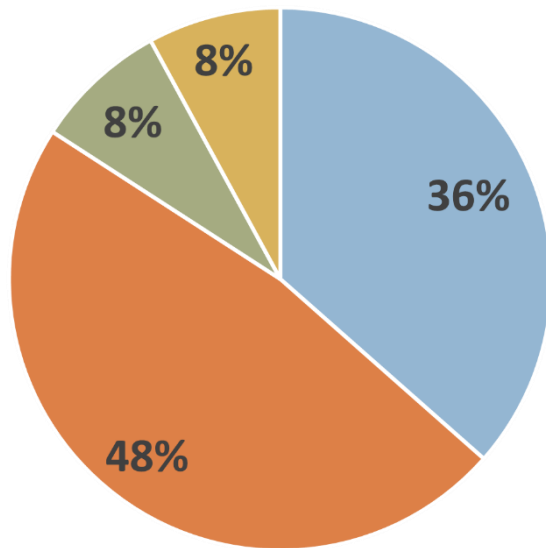
- 12 – 19 Vrijstaande woning
- 15 - 23 Twee-onder-één-kap
- 4 - 6 Rijwoning
- 4 - 6 Hoekwoning
- 8 - 12 Starterswoning
- 10 - 14 Seniorenwoning
- 3 - 4 Appartement
- 1 - 2 Overig



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

## INVENTARISATIE WONINGINTERESSE

### ENQUÊTE



Aantal woningen op basis van 20-30  
woningen per hectare (57-86 woningen)

- 21 - 31 Bouwkavel
- 27 - 41 Koopwoning
- 5 - 7 Huurwoning
- 5 - 7 CPO project

# Mentimeter - Testvraag

*Ga naar [www.menti.com](http://www.menti.com) en gebruik code 1234 5678*

## MENTIMETER VRAAG 0

“Testvraag, wat is uw lievelingskleur?”

- Geel
- Blauw
- Rood



# Woningtypes

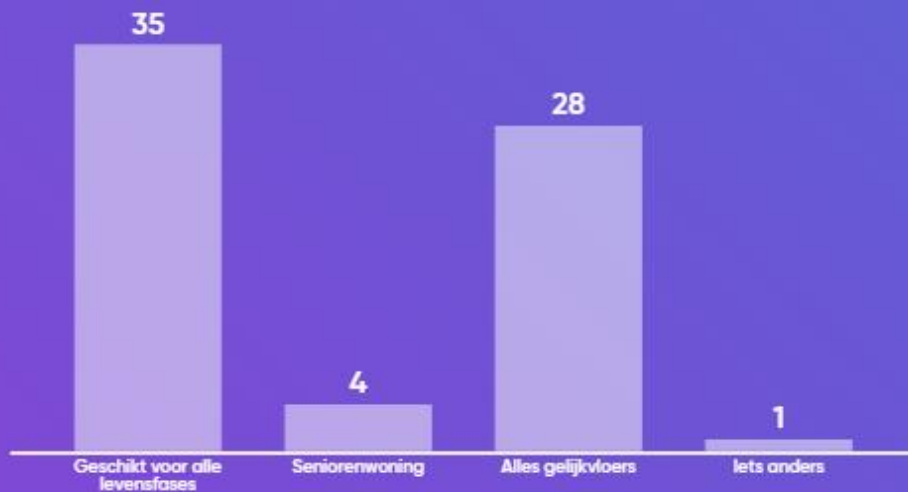
## MENTIMETER VRAAG 1

“Wat verstaat u onder een levensloopbestendige woning?”

- Geschikt voor alle levensfasen
- 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 ten opzichte van de perceel grootte.

*‘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 woningen

Vrijstaande woning

€ 760.000 v.o.n.

*in Kesteren*

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





# Betaalbaarheid woningen

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 woningen

Rijwoning

€ 270.000 v.o.n.

*in Groessen*

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



# Betaalbaarheid woningen

Starterswoning

€ 250.000 v.o.n.

*in Groessen*

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





# Betaalbaarheid woningen

Seniorenwoning

€ 230.000 v.o.n.

*in Harskamp*

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



# Betaalbaarheid woningen

Appartement

€ 185.000 v.o.n.

*in Mariënvelde*

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



# Betaalbaarheid woningen

PLAVEI – sociale huur

Eengezinswoning

*in Zeddum*

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





# Betaalbaarheid woningen

PLAVEI – sociale huur

Eengezinswoning

*in Braamt*

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



# Betaalbaarheid woningen

PLAVEI – sociale huur

Starterswoning

*in Didam*

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



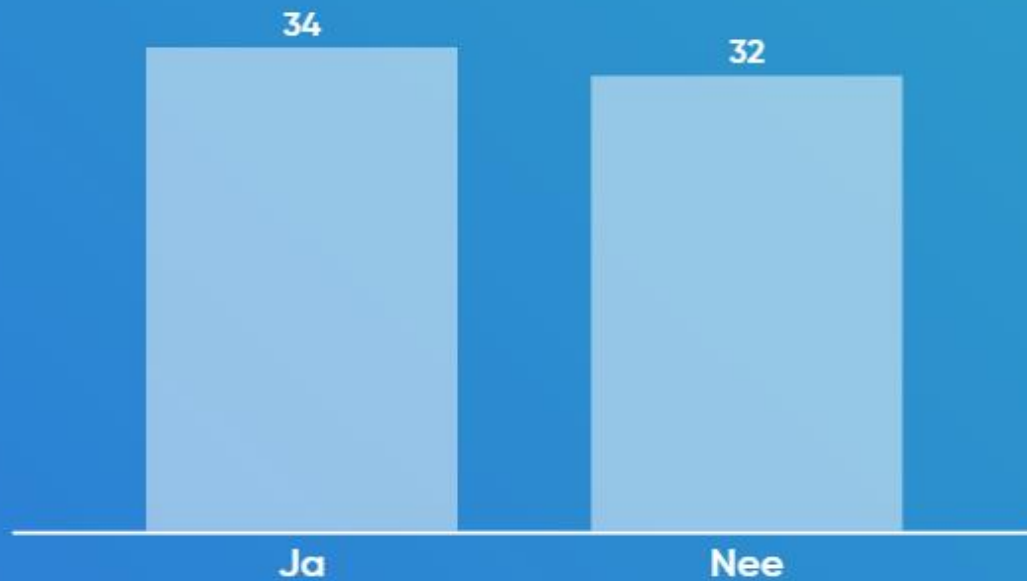
# Betaalbaarheid woningen

## MENTIMETER VRAAG 2

“Zijn dit in uw ogen betaalbare woningen?”

- Ja
- Nee

# Zijn dit in uw ogen betaalbare woningen?



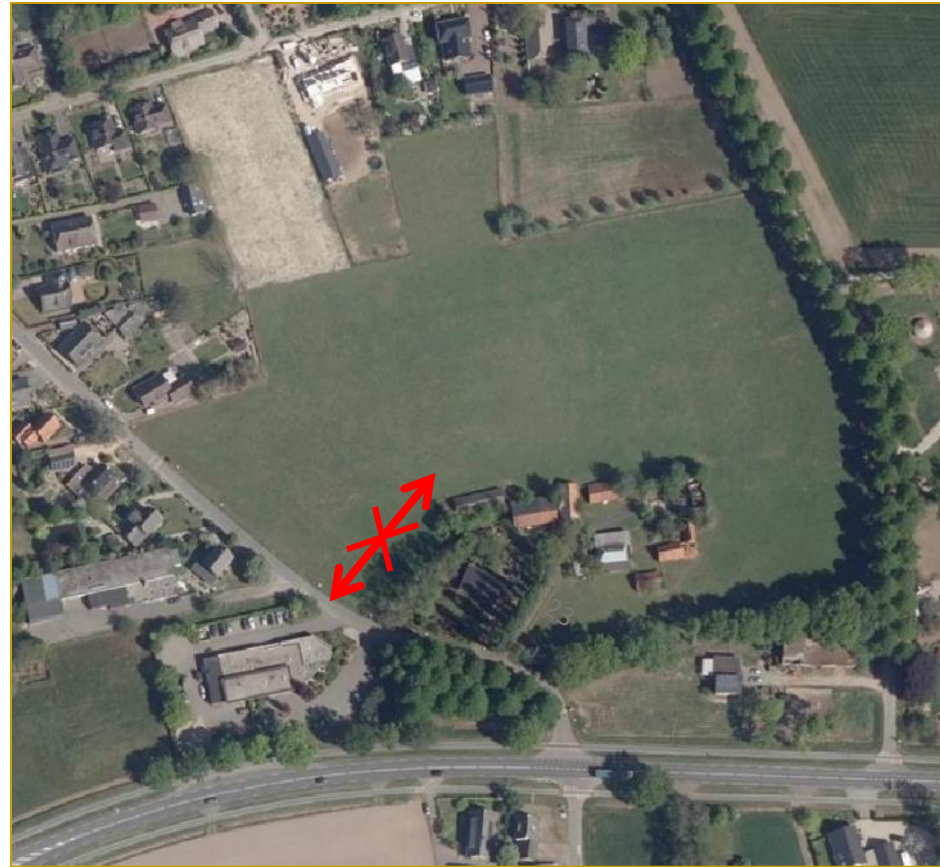


An aerial photograph of a residential area. A large, open green field occupies the center of the image. To the left, there is a cluster of houses with dark roofs. To the right, there are more houses, some with red roofs, and a line of trees. The overall scene is bright and clear.

# Ontwikkelkader

# Afspraken

- ▶ Geen ontsluiting naast noordwestzijde perceel Vinkwijkseweg 23



# 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*



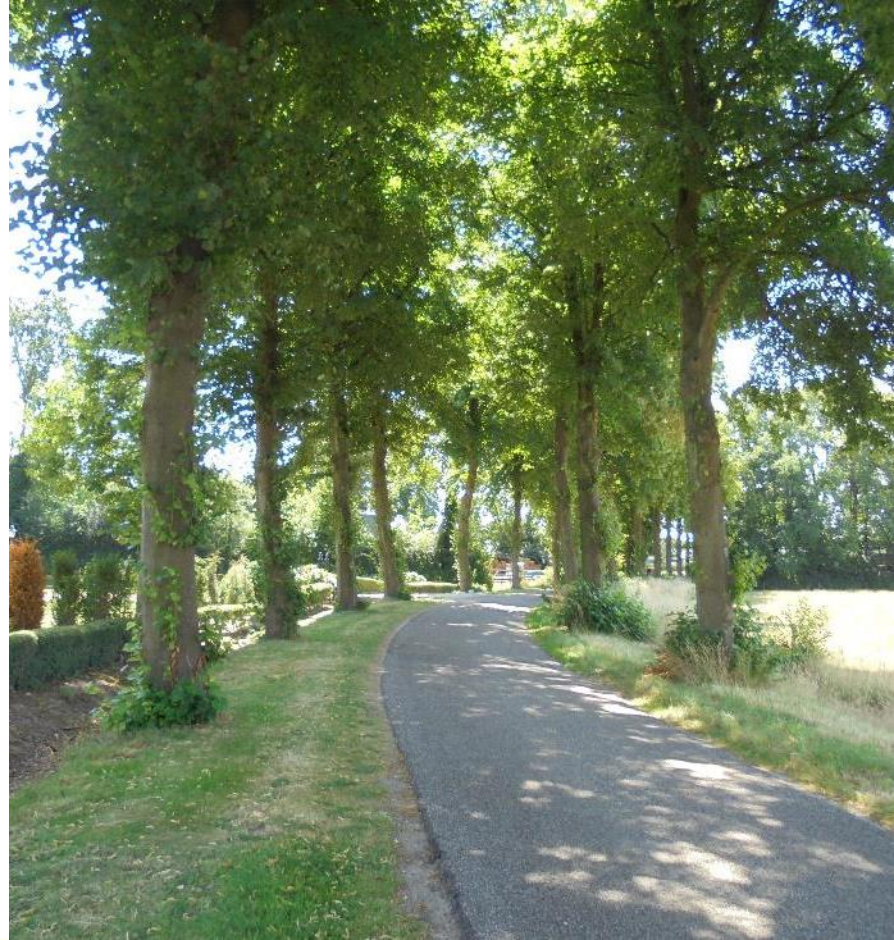


# Gezonde en veilige leefomgeving

## TOEKOMSTBESTENDIG LANDSCHAP

### *Landschap en openbare ruimte*

- ▶ Aanhaken bij landschap 'Vinkwijk'
- ▶ Nieuwe groenstructuren de ruimte geven en verbinden met bestaande structuren
- ▶ Niet te dicht bebouwen
- ▶ Natuurvriendelijk en groene uitstraling





# Gezonde en veilige leefomgeving

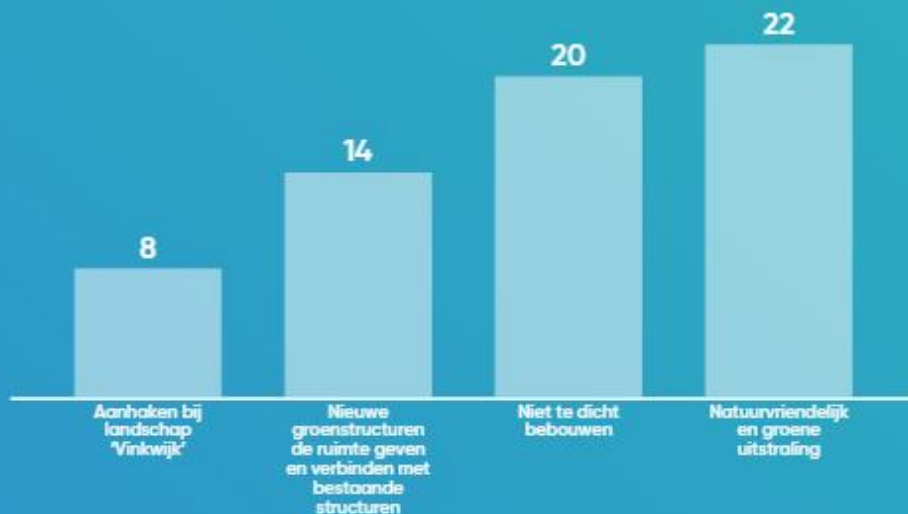
## TOEKOMSTBESTENDIG LANDSCHAP

### MENTIMETER VRAAG 3

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

- ▶ Aanhaken bij landschap ‘Vinkwijk’
- ▶ Nieuwe groenstructuren de ruimte geven en verbinden met bestaande structuren
- ▶ Niet te dicht bebouwen
- ▶ Natuurvriendelijk en groene uitstraling

# Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



# Gezonde en veilige leefomgeving

## ERFGOED EN CULTUUR

### *Karakter van het dorp*

- ▶ Lintbebouwing aan het oude lint van de Vinkwijkseweg
- ▶ Zichtlijn op molen waardevol
- ▶ Geen hoogbouw (meer dan 3 laags), sluit aan bij dorps karakter
- ▶ Dorpse diversiteit in uitstraling



# Gezonde en veilige leefomgeving

## ERFGOED EN CULTUUR

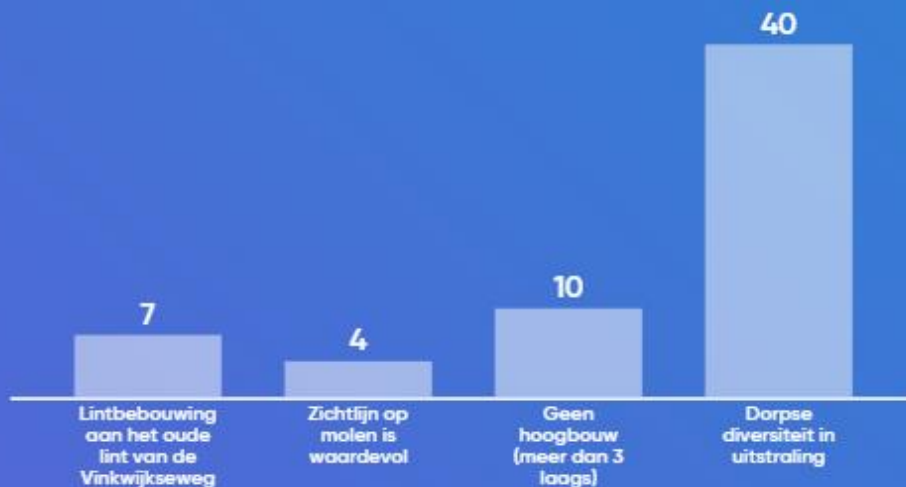
### MENTIMETER VRAAG 4

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

- ▶ Lintbebouwing aan het oude lint van de Vinkwijkseweg
- ▶ Zichtlijn op molen is waardevol
- ▶ Geen hoogbouw (meer dan 3 laags)
- ▶ Dorps diversiteit in uitstraling



# 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
- ▶ Voldoende parkeergelegenheid, ook elektrisch
- ▶ Kritisch kijken naar de staat van de Vinkwijkseweg (verkeersveiligheid)
- ▶ Het verkeer mag niet leiden tot (meer) verkeersoverlast



# 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
- ▶ Voldoende parkeergelegenheid, ook elektrisch
- ▶ Kritisch kijken naar de staat van de Vinkwijkseweg (verkeersveiligheid)
- ▶ Het verkeer mag niet leiden tot (meer) verkeersoverlast

# Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?





# Gezonde en veilige leefomgeving

## VITAAL DORP

*Nu en in de toekomst*

- ▶ Mix aan woningen
- ▶ Mix aan sociale samenstelling
- ▶ Voorrang voor mensen uit Zeddam
- ▶ Betaalbare woningen
- ▶ Koopwoningen
- ▶ Aandacht besteden aan leisuurevoorzieningen



# Gezonde en veilige leefomgeving

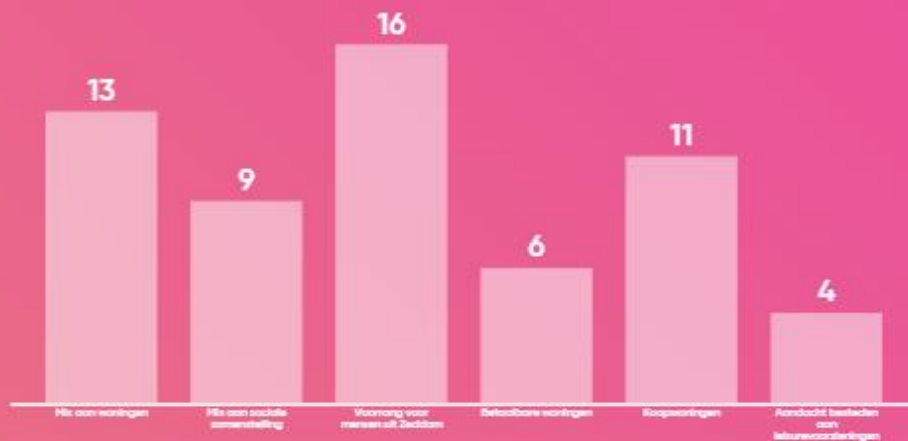
## VITAAL DORP

### MENTIMETER VRAAG 6

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

- ▶ Mix aan woningen
- ▶ Mix aan sociale samenstelling
- ▶ Voorrang voor mensen uit Zeddam
- ▶ Betaalbare woningen
- ▶ Koopwoningen
- ▶ Aandacht besteden aan leisurevoorzieningen

# Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



# Gezonde en veilige leefomgeving

## DUURZAME ENERGIE

### *Zelfvoorzienend*

- ▶ Duurzaam bouwen
- ▶ 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
- ▶ Kritisch kijken naar de staat van de Vinkwijkseweg (riolering)



# Gezonde en veilige leefomgeving

## KLIMAATBESTENDIG EN WATERROBUUST

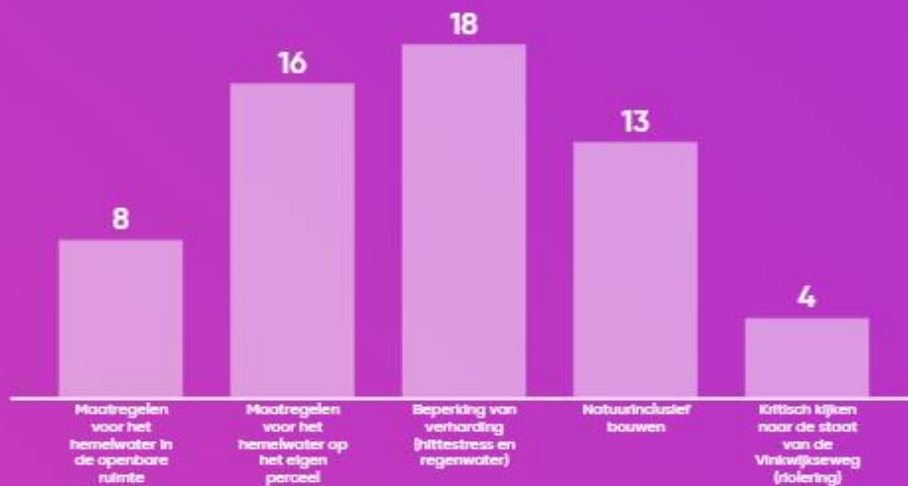
### MENTIMETER VRAAG 8

“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
- ▶ Kritisch kijken naar de staat van de Vinkwijkseweg (riolering)



# Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



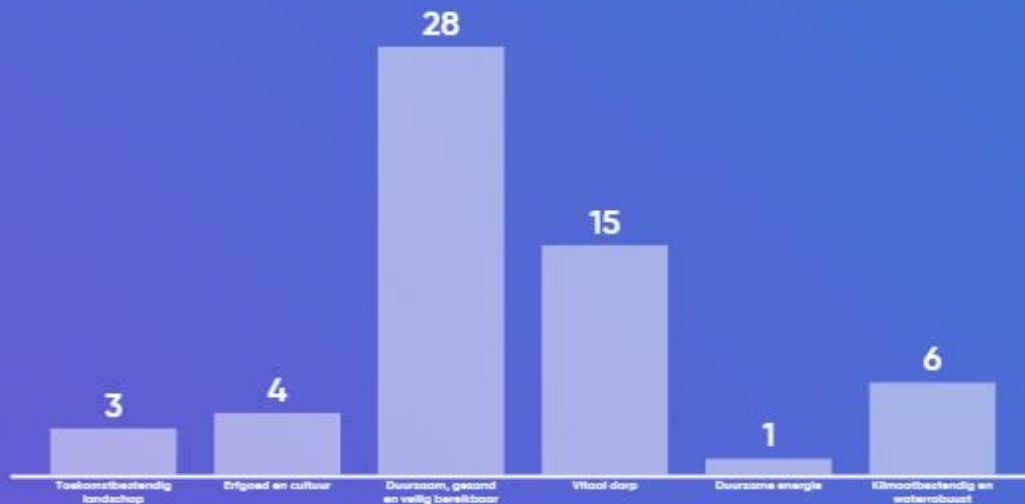
# Gezonde en veilige leefomgeving

## 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*

# Op welk thema moeten we extra inzetten?



# Afsluiting

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







Bedankt voor uw bijdrage en tot ziens