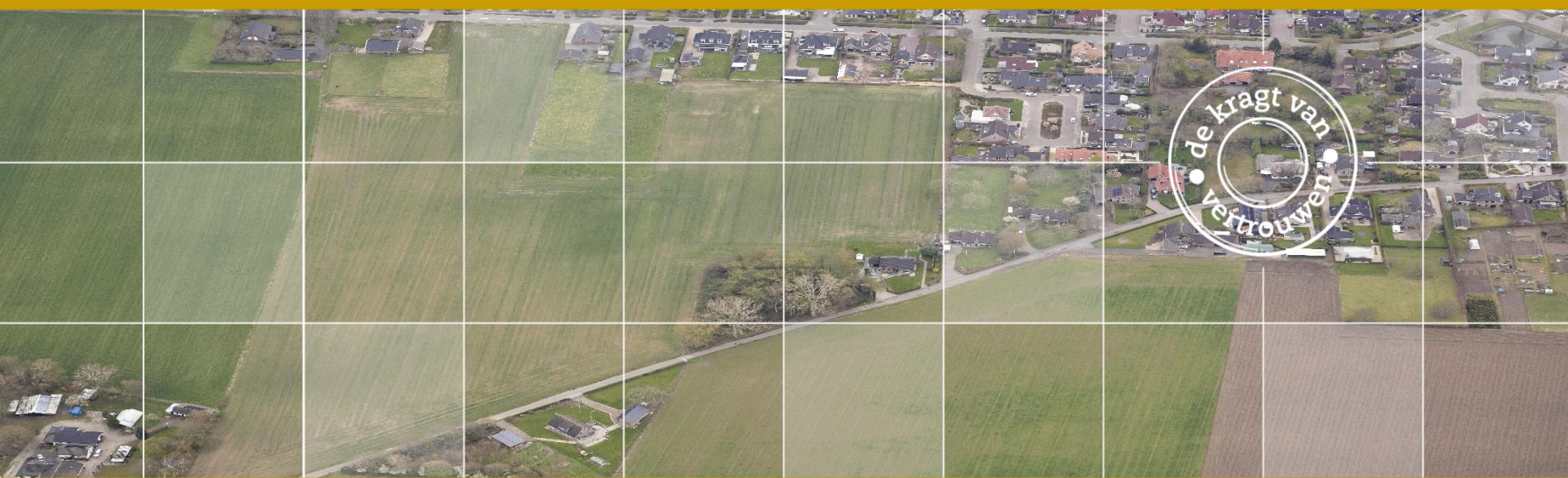


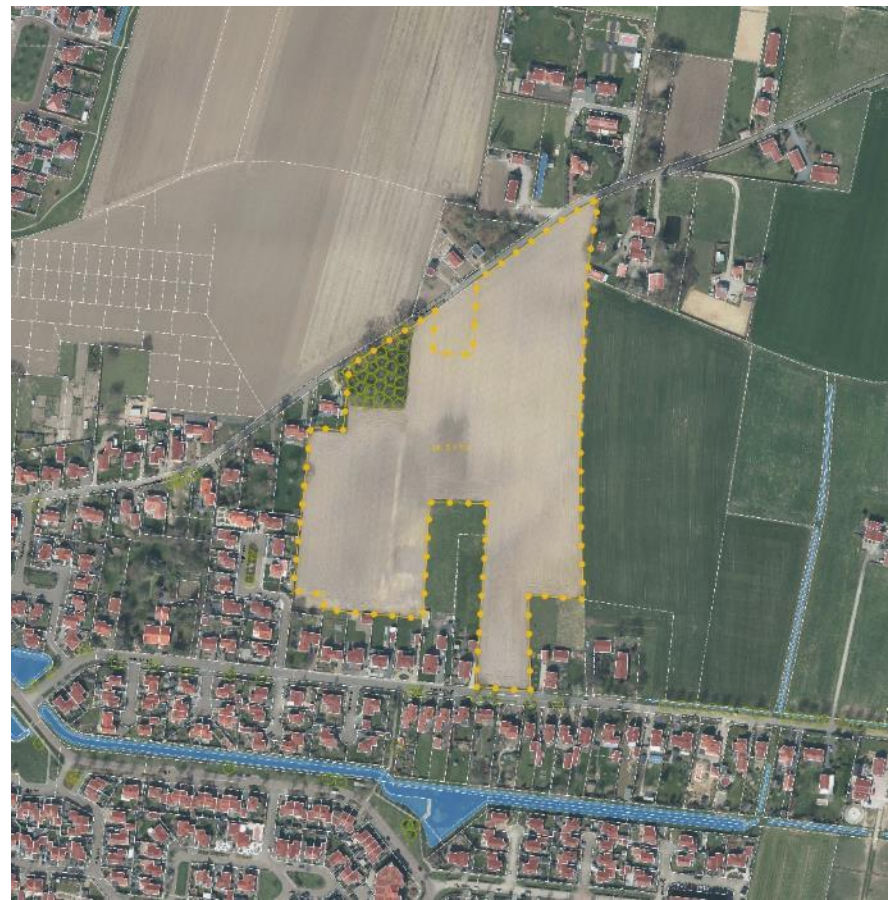
PARTICIPATIEBIJENKOMST WONINGBOUW DIDAM

2^e bijeenkomst – ophaalsessie 1 november 2022



Programma

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



Kaders

- ▶ Locatie is aangewezen door raad als woningbouwlocatie
- ▶ Gemeente ontwikkelt
 - Afspraken met verkoper (vrije kavel, 20 middenhuur)
 - Afspraken met Plavei
- ▶ Wetgeving, beleid en onderzoek
- ▶ Woondeal 2.0, koerswijziging opgelegd vanuit het Rijk
 - 2/3 betaalbaar
 - 30% sociaal
 - Verder ingevuld via de regio
 - Begin 2023 naar de gemeenteraad



Participatie

5 september 2022

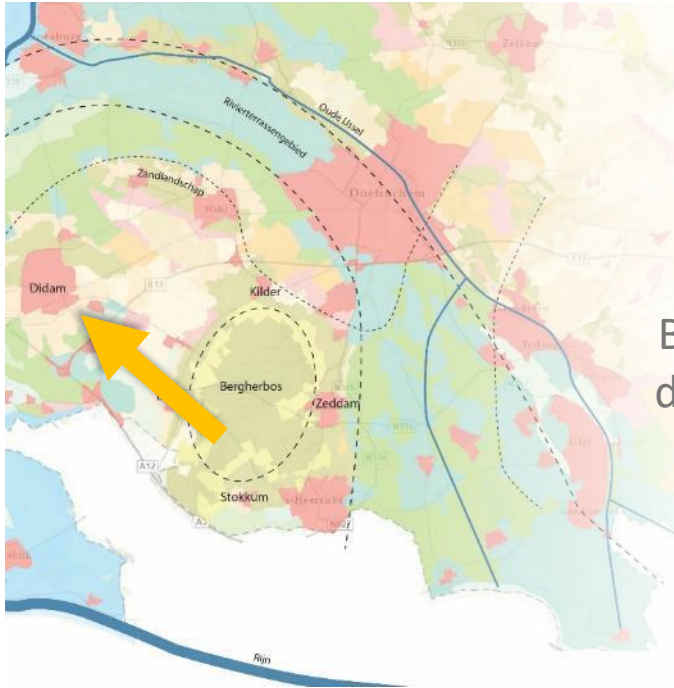
- *Aftrap participatietraject*
- *Grote opkomst*
- *Goede constructieve gesprekken*
- *Participatietraject wordt positief ervaren*
- *Gesprekken omwonenden*
- *Meeloopinitiatieven*



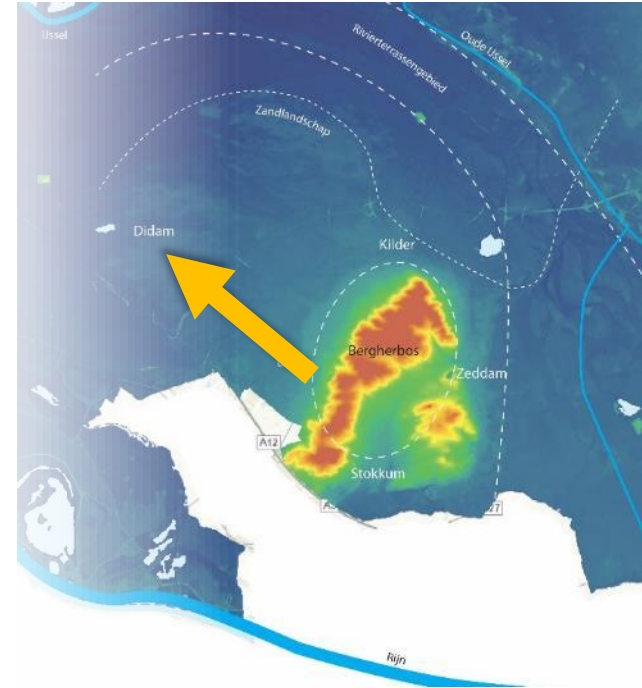


Toelichting gebiedsanalyse

Toelichting gebiedsanalyse

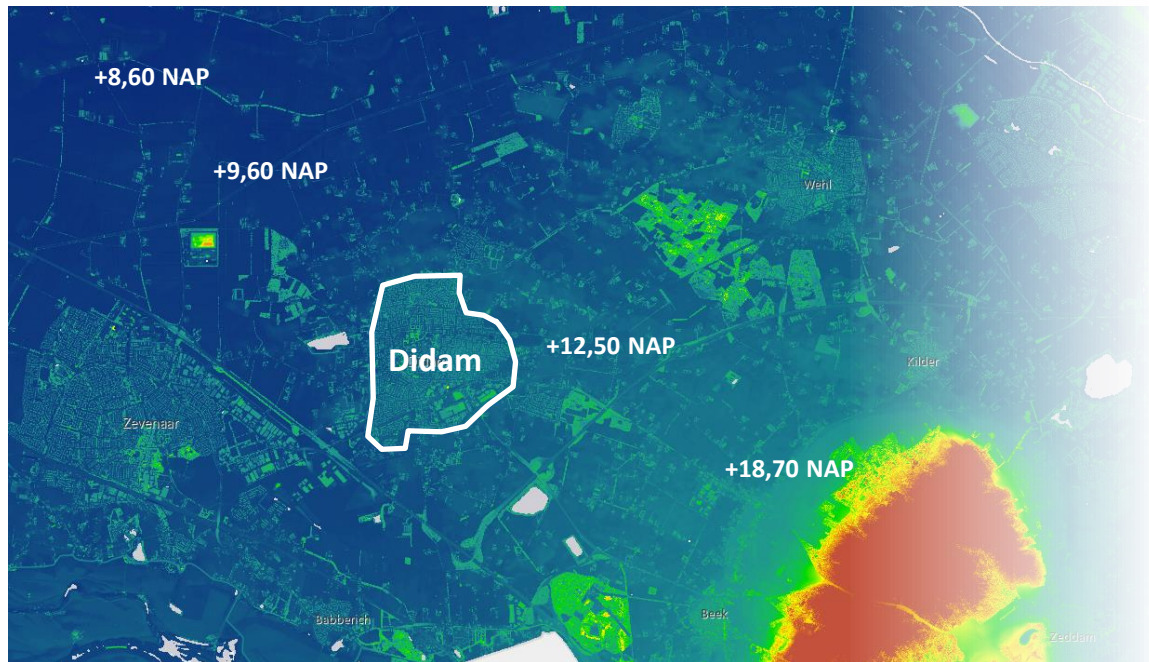


Didam ligt op een uitloper van de stuwwal van het Bergherbos, tussen de hogere droge en lagere nattere gronden in.



Toelichting gebiedsanalyse

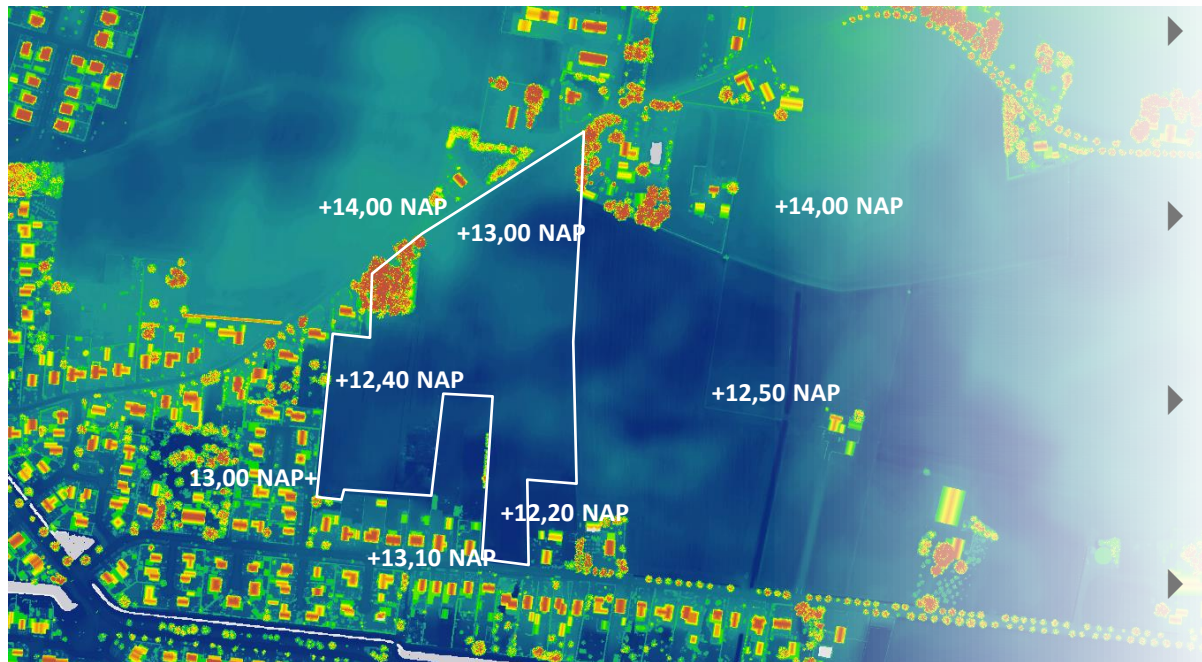
HOOGTEKAART DIDAM



- ▶ Didam ligt in overgangszone tussen stuwwal en rivierenlandschap
- ▶ Didam ligt op de grens van de uitloper afkomstig van de stuwwal

Toelichting gebiedsanalyse

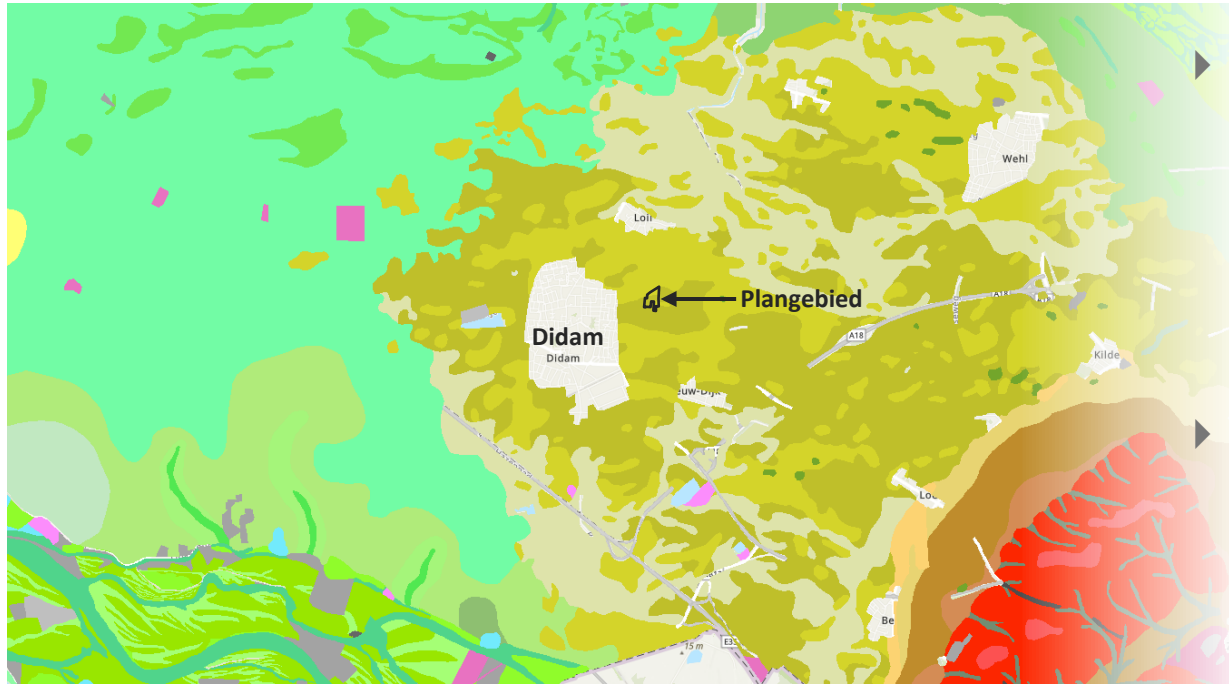
HOOGTEKAART PLANGEBIED



- ▶ Het plangebied ligt tussen twee bebouwde linten op hogere gronden
- ▶ Het plangebied ligt in een relatief laag deel van de omgeving
- ▶ Hoe zuidelijker hoe lager de gronden in het plangebied (gemiddeld genomen)
- ▶ Binnen het plangebied zijn enkele hoogteverschillen

Toelichting gebiedsanalyse

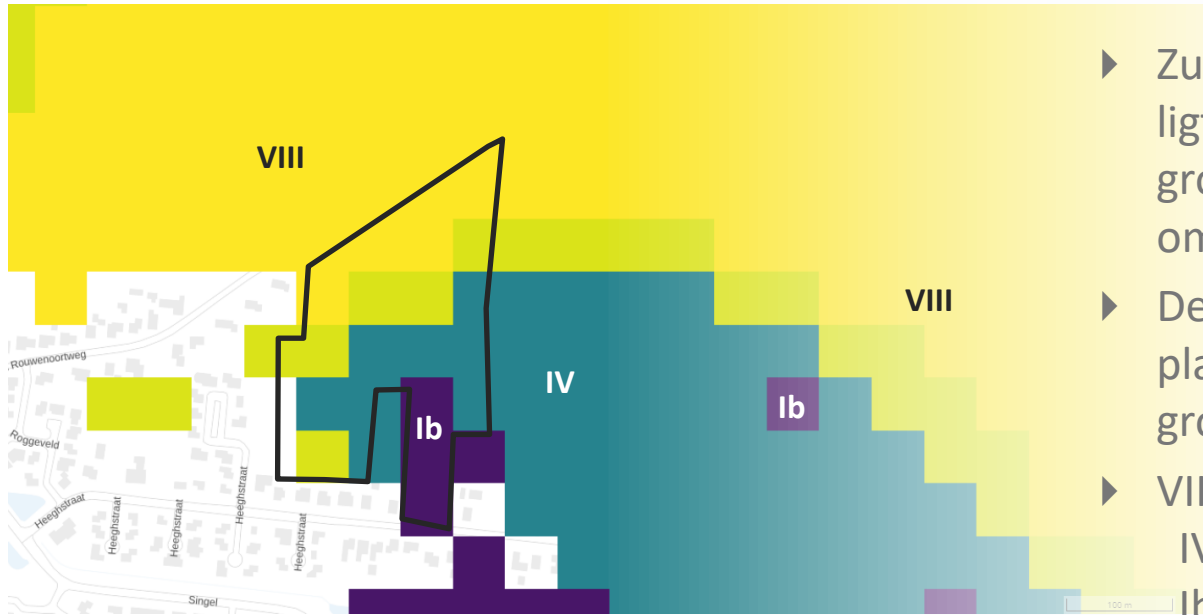
GEOMORFOLOGIE



- ▶ Didam ligt in een zandlandschap (geel) tussen een stuwwal (rood) en een rivierenlandschap (groen)
- ▶ Zandlandschap ontstaan door afspoelingen van materiaal en glaciële processen (ijstijd)

Toelichting gebiedsanalyse

GRONDWATERTRAPPEN

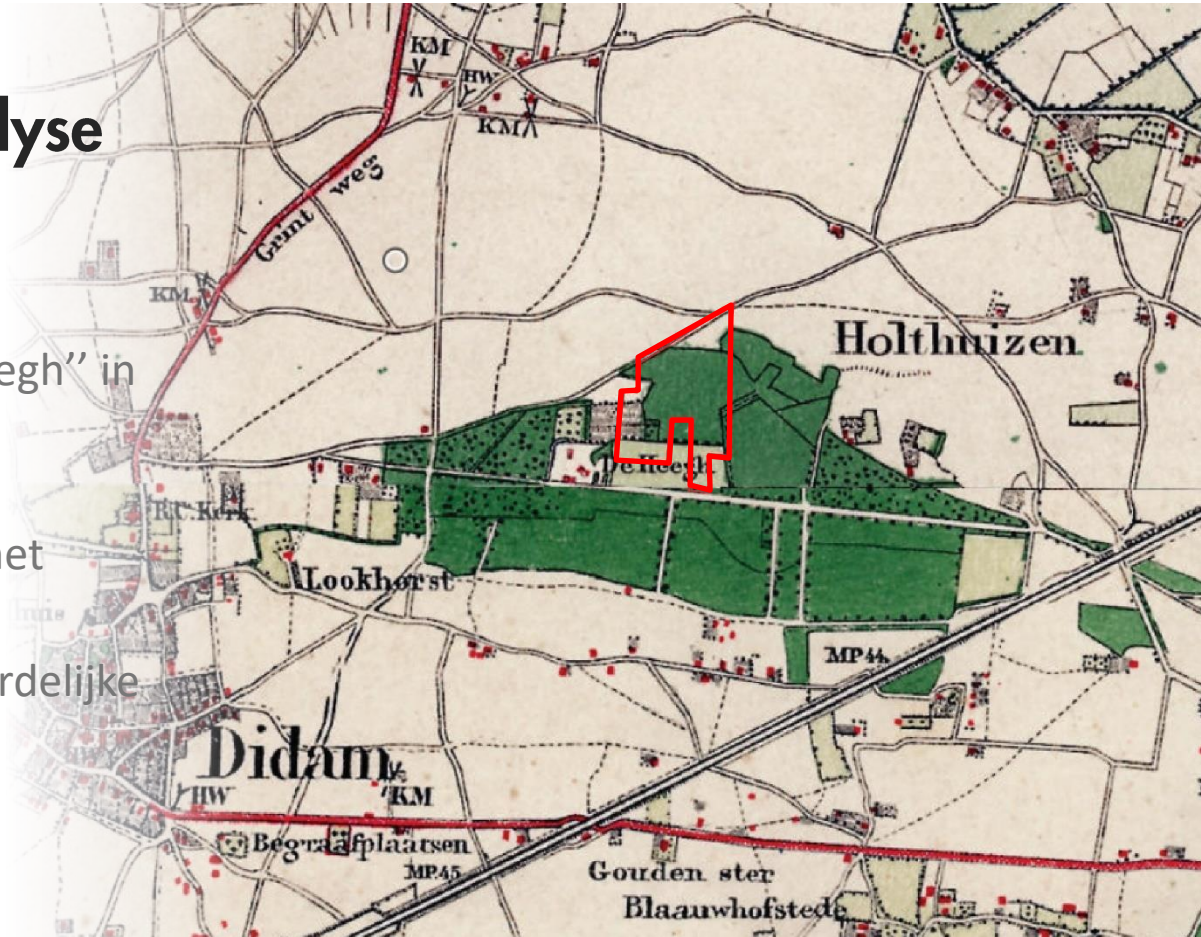


- ▶ Zuidelijke helft van het plangebied ligt in een deel met hogere grondwaterstanden dan de omgeving
- ▶ De noordelijke helft van het plangebied heeft lagere grondwaterstanden
- ▶ VIII > 140 cm -mv Geel
IV > 40 cm -mv Blauw
Ib ± 25 cm -mv Paars

Toelichting gebiedsanalyse

HISTORISCHE KAART 1900

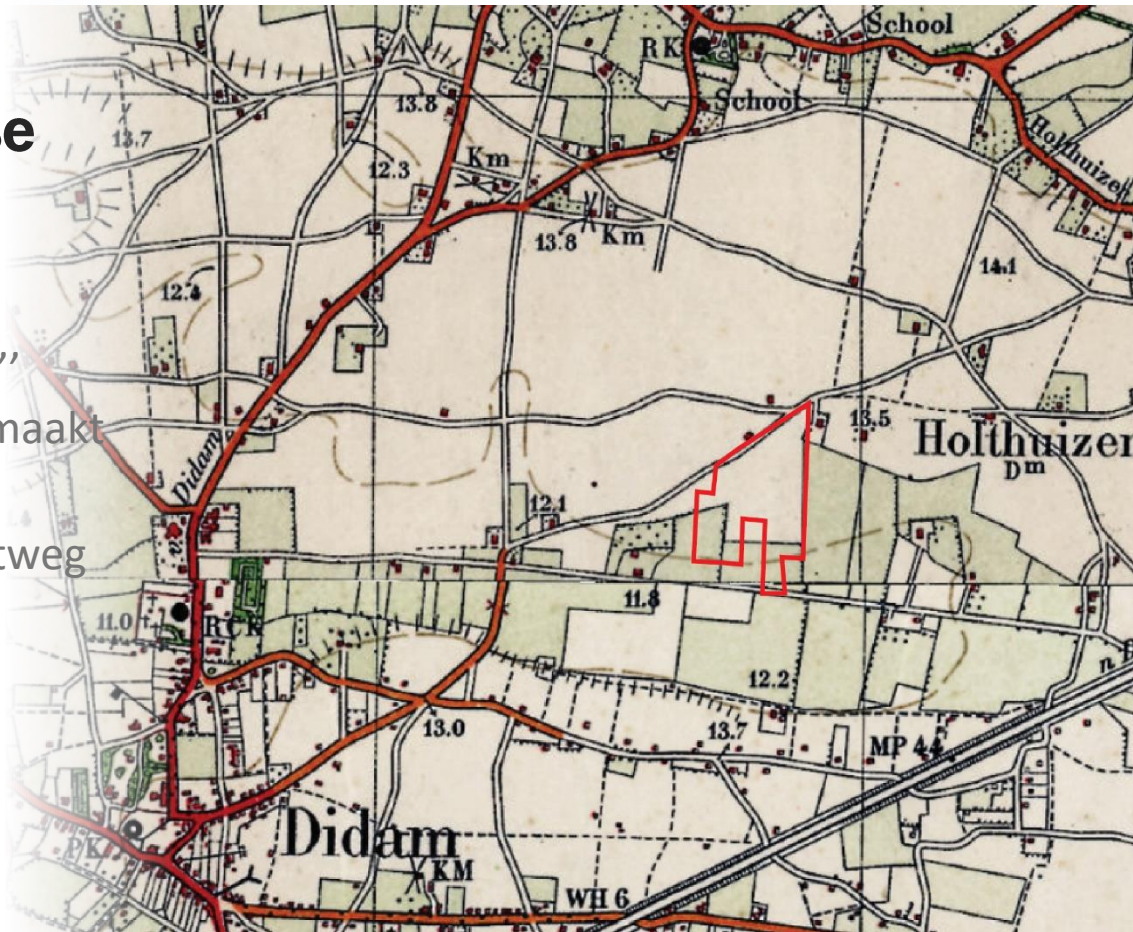
- ▶ Bosgebied “Landgoed de Heegh” in open zandlandschap tussen Holthuizen en Didam
- ▶ Heeghstraat ligt als as door het landgoed heen
- ▶ Van Rouwenoortweg als noordelijke grens van het landgoed



Toelichting gebiedsanalyse

HISTORISCHE KAART 1950

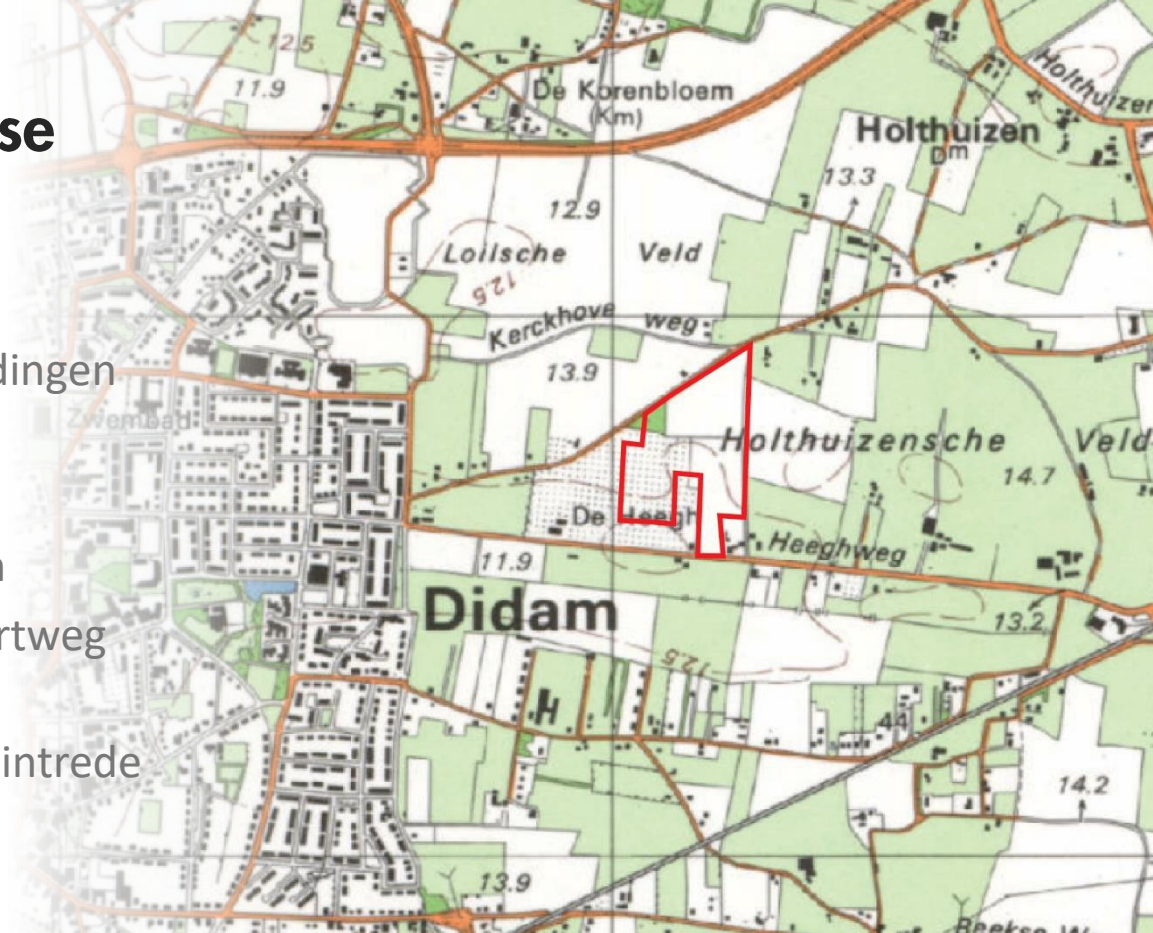
- ▶ Bosgebied "Landgoed de Heegh" volledig ontgonnen en plaatsgemaakt voor landbouw
- ▶ Heeghstraat en Van Rouwenoortweg worden agrarische linten



Toelichting gebiedsanalyse

HISTORISCHE KAART 1990

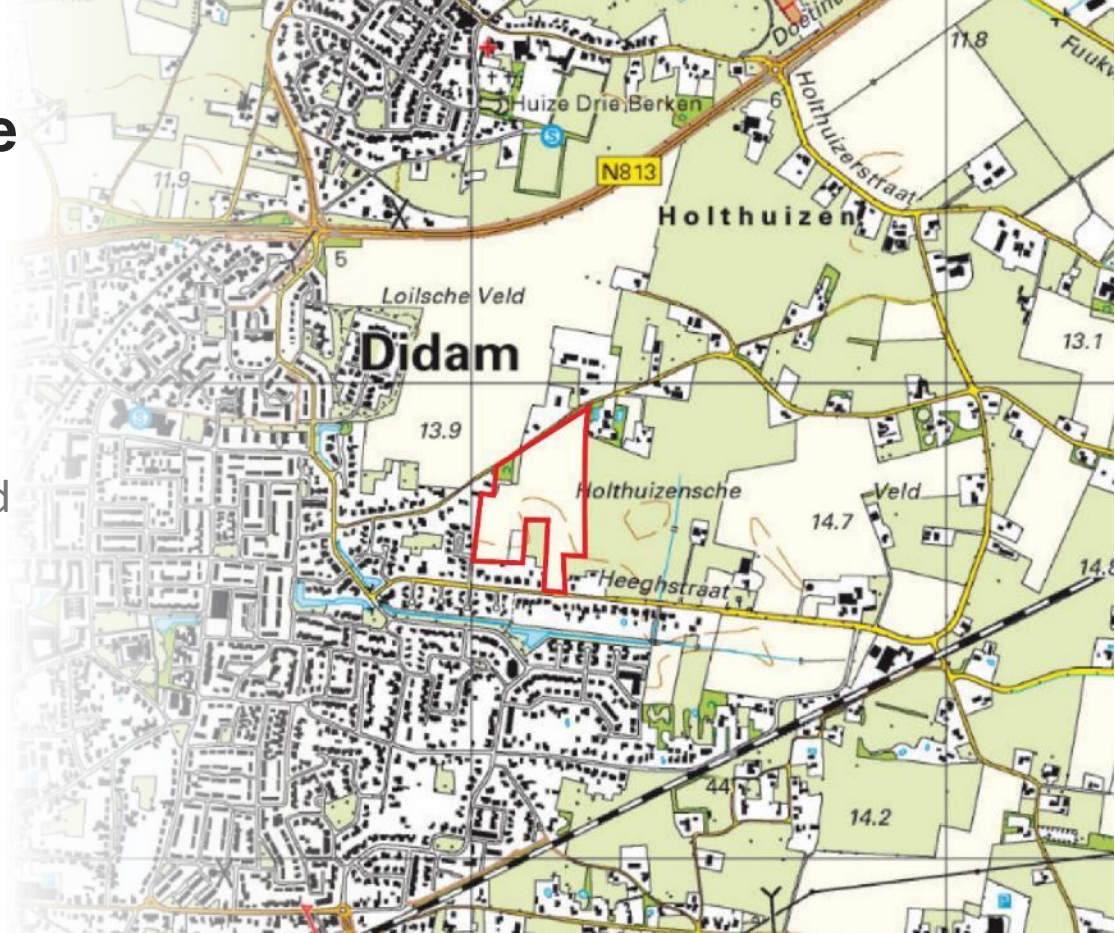
- ▶ Naoorlogse planmatige uitbreidingen Didam
- ▶ Plangebied nog steeds in agrarisch buitengebied gelegen
- ▶ Heeghstraat en Van Rouwenoortweg worden verder bebouwd
- ▶ Bosje noordzijde doet zijn (her)intrede



Toelichting gebiedsanalyse

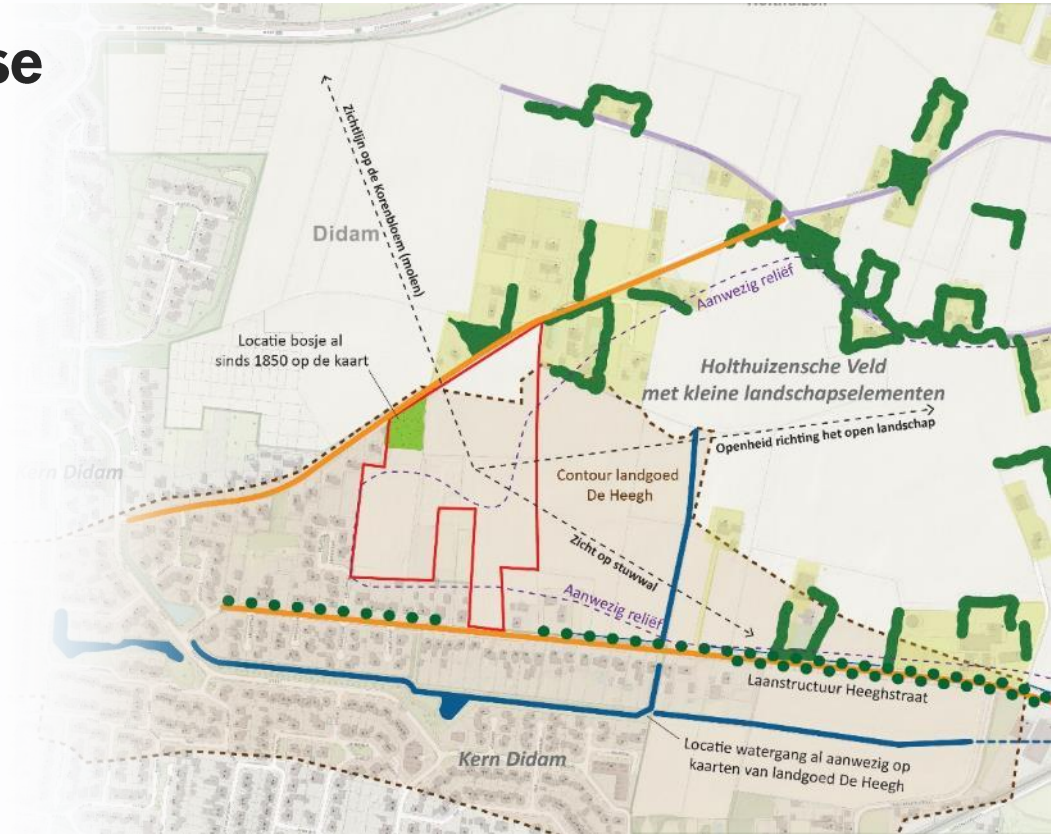
HISTORISCHE KAART 2022

- ▶ Verdere uitbreiding Didam
- ▶ Heeghstraat en begin Van Rouwenoortweg flink bijgebouwd
- ▶ Plangebied nu aangrenzend aan woonwijk Didam
- ▶ Grens met buitengebied 'Holthuisensche Veld'



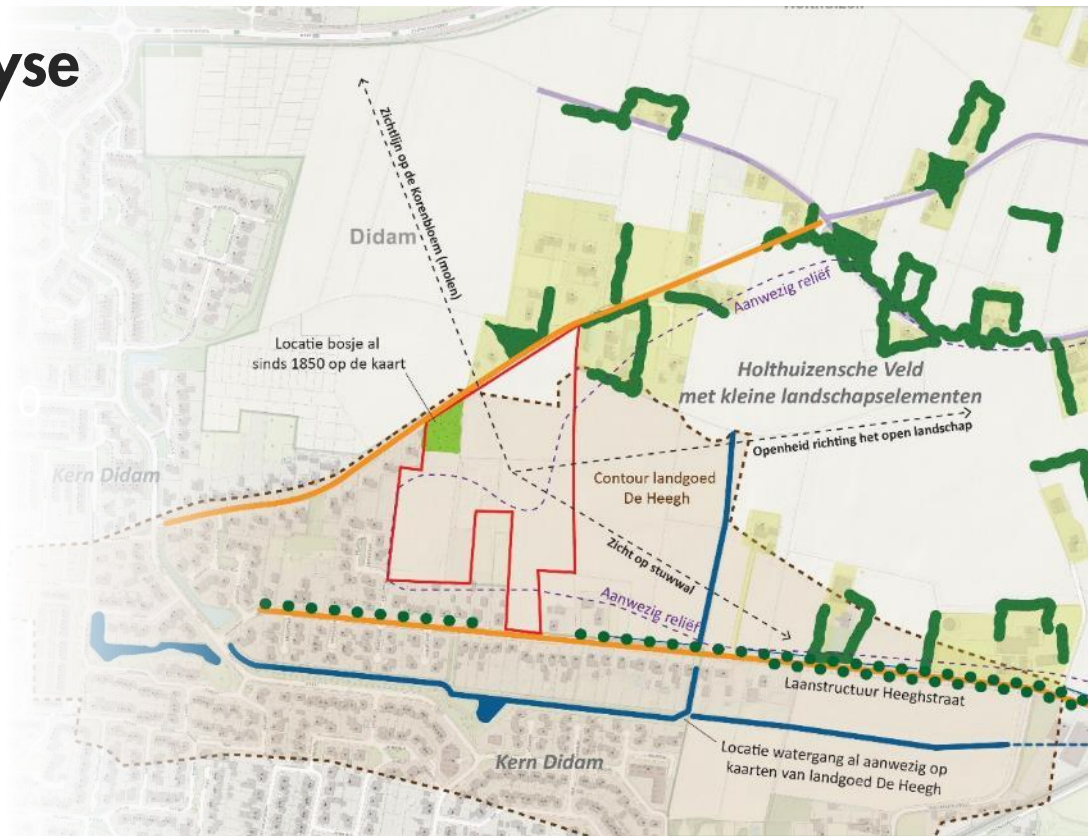
Samenvatting gebiedsanalyse

- ▶ Grens tussen landelijke omgeving 'Holthuizensche Veld' en dichtbebouwde omgeving Didam
- ▶ Voormalige gronden "Landgoed De Heegh"
- ▶ Oud bosje op perceel potentieel van waarde als restant landgoed
- ▶ Grens van nat-droog en hoog-laag in perceel aanwezig (noord-zuid)



Samenvatting gebiedsanalyse

- ▶ Twee verschillende gezichten
 - Heeghstraat meer rechtlijnig dorps karakter als onderdeel van Didam
 - Van Rouwenoortweg meer organisch en agrarisch als onderdeel van Holthuizer
- ▶ Laanstructuur Heeghstraat (restant laan uit landgoed?)
- ▶ Diverse doorzichten
 - Holthuisensche Veld aan oostzijde
 - Molen aan noordzijde
 - Bergherbos aan zuidoostzijde



Onderzoeken

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



Onderzoeken

Bodem

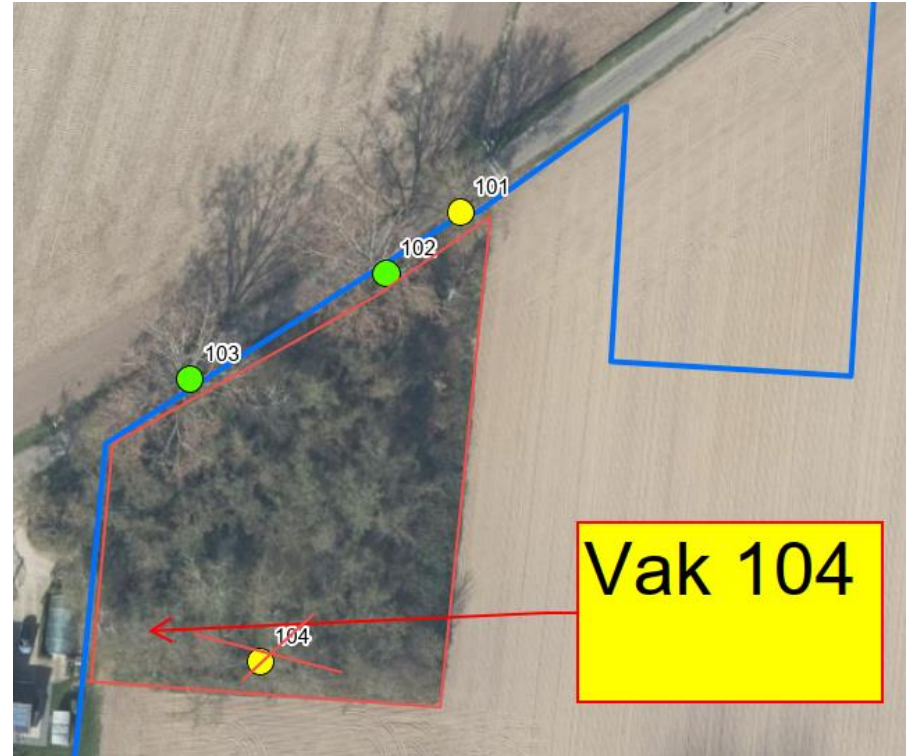
- ▶ Op locatie voormalige kwekerij moet de toplaag eraf om voor woningbouw geschikt te maken (bestrijdingsmiddelen)



Onderzoeken

Boominventarisatie

- ▶ Aan weg enkele populieren van wisselende kwaliteit
- ▶ Bosje met merendeel coniferen en enkele berken en eiken stamdiameters ca 30 matige kwaliteit



Onderzoeken

Flora en fauna

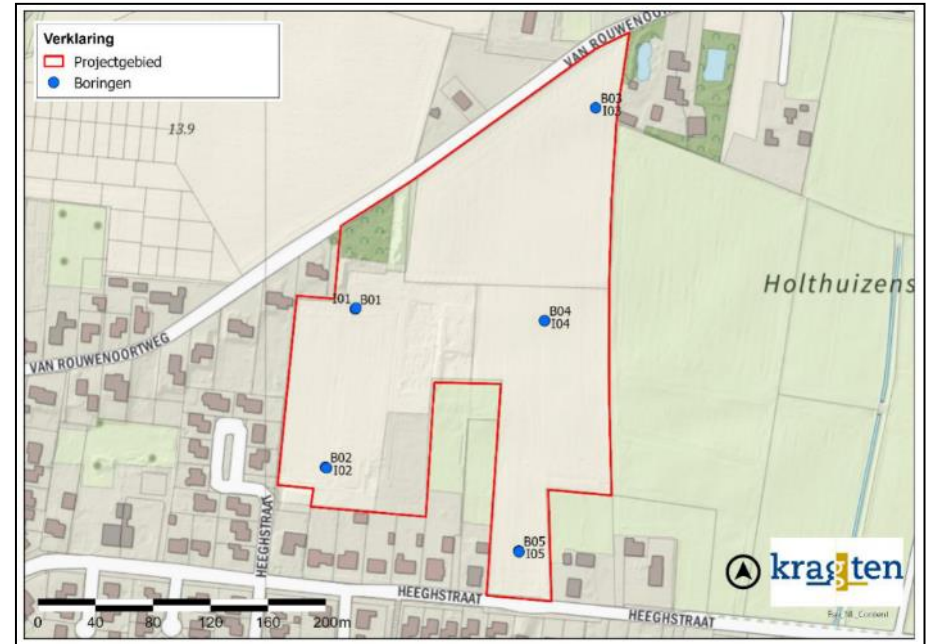
- ▶ Nader onderzoek marterachtigen, broedvogels, vleermuizen en steenuil.
- ▶ Vos is vrijgesteld van ruimtelijke ontwikkelingen



Onderzoeken

Watertoets

- ▶ De GHG bevindt zich tussen circa 0,7 – 2,2 m onder het maaiveld
- ▶ De doorlatendheid is matig
- ▶ Er dient daarom potentieel veel ruimte gereserveerd te worden voor waterberging als de leegloop via infiltratie verloopt





Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

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

- Voldoende groen in het plan opnemen
- Heel goed stilstaan bij het bosje aan de noordzijde (veel soorten)
- Goed kijken naar afvoer van regenwater in verband met huidige problemen
- Er moet voldoende afstand komen tussen de huidige woningen en de nieuwbouw woningen



Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

VERKEER EN PARKEREN

- Grote zorg is de ontsluiting van het verkeer rond de Van Rouwenootweg en de Heeghstraat (Singel) in verband met verkeersveiligheid
- De wijk moet kindvriendelijk zijn
- Er moet een goede parkeergelegenheid komen (ook elektrisch)
- Optie om richting noorden naar Doetinchemseweg te ontsluiten



Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

WONEN

- De woonwensen zijn heel erg gevarieerd
 - levensloop woningen (24x ingevuld)
 - vrijstaande woning (14x ingevuld)
 - starterswoningen (12x ingevuld)
 - zelf perceel kopen en bouwen (10x ingevuld)
 - senioren woningen (7x ingevuld)
 - twee-onder-een-kap (7x ingevuld)



Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

WONEN

- Ruime kavels die passend zijn bij de huidige omgeving
- Duurzame woningen, energieneutraal wonen.
- Didammers moeten meer aanspraak krijgen dan mensen van buitenaf
- Geen hoogbouw



Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

PROCES

- Omgeving niet blij met de nieuwe bouwplannen
- De locatie wordt vaak als goede locatie benoemd
- Mensen hoopten dat het mogelijk was om meer grond op te kopen voor meer bouwplannen (te veel vraag in vergelijking met het aanbod)
- Zorgen over de prijzen van de woningen, mensen zijn bang dat het te duur wordt, waardoor beleggers alles opkopen en het voor hoge prijzen gaan verhuren/verkopen.



Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

PROCES

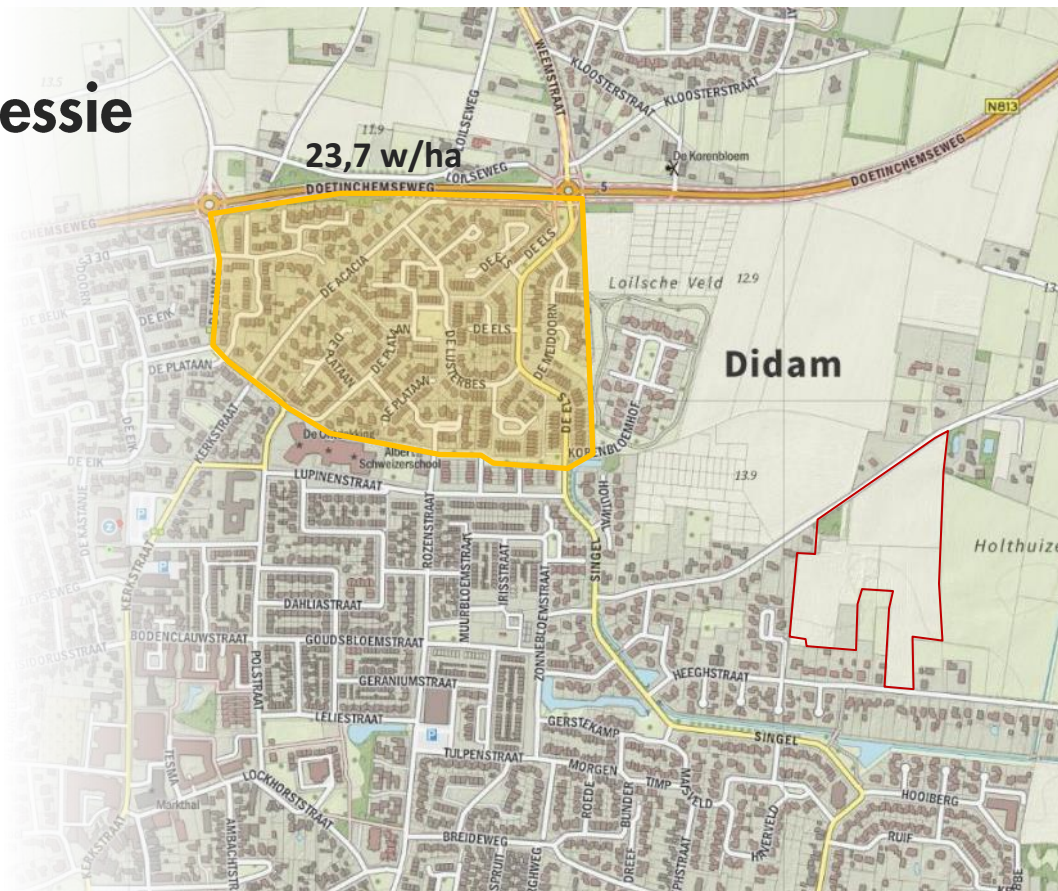
- Zorg dat de bestaande woningen in waarde gaan dalen
- Zorg dat er erge overlast gaat zijn door de bouw
- Wens voor een bijeenkomst alleen voor de omwonenden



Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

INVENTARISATIE WONINGBOUW

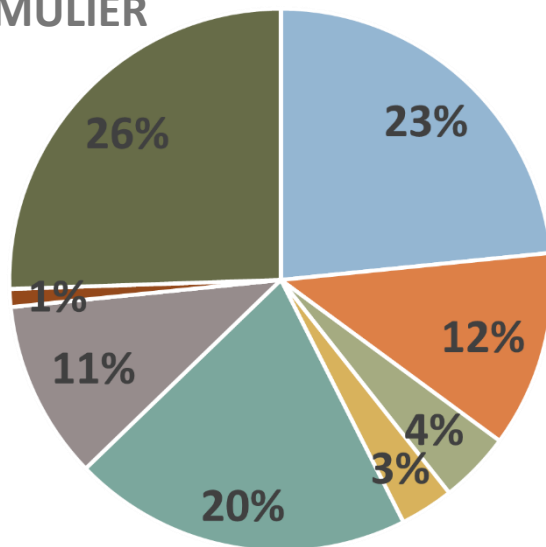
23,7 woningen per hectare
vergelijkbaar met deel Didam noord



Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

INVENTARISATIE WONINGBOUW

INVULFORMULIER



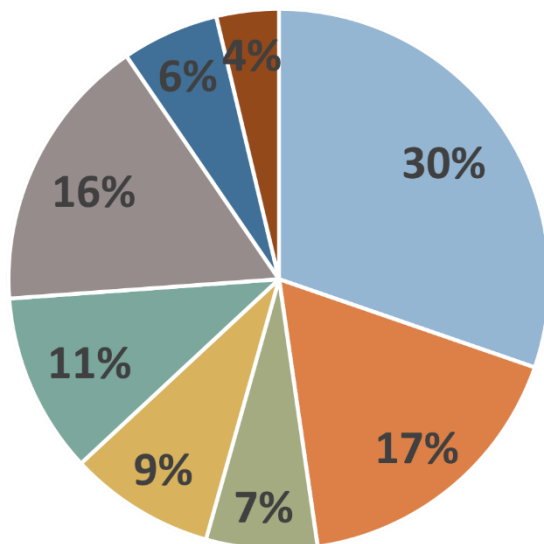
Aantal woningen op basis van 20-30 woningen per hectare (102-153 woningen)

- 24-36 Vrijstaande woning
- 12-18 Twee-onder-één-kap
- 4-7 Rijwoning
- 3-5 Hoekwoning
- 21-31 Starterswoning
- 11-16 Seniorenwoning
- 26-39 Levensloopwoning

Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

INVENTARISATIE WONINGBOUW

ENQUÊTE



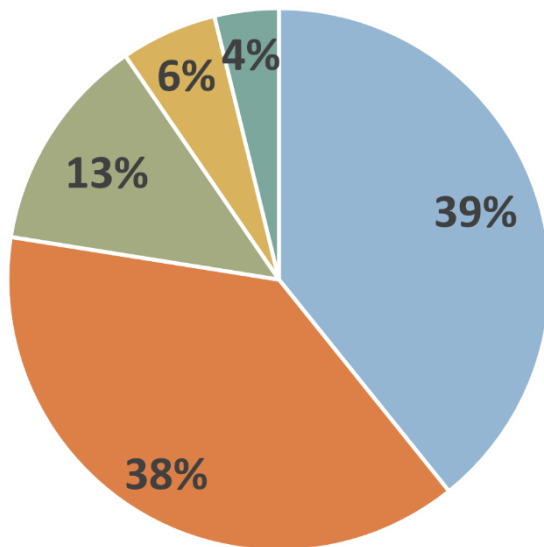
Aantal woningen op basis van 20-30 woningen per hectare (102-153 woningen)

31-46	Vrijstaande woning
18-27	Twee-onder-één-kap
7-10	Rijwoning
9-13	Hoekwoning
11-17	Starterswoning
17-25	Seniorenwoning
6-9	Appartement
4-6	Overig

Terugkoppeling 1^e ophaalsessie

INVENTARISATIE WONINGINTERESSE

ENQUÊTE



Aantal woningen op basis van 20-30
woningen per hectare (102-153 woningen)

40-60	Bouwkavel
39-58	Koopwoning
13-20	Huurwoning
6-9	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.’

An aerial photograph showing a residential neighborhood on the left, a river winding through the center, and large green agricultural fields on the right. The word "Pauze" is overlaid in the center-right area.

Pauze

Mentimeter - Startvraag

Ga naar www.menti.com en vul de code in: [7517 0912](#)

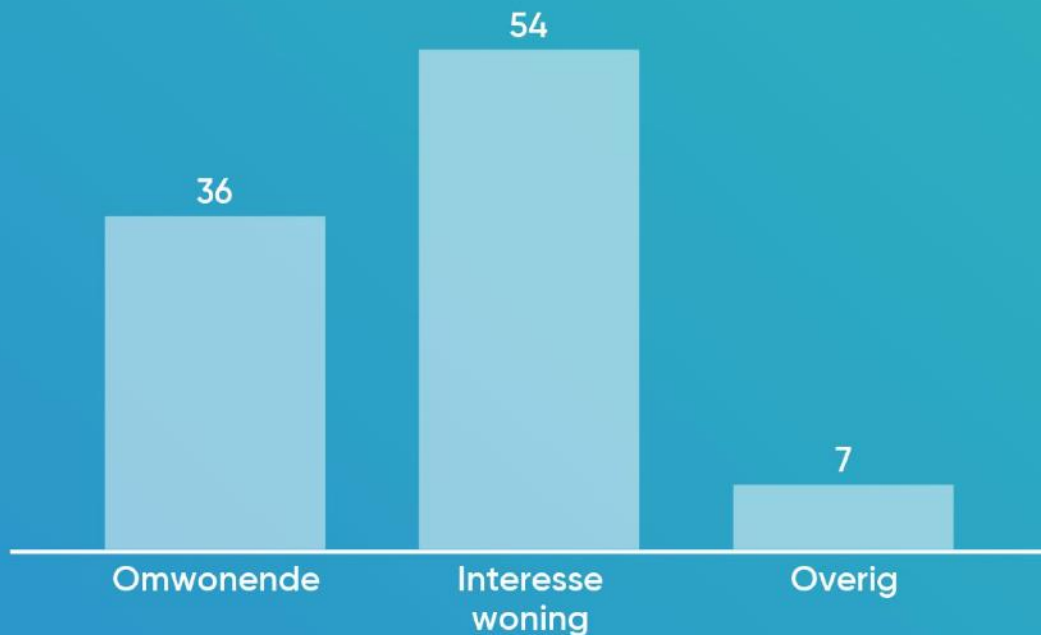
MENTIMETER VRAAG 1

In welke hoedanigheid bent u aanwezig?

- ▶ Omwonende
- ▶ Interesse woning
- ▶ Overig



Startvraag: In welke hoedanigheid bent u aanwezig?



An aerial photograph showing a residential neighborhood on the left, a river winding through the center, and large green agricultural fields on the right. The text 'Ontwikkelkader' is overlaid in the center.

Ontwikkelkader

Gezonde en veilige leefomgeving

Omgevingswet: Creëer een gezonde en veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit

THEMA'S

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



Gezonde en veilige leefomgeving

TOEKOMSTBESTENDIG LANDSCHAP

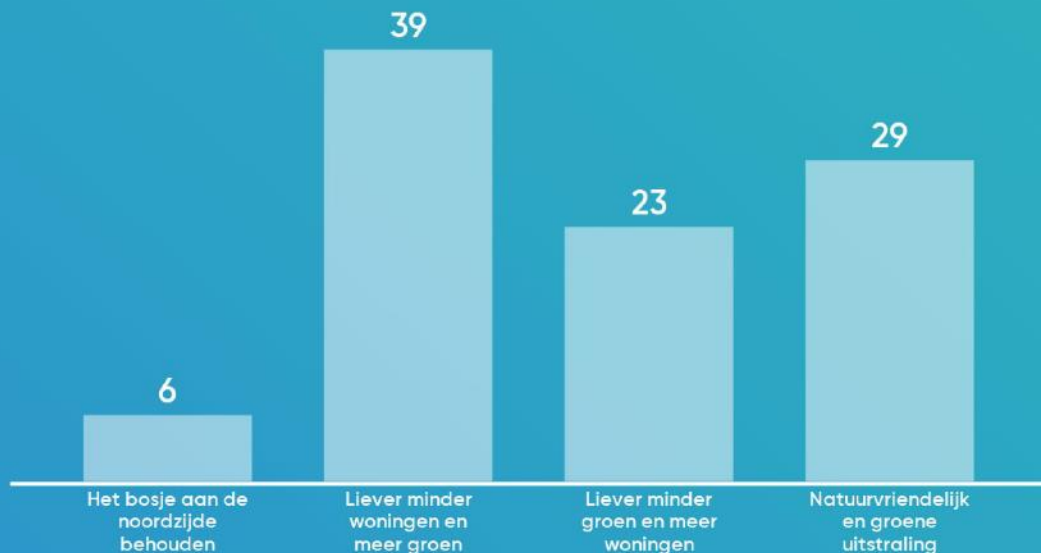
Landschap en openbare ruimte

MENTIMETER VRAAG 2: “Welke van deze elementen vindt u het belangrijkste?”

- Het bosje aan de noordzijde behouden
- Liever minder woningen en meer groen
- Liever minder groen en meer woningen
- Natuurvriendelijk en groene uitstraling



Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



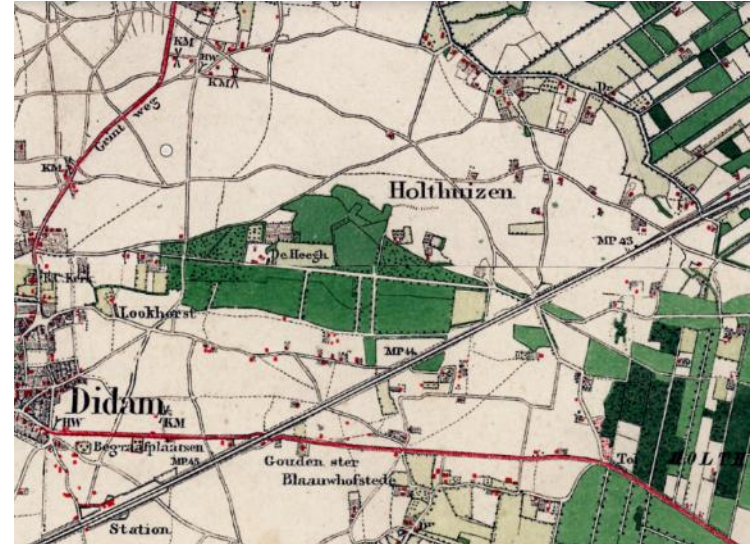
Gezonde en veilige leefomgeving

ERFGOED EN CULTUUR

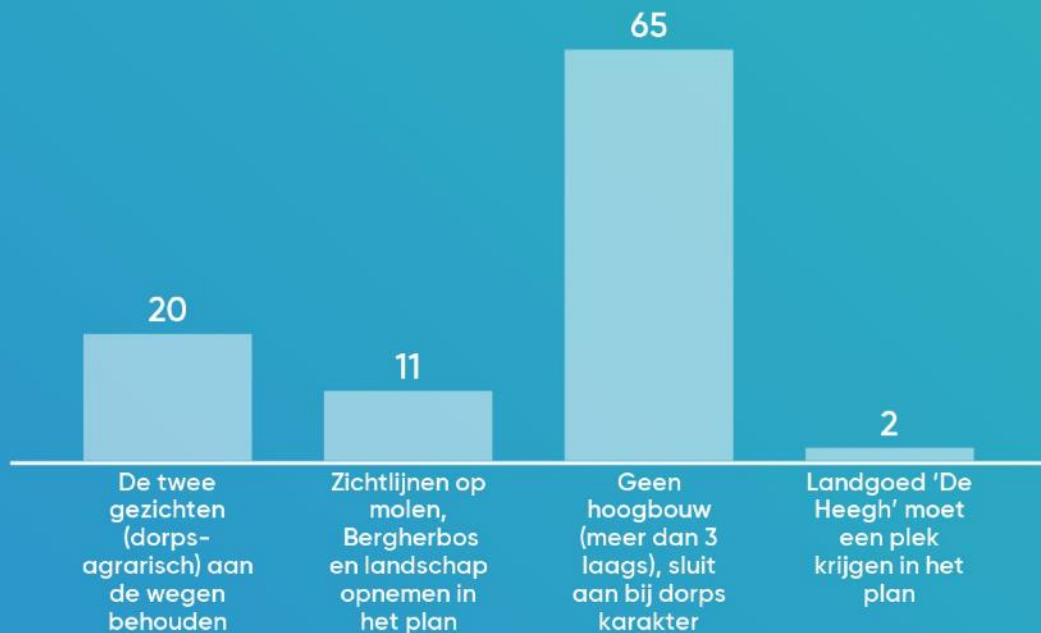
Karakter van het dorp

MENTIMETER VRAAG 3: “Welke van deze elementen vindt u het belangrijkste?”

- De twee gezichten (dorps-agrarisch) aan de wegen behouden
- Zichtlijnen op molen, Bergherbos en landschap opnemen in het plan
- Geen hoogbouw (meer dan 3 laags), sluit aan bij dorps karakter
- Landgoed ‘De Heegh’ moet een plek krijgen in het plan



Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



Gezonde en veilige leefomgeving

DUURZAAM, GEZOND EN VEILIG BEREIKBAAR

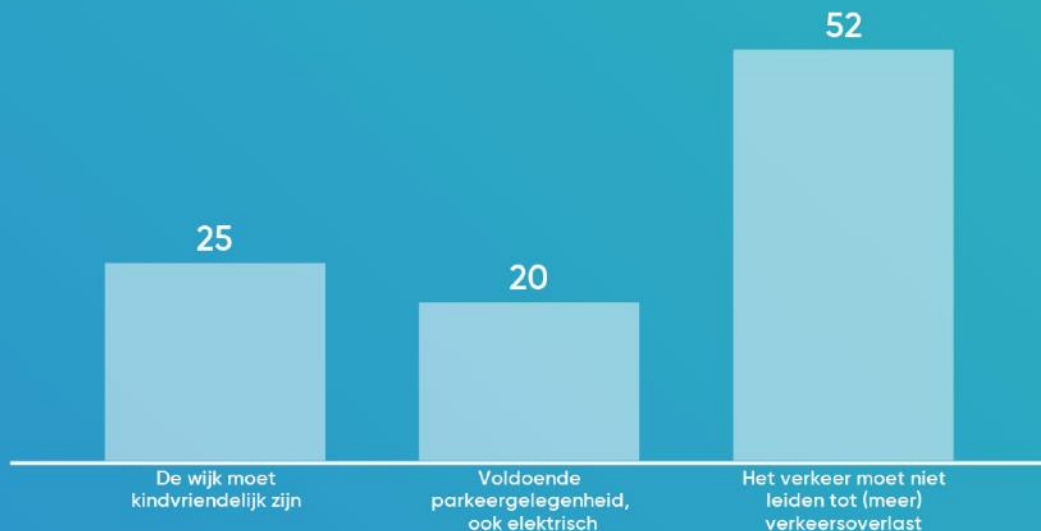
Goede ontsluitingen voor langzaam - en autoverkeer

MENTIMETER VRAAG 4: “Welke van deze elementen vindt u het belangrijkste?”

- De wijk moet kindvriendelijk zijn
- Voldoende parkeergelegenheid, ook elektrisch
- Het verkeer moet niet leiden tot (meer) verkeersoverlast



Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



Gezonde en veilige leefomgeving

VITALE KERN

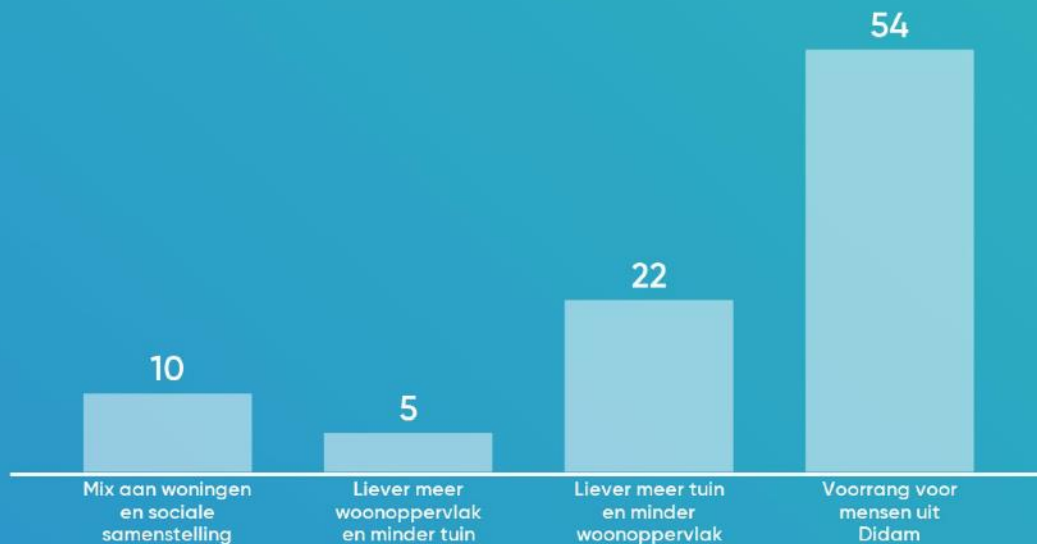
Nu en in de toekomst

MENTIMETER VRAAG 5: “Welke van deze elementen vindt u het belangrijkste?”

- Mix aan woningen en sociale samenstelling
- Liever meer woonoppervlak en minder tuin
- Liever meer tuin en minder woonoppervlak
- Voorrang voor mensen uit Didam



Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



Gezonde en veilige leefomgeving

DUURZAME ENERGIE

zelfvoorzienend

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

MENTIMETER VRAAG 6

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

Antwoord in 1 woord



Wat bent u bereid te doen aan duurzame maatregelen?



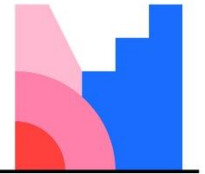
Gezonde en veilige leefomgeving

KLIMAATBESTENDIG EN WATERROBUUST

klimaatadaptief

MENTIMETER VRAAG 7: “Welke van deze elementen vindt u het belangrijkste?”

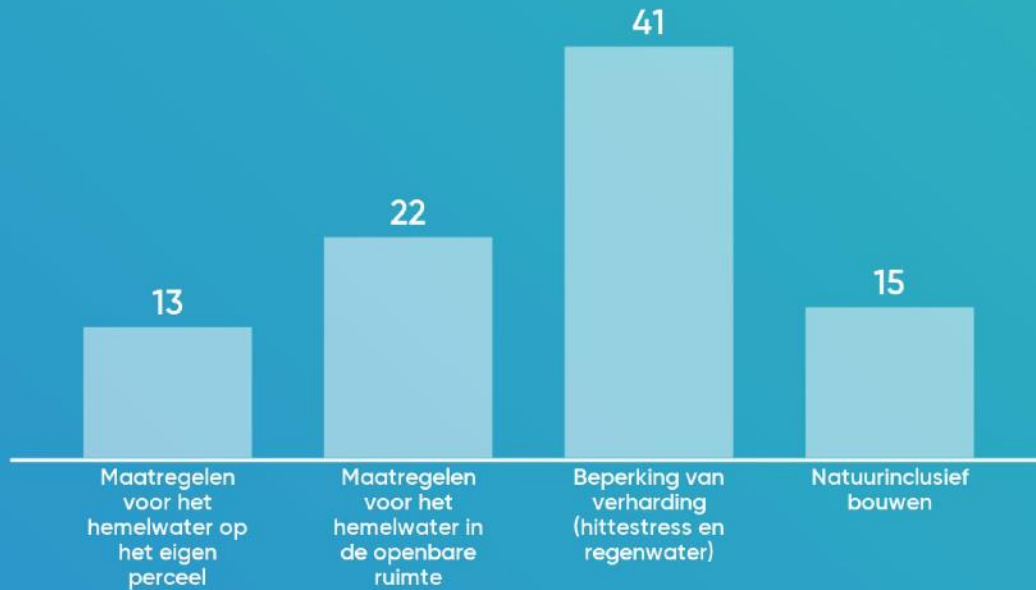
- Waterberging zo veel mogelijk op eigen terrein oplossen
- Waterberging zo veel mogelijk in de openbare ruimte oplossen
- Beperking van verharding (hittestress en regenwater)
- Natuurinclusief bouwen



Mentimeter



Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



Gezonde en veilige leefomgeving

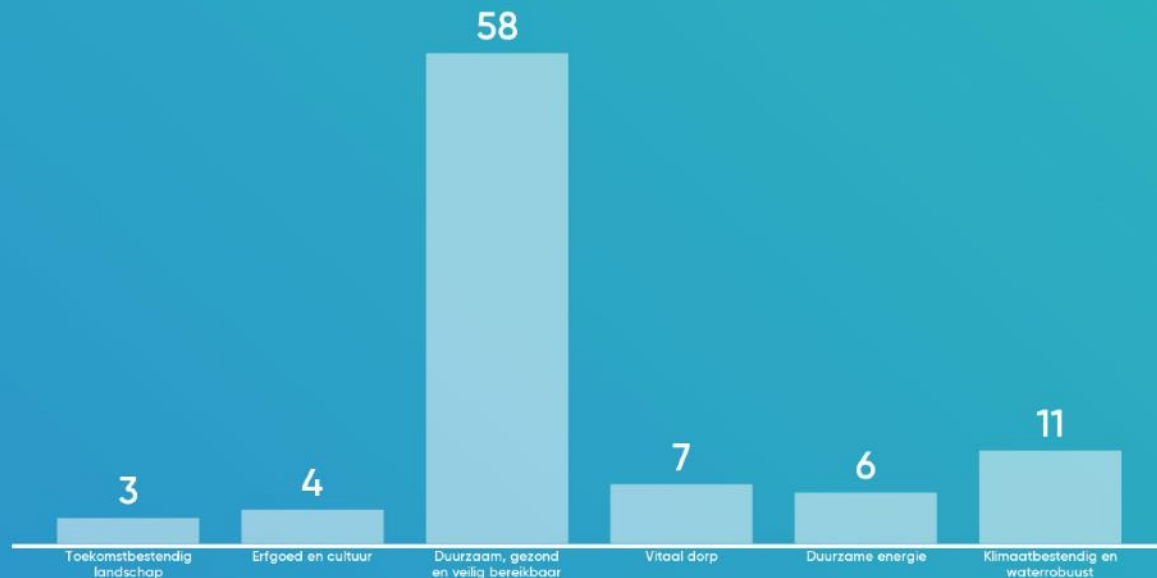


MENTIMETER VRAAG 8

“Op welk thema moeten we extra inzetten?”

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

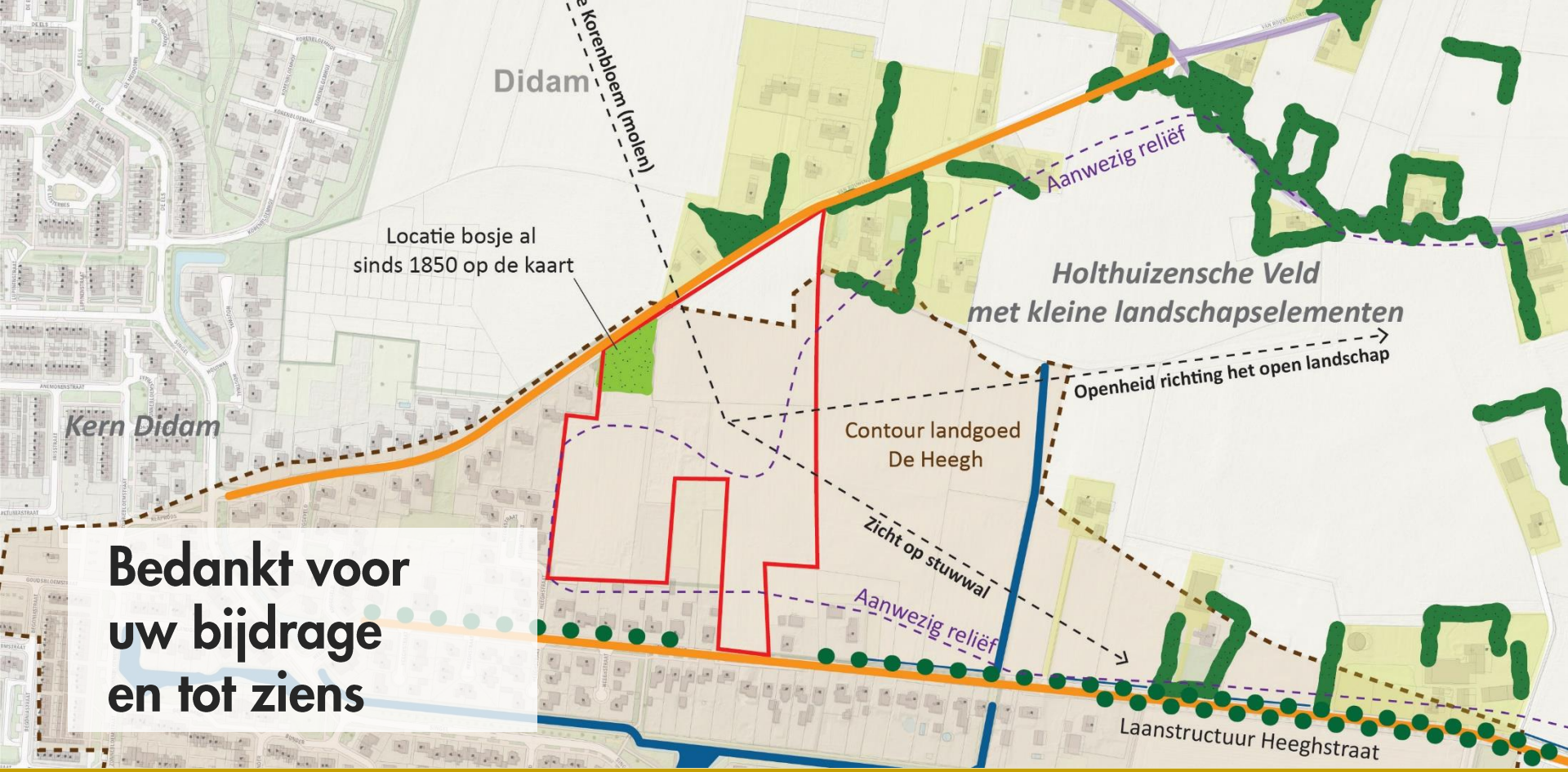
Op welk thema moeten we extra inzetten?



Afsluiting

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





Didam

De korenbloem (molen)

Locatie bosje al sinds 1850 op de kaart

Aanwezig reliëf

Holthuizensche Veld met kleine landschapselementen

Openheid richting het open landschap

Contour landgoed De Heegh

Zicht op stuwwal

Aanwezig reliëf

Laanstructuur Heeghstraat

Bedankt voor uw bijdrage en tot ziens