

PARTICIPATIEBIJENKOMST WONINGBOUW ZEDDAM

4^e bijeenkomst – terugkoppelsessie 27 juni 2023



Toelichting gemeente

- ▶ 19.00 u opening en welkomstwoord
- ▶ 19.05 u toelichting doel 4^e sessie
- ▶ 19.10 u terugkoppeling 3 ontwerp sessies
- ▶ 19.30 u toelichting ontwerp
- ▶ 20.00 u vragen en gesprek over ontwerp
- ▶ 20.45 u planning vervolgproces
- ▶ 21.00 u einde bijeenkomst & nazit

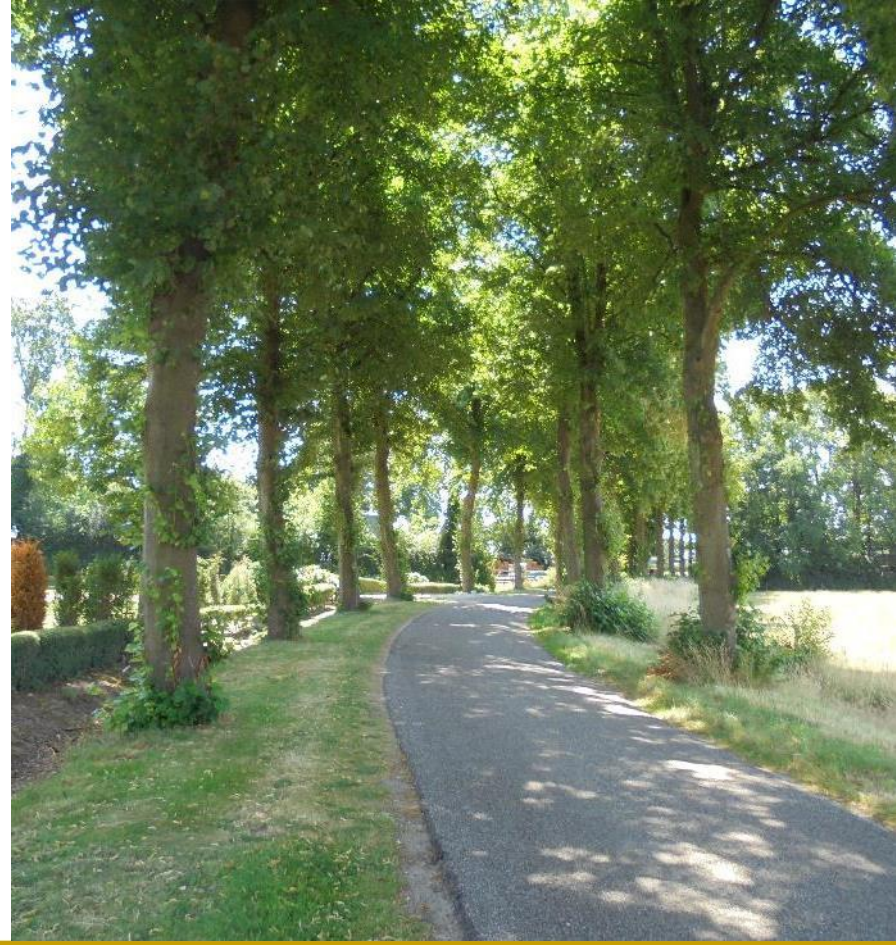




Doel van deze 4^e participatiebijeenkomst

Doel van deze bijeenkomst

- ▶ Presentatie stedenbouwkundig ontwerp
 - Uitkomst van participatie, gebiedsanalyses en ontwikkelkaders
 - Ontwerp is gereed op hoofdlijnen
- ▶ Beantwoorden van vragen en gesprek over het ontwerp
- ▶ én over het vervolgproces van verdere ontwikkeling





Terugblik naar de drie voorgaande participatiebijeenkomsten



Planning

- ▶ 2022 - Inventariseren
 - 1^e ophaalsessie – Q3 2022
 - Opstellen ontwikkelkader
 - 2^e ophaalsessie – Q4 2022
 - Opstellen programma van eisen
 - Opstellen vlekkenplan
- ▶ 2023 - Ontwerp
 - 3^e schets sessie – Q1 2023
 - Uitwerken ontwerp
 - 4^e terugkoppelsessie Q2 2023
- ▶ 2023 – Bestemmings-/Omgevingsplan

Kaders

- ▶ Project uitgangspunten gemeente
 - Locatie is aangewezen door raad als woningbouwlocatie
 - Gemeente ontwikkelt
 - Meeloopinitiatieven
- ▶ Beleid gemeente
 - Woningbouwbeleid
 - Verkeersveiligheid
 - Versterken groen karakter
 - Duurzaam (energieneutraal)
 - Cultuurhistorie behouden
 - Klimaatadaptatief
 - Leefbaarheid bevorderen



1^e ophaalsessie → opstellen ontwikkelkader

Doel: beginnen met een blanco vel en ophalen van uw wensen en zorgen

Invulformulier

- ▶ Invullen gegevens
- ▶ Wat zijn uw wensen?
- ▶ Wat zijn uw zorgen
- ▶ Wat kan er beter?
- ▶ Wat is goed ?



Wat zijn uw wensen?

Thema's

- ▶ Groen en water
- ▶ Verkeer en parkeren
- ▶ Wonen
- ▶ Overgangen / relaties omgeving
- ▶ Belemmeringen
- ▶ Voorzieningen



kragten



70x ingevuld

Resultaat 1^e bijeenkomst

- ▶ Mooie omgeving met groen en diversiteit
- ▶ Wijk moet groen en kindvriendelijk zijn
- ▶ Geen hoogbouw
- ▶ Niet te vol bouwen
- ▶ Riolering Vinkwijkseweg moet verbeterd worden
- ▶ Plan moet niet leiden tot (meer) verkeersproblemen
- ▶ Terborgseweg, rekening houden met:
 - Geluidsoverlast
 - Verkeersonveiligheid
- ▶ Betaalbare woningen starters en senioren, vrijstaand, tweekappers en zelfbouwkavels
- ▶ Duurzaam en klimaatadaptief

2^e ophaalsessie → programma van eisen → opstellen vlekkenplan

Betaalbaarheid woningen

Starterswoning

€ 250.000 v.o.n.

in Groessen

- 84 m² wonen
- 120 m² perceel



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

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

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)



Doel: uw wensen en zorgen en onze kaders vertalen naar ontwerpuitgangspunten en dat vertalen naar een vlekkenplan

2^e ophaalsessie → gebiedsanalyse

- ▶ Kern en buitengebied
- ▶ Meer open en kleinschalig karakter aan de oostzijde, grenzend aan dichter bebouwde 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



2^e ophaalsessie → onderzoeken

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



Resultaat 2^e bijeenkomst

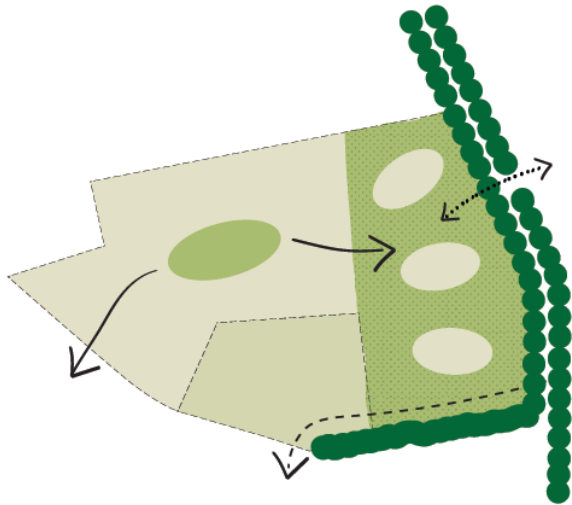
Ontwikkeldkader

- ▶ Landschappelijke kwaliteit waarborgen
- ▶ Goede overgang van dorp naar landschap
- ▶ Creëer een gezonde en veilige leefomgeving
- ▶ Betaalbare woningen, geen hoogbouw
- ▶ Natuurvriendelijk en groene uitstraling
- ▶ Voorkomen extra verkeershinder
- ▶ Voorrang voor mensen uit Zeddam
- ▶ Zonnepanelen, warmtepomp & isoleren
- ▶ Beperken van verhard oppervlak

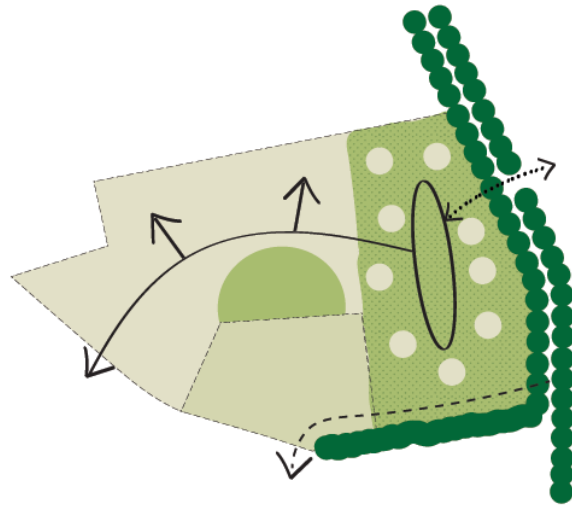


3^e schetssessie → drie scenario's

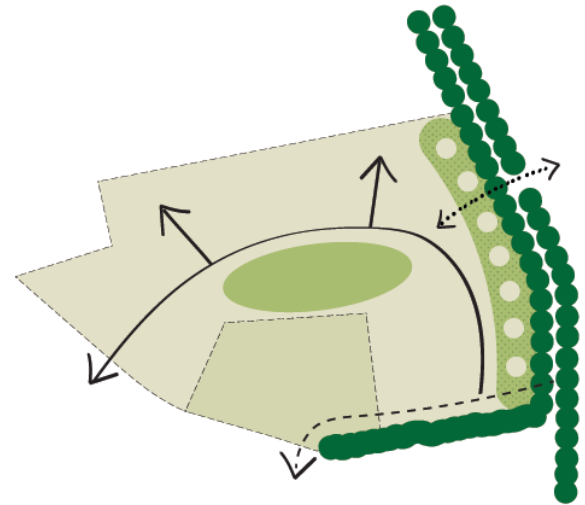
"Clusters"



"Erf"



"Lintbebouwing"



Clusters

±80 Woningen
±40 Goedkoop
±20 Middel
±20 Duur

- ▶ Dit scenario heeft een vrij harde overgang tussen dorp en landschap
- ▶ Doorzichten vanuit de Bornhofweg behouden
- ▶ De oostkant een gewilde plek om te wonen, maar de traditionele woonvorm met een voor- en achtertuin ontbreekt op die plek
- ▶ Omwonenden zien de groene, (bloemrijke) biodiverse invulling als mooie dorpsrand en zien mogelijkheden voor het maken van een ommetje door dit woongebied
- ▶ Tiny houses vinden veel mensen te klein. De iets grotere small houses werd als alternatief geopperd
- ▶ Een knarrenhof werd een aantal keer genoemd, maar men zag niet waar een dergelijk woonconcept in dit scenario gesitueerd zou kunnen worden
- ▶ Aangezien dit scenario één hoofdontsluiting heeft, wordt afgevraagd of er wordt nagedacht over een alternatieve calamiteiten-/ hulpdienstenroute



Erf

±75 Woningen
±35 Goedkoop
±20 Middel
±20 Duur

- ▶ Erf leidt enerzijds tot 'gezelligheid' (buurtgevoel) maar anderzijds rumoerig en weinig rust en privacy
- ▶ Geclusterde parkeerplaatsen niet ronduit negatief mits de afstand tot de woning niet al te groot is
- ▶ Er was brede instemming over de groene opzet
- ▶ Het aantal van 80 woningen wordt door een deel van de aanwezigen als veel gezien
- ▶ Er is belangstelling voor collectieve wooninitiatieven met groenbeheer
- ▶ Met name bouwen voor betaalbare woningen vs woningen voor doorstromers en senioren



Lintbebouwing

±80 Woningen
±40 Goedkoop
±20 Middel
±20 Duur

- ▶ Goede overgang van het landschap zijde Bornhofweg naar de nieuwe woonbuurt
- ▶ Luwe hoek Bornhofweg (door afsluiting snelverkeer nabij Terborgseweg)
- ▶ Twee ontsluitingen
- ▶ Vrijstaande woningen aan de linten
- ▶ Groenvoorziening opschuiven en invullen met woningen om de bestaande schuren van de boerderij af te schermen
- ▶ Een locatie voor een knarrenhof opnemen
- ▶ Tiny houses in de centrale groenvoorziening
- ▶ Aandacht voor CPO
- ▶ Behoud van de zichtlijn naar kerk/molen wordt gemist
- ▶ Meer buffergroen aan zijde Melegardeweg ter afscherming



Verkeer

- ▶ Aanpakken aansluiting Vinkwijkseweg – Terborgseweg
- ▶ Parkeercoffers is goed idee mits loopafstand niet te groot
- ▶ Zorgen over maar één aansluiting, liever twee
- ▶ Afsluiting Bornhofweg resulteert in een omrijdbeweging en meer overlastop andere wegen
- ▶ Bornhofweg belangrijke route voor het landbouwverkeer om het centrum van Zeddum te omzeilen
- ▶ Doorsteken voor wandelaars naar de Bornhofweg is daarom een goed idee



Sfeerbeelden

- ▶ Levensloop bestendig wonen
- ▶ Wonen aan een hof, Knarrenhof
- ▶ Dorpse uitstraling, met veelal lage woningen
- ▶ Variatie in woningtypen, door elkaar mixen in grootte, materialen en kleuren
- ▶ Variatie van dicht en open verkavelen, moderne patio's vaak genoemd
- ▶ Speelse verkaveling, schuurtypen spreken aan
- ▶ Groene uitstraling van straten en kavels
- ▶ Rust, landelijk, robuust
- ▶ Natuurlijk groen/spelen i.c.m. wonen in het groen
- ▶ Gebruik van natuurlijke materialen; hout



Resultaat 3^e bijeenkomst

- ▶ Geen duidelijke voorkeur voor een van de drie scenario's
- ▶ Goede overgang van dorp en landschap wordt erkend
- ▶ Doorzichten/zichtlijnen vanuit de Bornhofweg behouden
- ▶ Ommetje door woongebied
- ▶ Collectief wooninitiatief/Knarrenhof inpassen
- ▶ Variatie en speelse verkaveling
- ▶ Dorpse en landelijke uitstraling
- ▶ Natuurlijke inrichting/spelen
- ▶ Herinrichting Vinkwijkseweg en aansluiting Terborgseweg
- ▶ Twijfels over afsluiting Bornhofweg

Resultaat 3^e bijeenkomst → Advies specialisten / onderzoeken

- ▶ De GHG bevindt zich tussen circa 0,5 –1,7 m onder het maaiveld, de doorlatendheid is redelijk goed, infiltratie waarschijnlijk mogelijk, vooral inzetten aan oostzijde
- ▶ Vervolgonderzoek naar Steenuil nodig
- ▶ Geluid leidt niet tot problemen
- ▶ Geur leidt niet tot problemen
- ▶ Molenbiotoop werkt beperkend van 8 m (1 laag met kap noordzijde) oplopend richting het zuiden
- ▶ Behoud en versterk bomenrijen
- ▶ Houd met inrichting rekening met voedselrijke bodem
- ▶ Kijk goed naar het watersysteem
- ▶ Voorkeur voor clusters vanwege het dooraderende groen en ruimte aan bestaand groen
- ▶ Herinrichting Vinkwijkseweg en aansluiting Terborgseweg verder onderzoeken



Toelichting stedebouwkundig ontwerp

Stedenbouwkundig ontwerp



“Goede overgang van dorp en landschap”

“Natuurlijke inrichting/spelen”

“Dooraderende groene ruimte”

Biodiversiteit

“Doorzichten/zichtlijnen vanuit de Bornhofweg behouden”

“Behoud en versterk bomenrijen”

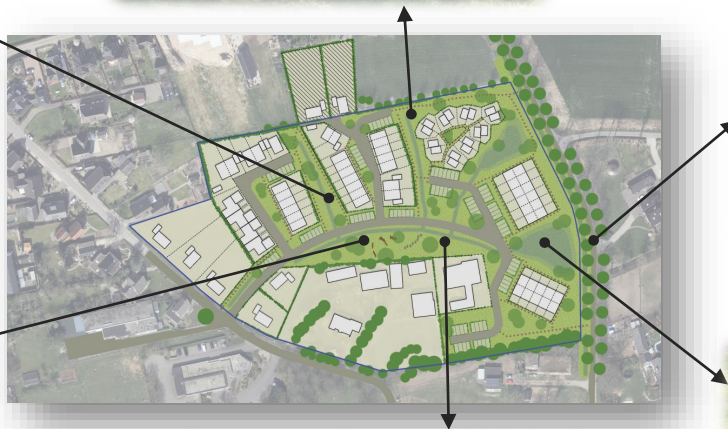


“Riolering Vinkwijkseweg moet verbeterd worden”

“Kijk goed naar het watersysteem”

“Klimaatbestendig”

Water



**Klimaatbestendig &
Natuurvriendelijk**



“Variatie en speelse verkaveling”

“Collectief wooninitiatief/Knarrenhof inpassen”

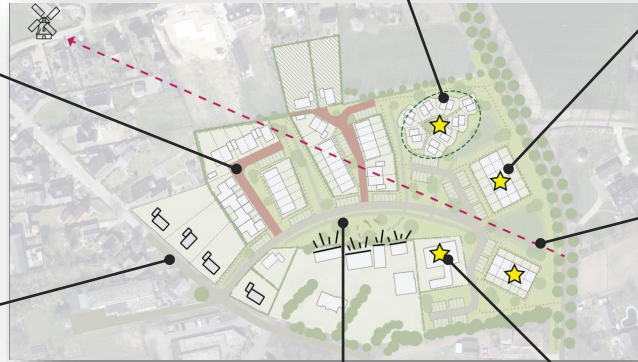
“Dorpse en landelijke uitstraling”

“Collectief wooninitiatief”

“Vrijstaande woningen aan het lint”

Dorps landschap





Dorps landschap

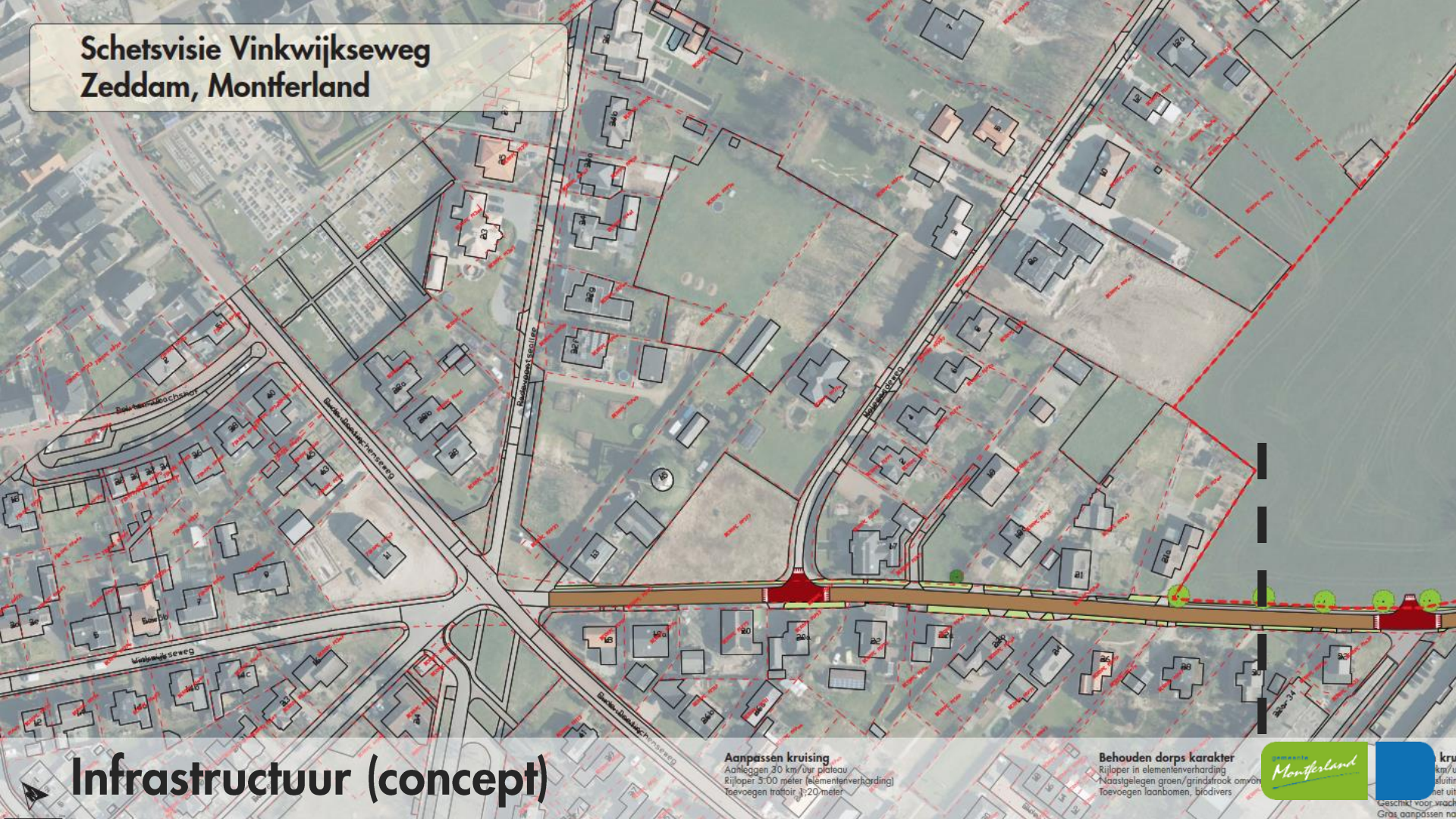
“Ommetje door woongebied”

“Herinrichting Vinkwijkseweg en aansluiting Terborgseweg”

“Twijfels over afsluiting Bornhofweg”

Mobiliteit

Schetsvisie Vinkwijkseweg Zeddam, Montferland



Infrastructuur (concept)

Aanpassen kruising
Aanleggen 30 km/uur plateau
Rijligger 3,00 meter (elementenverharding)
Toevoegen trottoir 1,20 meter

Behouden dorps karakter
Rijligger in elementenverharding
Naastgelegen groen/grindstrook omvormen
Toevoegen laanbomen, biodiversiteit



kr
km/u
fuit
het uit
Geschikt voor vrach
Gras aanpassen n



Infrastructuur (concept)

Behouden dorps karakter

Ruilen in elementenverdeling
Behouden dorps karakter

Aanpassen kruising

Aanleggen 30km/h gebied
Aanpassen kruising op locatie
Aanpassen kruising op locatie nr 32-34
Geschikt voor vrachtwagen
Gras aanpassen naar trottoir 1,20 meter

Ontwikkelen kruising N335

Toevoegen strook voor afslaand verkeer, linksaf
Veilige routing voor fietsers/voetgangers

Ontwikkelen ontsluitingsroute

Afsluiten aansluiting Borbotweg/N335
Ontsluiting percelen behouden
Nieuwe verbindingsweg tussen Borbot
en Vinkwijkseweg



| | |
|--------------------------|-----------|
| Vrijstaand | 6 |
| Tweekapper | 8 |
| Patio's | 4 |
| Rij | 18 |
| CPO jongeren | 4 |
| Rug-aan-rug | 22 |
| <u>Speciale woonvorm</u> | <u>16</u> |
| Totaal | 78 |
| + 4 meeloopinitiatieven | |

“Wonen aan een hof, Knarrenhof”

“Bouwen voor doorstromers”

“Niet te vol”

“Bouwen voor starters”

“Collectief wooninitiatief”

Woningaanbod





Vraag en antwoord stedenbouwkundig plan

Planning vervolproces

- ▶ Q3 2023: Behandeling participatie en stedenbouwkundig ontwerp door Gemeenteraad
- ▶ Q3 & Q4 2023: Bestemmingsplan opstellen
 - Flexibel
 - ontwerp stedenbouwkundig plan
 - (beeld)kwaliteitsplan
- ▶ Q3/Q4 2023: Sessie jongeren
 - Betaalbaarheid
 - Kansen
- ▶ In 2024 bestemmingsplan onherroepelijk om schop in de grond in 2025. Realisatie in fases, ambitie om voor 2030 alles gerealiseerd te hebben
- ▶ Verkoop nog niet bekend (huur, sociaal, koop, vrije sector....)

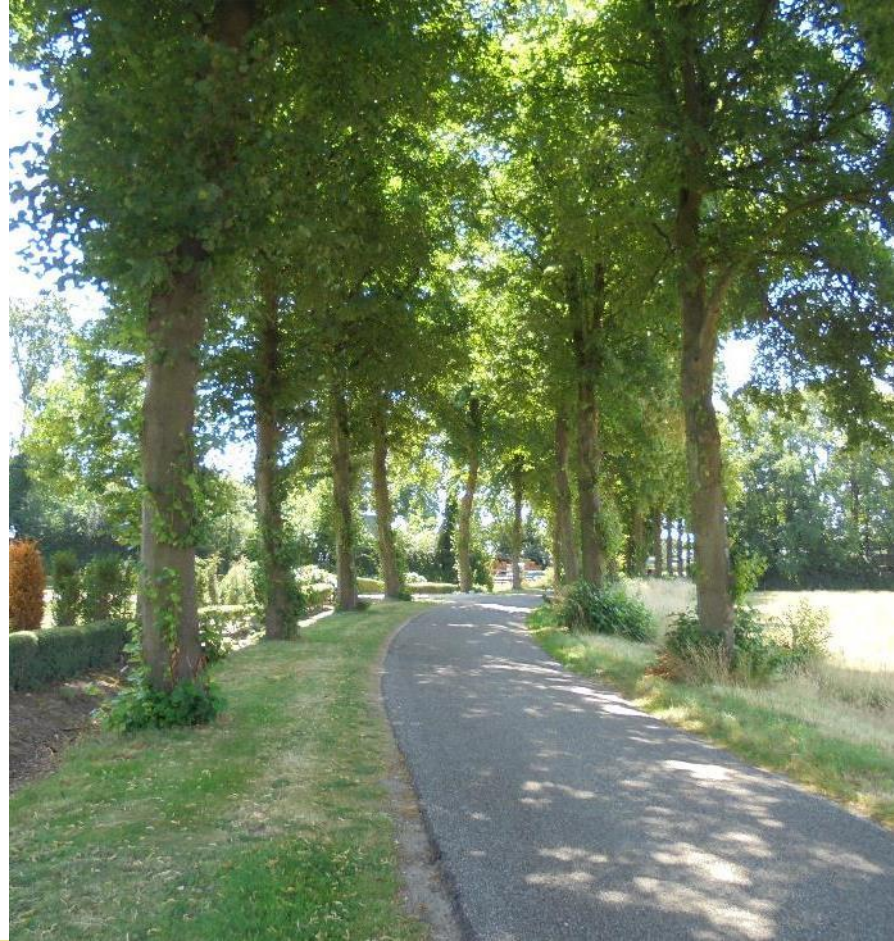
Afsluiting

Later nog vragen of opmerkingen?

t.boersma@montferland.info

Wij zijn benieuwd naar uw mening
(evaluatie):

www.montferland.info/woningbouw-zeddam



**Bedankt voor
uw bijdrage
en tot ziens**

