

# PARTICIPATIEBIJENKOMST WONINGBOUW DIDAM

4<sup>e</sup> bijeenkomst – terugkoppelsessie 12 juli 2023



# Programma

- ▶ 19.00u – opening, doel en kaders
- ▶ 19.10u – terugblik op participatiebijeenkomsten
- ▶ 19.20u – toelichting stedenbouwkundig ontwerp
- ▶ 19.30u – vragen en gesprek
- ▶ 20.15u – planning, afsluiting en nazit
- ▶ 21.00u – einde bijeenkomst



# 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



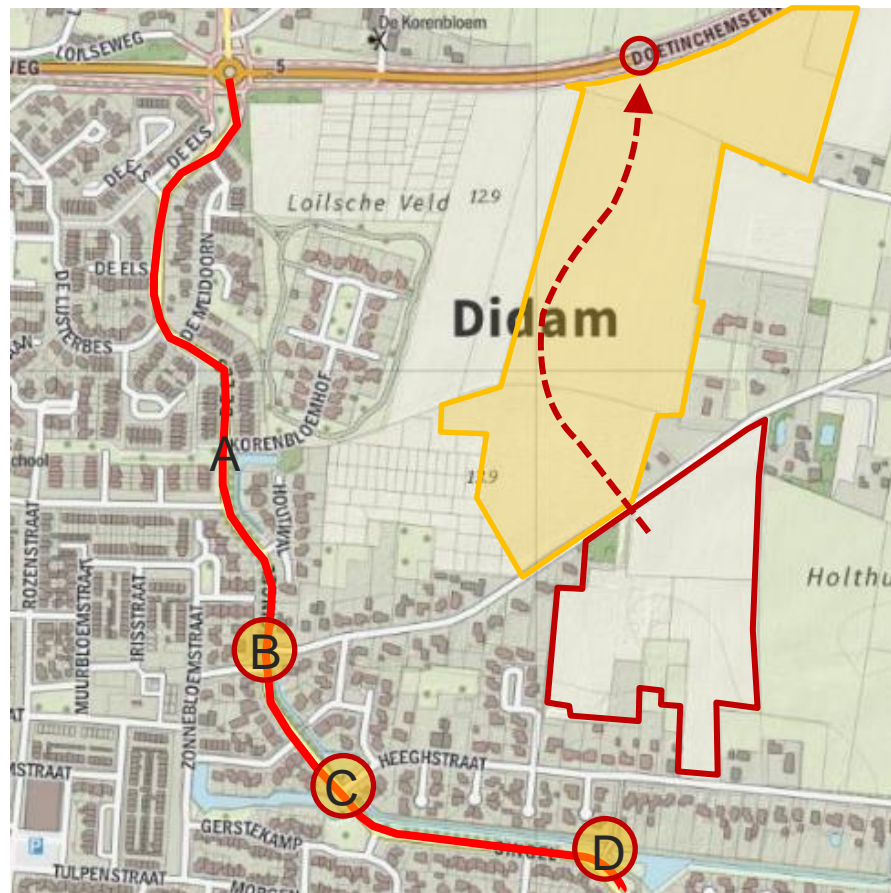
# Kaders

- ▶ Project uitgangspunten gemeente
  - Locatie is aangewezen als woningbouwlocatie
  - Gemeente ontwikkelt
    - Afspraken met verkoper
  - Meeloopinitiatieven
- ▶ Beleid gemeente
  - Woningbouwbeleid
    - > ( $\frac{1}{3}$  vrije sector,  $\frac{1}{3}$  betaalbaar,  $\frac{1}{3}$  sociaal)
  - Verkeersveiligheid
  - Versterken groen karakter
  - Duurzaam (energieneutraal)
  - Cultuurhistorie behouden
  - Klimaatadaptatief
  - Leefbaarheid bevorderen



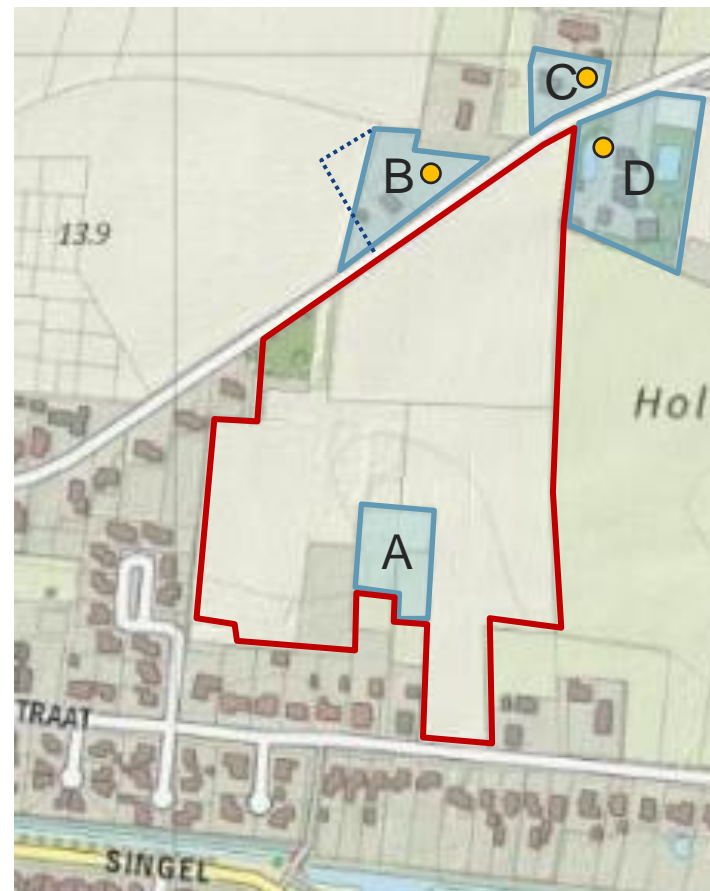
# Aansluiting Doetinchemseweg

- ▶ Aankoop gronden door gemeente
- ▶ Ontsluiting op Doetinchemseweg
- ▶ Aandacht voor aanpak Singel:
  - A. Herinrichting Singel
  - B. Kruising Van Rouwenoortweg
  - C. Kruising Heeghstraat
  - D. Aanpassing brug naar volwaardige fietsbrug (fietsroute richting centrum, auto's via randweg naar centrum)



# Meeloopinitiatieven

- A. Heeghstraat 35b en 37
- B. Van Rouwenoortweg 15
- C. Van Rouwenoortweg 17a
- D. Van Rouwenoortweg 38/38a





# Terugblik naar de drie voorgaande participatiebijeenkomsten

# 1<sup>e</sup> Ophaalsessie – Q3 2022

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

- ▶ Voldoende groen in het plan opnemen en stilstaan bij het bosje aan de noordzijde
- ▶ Goed kijken naar afvoer van regenwater in verband met huidige problemen
- ▶ Voldoende afstand tussen de huidige woningen en de nieuwbouwwoningen
- ▶ Optie om richting noorden naar Doetinchemseweg te ontsluiten
- ▶ Grote zorg de ontsluiting rondom aansluitingen Singel
- ▶ Ruime kavels die passend zijn bij de huidige omgeving
- ▶ Duurzame woningen, energieneutraal wonen
- ▶ Didammers moeten meer aanspraak krijgen dan mensen van buitenaf
- ▶ Geen hoogbouw

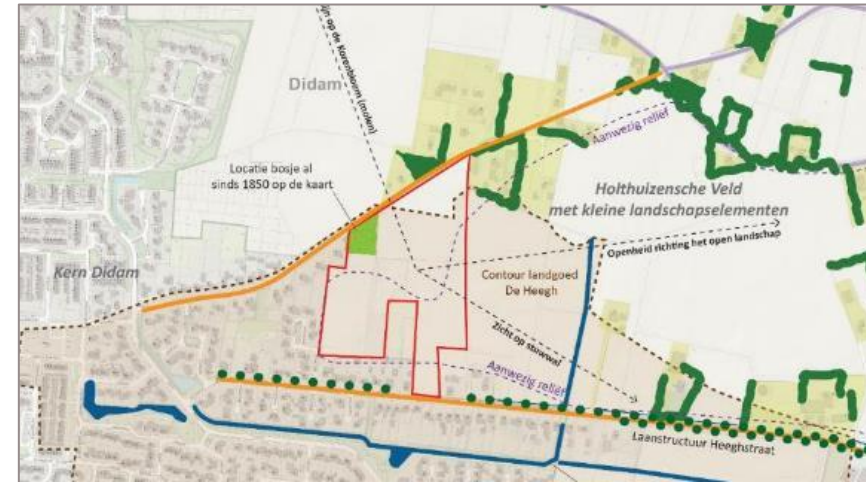


# 2<sup>e</sup> Ophaalsessie – Q4 2022

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

## Gebiedsanalyse & onderzoeken

- ▶ Twee verschillende gezichten
  - Heeghstraat meer rechtlijnig dorps karakter als onderdeel van Didam
  - Van Rouwenoortweg meer organisch en agrarisch als onderdeel van Holthuizen
- ▶ Laanstructuur Heeghstraat (restant uit landgoed)
- ▶ Ecologisch waardevol bosje
- ▶ Hoogteverschillen
- ▶ Diverse doorzichten



# 2<sup>e</sup> Ophaalsessie – Q4 2022

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

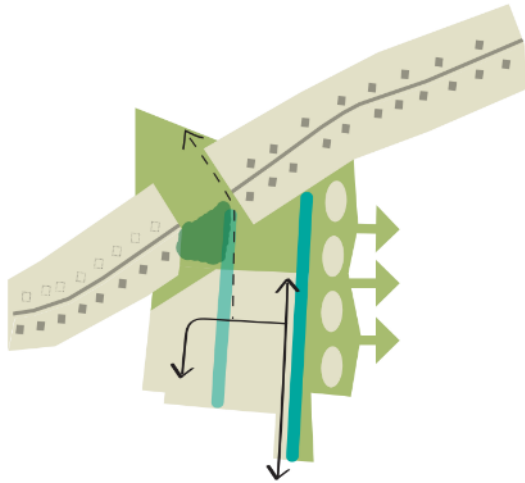
## Uw input

- ▶ Geen hoogbouw (meer dan 3 lagen)
- ▶ Natuurlijk vriendelijk en groene uitstraling
- ▶ Voorkomen extra verkeershinder
- ▶ Voorrang voor mensen uit Didam
- ▶ Zonnepanelen, warmtepomp & isoleren
- ▶ Beperken van verhard oppervlak

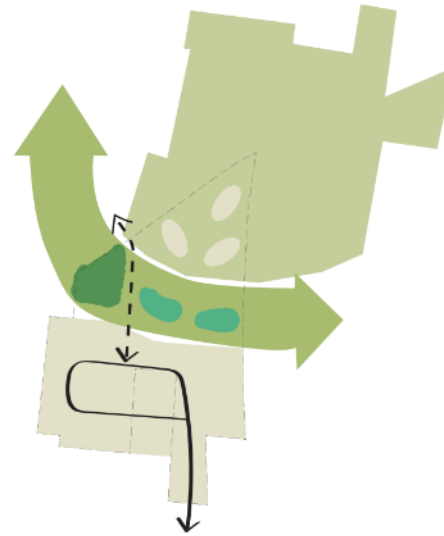


# 3<sup>e</sup> schetssessie - Q1 – 2023 → twee scenario's

“Lint & Singel”



“Holthuizen Cluster”



# Lint & Singel

±125 Woningen  
±65 Goedkoop  
±30 Middel  
±30 Duur

- ▶ Het lint aan de Van Rouwenootweg een passende oplossing
- ▶ Overgang van dorp naar landschap zit er goed in
- ▶ Optie om een rondje te lopen, ook voor omwonenden
- ▶ Het groen aan de oostzijde biedt ruimte aan gestapeld wonen
- ▶ De cluster in het groen werden door veel mensen gewaardeerd
- ▶ Meer afstand tot bestaande woningen voornamelijk laagbouw en vrijstaand, afstand invullen met groen en water



# Holthuizen Cluster

±140 Woningen

±70 Goedkoop

±35 Middel

±35 Duur

- ▶ Risico op 'goudkust' cluster noordzijde
- ▶ Plan niet in verhouding, twee werelden
- ▶ Veel groen positief, maar meer woningen dan andere variant, klopt dat wel?
- ▶ Meer afstand tot bestaande woningen, groen beter verdelen
- ▶ Verdeling van verkeer positief richting Heeghstraat, wel hogere intensiteit op de Van Rouwenoortweg
- ▶ Verschillende woningtypes worden gewaardeerd



# Verkeer

- ▶ Dichtbij woning parkeren
- ▶ Meer fietsers stimuleren
- ▶ Noordelijke aansluiting naar Doetinchemseweg realiseren
- ▶ Geen bouwverkeer door Van Rouwenoortweg
- ▶ Inrichten van Heeghstraat aanpassen aan 30 km/u
- ▶ Verkeersonveiligheid Singel



# Sfeerbeelden

- ▶ Zorg voor een bepaalde eenheid met variatie
- ▶ Uitstraling eigentijds landelijk
- ▶ Variatie in woningtypen, door elkaar mixen in grootte, materialen en kleuren
- ▶ Ruige wadi's
- ▶ Groene uitstraling van straten en voortuinen
- ▶ Levensloopbestendig
- ▶ Rust, landelijk, tijdloos, robuust
- ▶ Natuurlijk groen/spelen i.c.m. wonen in het groen
- ▶ Gebruik van natuurlijke materialen; vooral hout
- ▶ Auto's niet te dominant in het straatbeeld



# Advies specialisten / onderzoeken

- ▶ De GHG bevindt zich tussen circa 0,7 – 2,2 m onder het maaiveld, de doorlatendheid is matig, veel ruimte reserveren
- ▶ Vervolgonderzoek naar Steenuil, Ransuil
- ▶ Behoud en versterken bosschage noordwesthoek, maar maak verbindingen, zorg niet voor een eiland effect, dus
- ▶ Aanbrengen houtwallen
- ▶ Aanbrengen bomenrijen



# Resultaat 3<sup>e</sup> bijeenkomst - Samenvattend

- ▶ Lint en Singel positiever ontvangen en dient als basis voor verdere uitwerking
- ▶ Er is ruimte voor beperkte gestapeld wonen in het midden
- ▶ Bosje niet te veel isoleren, zoek naar verbindingen
- ▶ Ontsluiting richting Doetinchemseweg realiseren
- ▶ Afstand houden tot bestaande woningen en beperken bouwhoogte
- ▶ Waterberging goed toepassen
- ▶ Eigentijds, speels, gevarieerd, groen, natuurlijk





# Toelichting stedenbouwkundig ontwerp



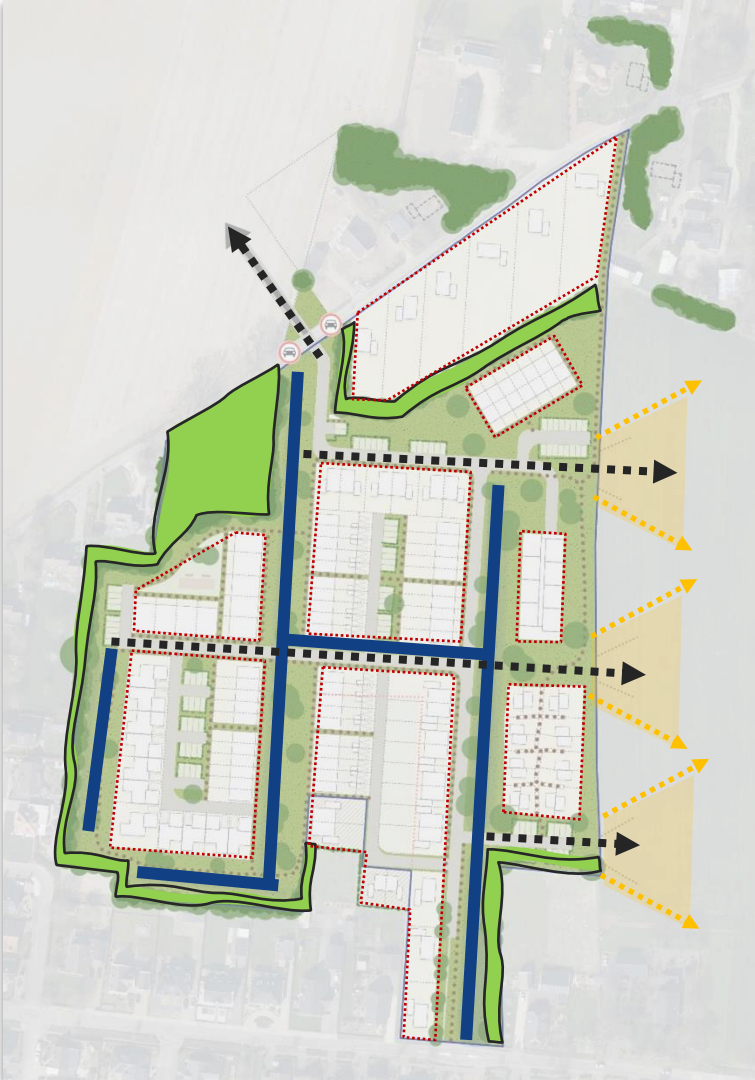
## Stedenbouwkundig ontwerp

# Hoofdopzet

*“Lint en Singel als basis”*

*“Noord-zuid oriëntatie vanuit bestaande situatie leidend”*

*“Relatie met het open landschap”*



# Openbaar groen & biodiversiteit



*“Groen beter  
verdelen”*

*“Natuurlijk vriendelijk en  
groene uitstraling”*

*“Groene buffer  
richting bestaande  
woningen”*

*“Bosje verbinden”*

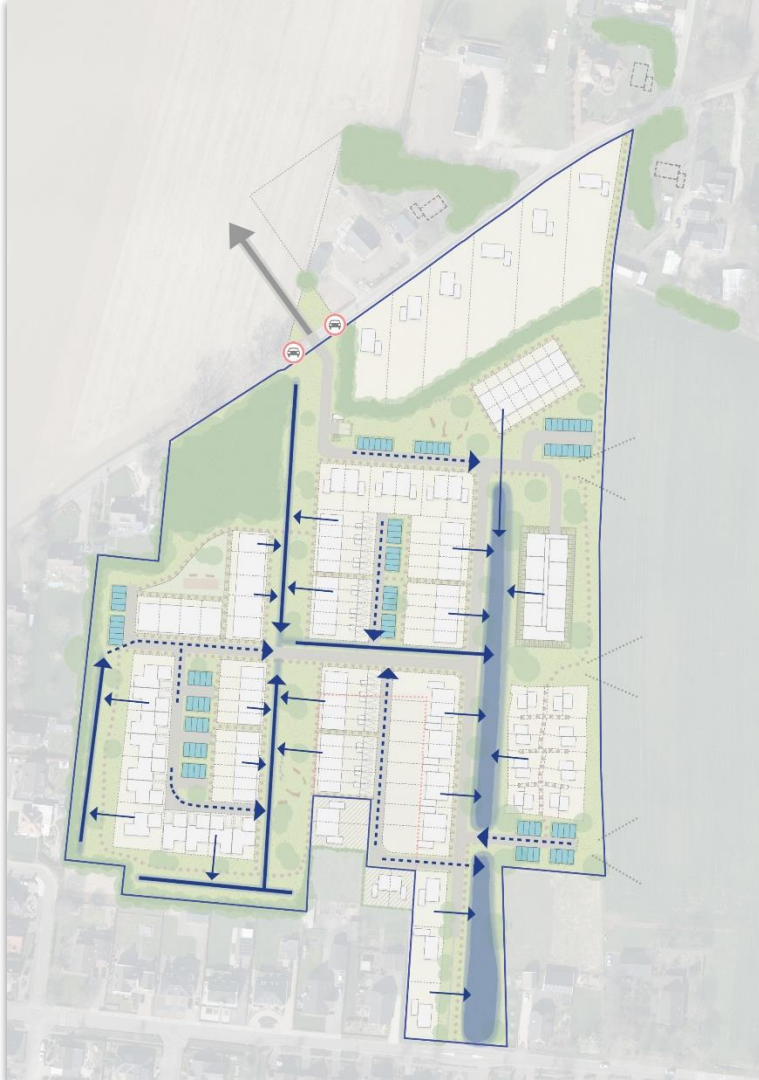
*“35% groen”*

# Water

*“Veel ruimte voor water reserveren ”*

*“Zuid westzijde is natste plek”*

*“Goed watersysteem toepassen”*



# Mobiliteit

*“Ontsluiting naar  
Doetinchemseweg”*

*“Afwaarderen ontsluiting  
naar Heeghstraat”*

*“Mogelijkheden om een  
ommetje te maken”*

*“Auto’s niet te dominant  
in het straatbeeld”*

*“Buurthub”*





# Woningaanbod

“  $\frac{1}{3}$  /  $\frac{1}{3}$  /  $\frac{1}{3}$  ”

Vrijstaand	9
Tweekapper	18
Rij	21
Middenhuur	20
Rug-aan-rug	14
Patiowoningen	11
Knarrenhof	7
Speciale woonvorm	16
Appartementen	24
<b>Totaal</b>	<b>140</b>

“Variatie”

“Levensloopbestendig”

Inclusief 4 tweekappers uit meeloopinitiatief en 2 vrijstaande woningen verkoper

+ 3 vrijstaande woningen als meeloopinitiatief Van Rouwenoortweg

“Beperkte  
hoogbouw”

uitgeefbaar 43,3%  
groen 35,0%









## Vraag en antwoord stedenbouwkundig plan

# Planning vervolproces

- ▶ Q3 & Q4 2023: Behandeling participatie en stedenbouwkundig ontwerp door Gemeenteraad
- ▶ Eind Q4 2023: Ter inzage legging bestemmingsplan
  - 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?

[l.meuleman@montferland.info](mailto:l.meuleman@montferland.info)

## Evaluatie

Wij zijn benieuwd naar uw mening:

[www.montferland.info/woningbouw-didam](http://www.montferland.info/woningbouw-didam)





**Bedankt voor uw bijdrage  
en tot ziens**