

PARTICIPATIEVERSLAG

Woningbouwlocatie Didam-Oost 2022-2024



Inhoud

1. Inleiding
2. Samenvatting
3. Participatietraject
4. Resultaat
5. Informatievoorziening

Inleiding

De gemeente heeft het initiatief genomen om nieuwe woningen te bouwen en heeft daarvoor bij verschillende kernen gronden aangekocht. Ook in de kern Didam is dat het geval. Om die gronden voor woningbouw in ontwikkeling te kunnen brengen, is een planvormingsproces doorlopen. Belangrijk onderdeel van die planvorming is participatie.

Onder de Omgevingswet heeft dit onderdeel een nog prominentere plek gekregen. Door vroegtijdig alle belanghebbenden mee te nemen in het plan en inzicht te krijgen in de verschillende belangen, kan gekomen worden tot afgewogen ruimtelijke keuzes die leiden tot een stedenbouwkundig ontwerp met meer draagvlak. Door hier juist aan de voorkant rekening mee te houden, kunnen procedures korter worden gehouden en kunnen er op deze woningbouwlocatie in Didam naar verwachting eerder nieuwe woningen gebouwd worden.

Daarom zijn in het dorp diverse participatiebijeenkomsten georganiseerd.

2. Samenvatting

Om tot een zoveel mogelijk gedragen stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen voor woningbouwlocatie Didam-Oost te komen, is een participatietraject opgestart. Uitgangspunt voor het gesprek met omwonenden, woningzoekenden en andere stakeholders in het participatietraject was een blanco vel met vooraf opgestelde kaders op basis van beleid en wetgeving.

Er zijn Didam in de periode 2022-2023 vier informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarin samen met belanghebbenden en andere geïnteresseerden is toegewerkt naar een stedenbouwkundige schets op hoofdlijnen. Dit betrof de volgende bijeenkomsten: een startsessie op 5 september 2022, een ophaalsessie op 1 november 2022, twee ontwerpessies op 8 en 22 maart 2023 en een terugkoppelsessie op 12 juli 2023. Gezien de impact op de omgeving en de ruimte in het plan voor aanpassingen, is er gekozen om hierbij te participeren op het niveau van mee-denken.

In de startsessie is gebleken dat direct omwonenden behoefte hadden aan een parallelle overlegstructuur. Hier is gehoor aan gegeven door separaat met een groep aanwonenden verschillende gesprekken te voeren om hun belangen goed in beeld te krijgen. Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden in de periode 2022 tot en met 2024.

Alle opgehaalde informatie is meegewogen om tot de stedenbouwkundige schets op hoofdlijnen te komen die de basis vormt voor het bijbehorende omgevingsplan voor deze woningbouwlocatie. Waar de informatie bij de eerste avond nog vooral op procesniveau is opgehaald, is dat bij daaropvolgende bijeenkomsten steeds meer verschoven naar concrete ontwerpkeuzes. Soms hebben we er voor gekozen om bepaalde suggesties of wensen niet mee te nemen in het ontwerp. Daar waar dat het geval is, is die keuze zo goed mogelijk onderbouwd en terug te lezen in het verslag.

Tijdens het participatietraject is alle actuele informatie bijgehouden op en gedeeld via de projectenwebsite van de gemeente: www.montferland.info/woningbouw. Alle informatiebijeenkomsten zijn daarnaast aangekondigd via sociale media en het lokale huis-aan-huis-blad Montferland Journaal. Speciaal voor jongeren hebben we ook een jongerenambassadeur gevraagd om het woningbouwplan zoveel mogelijk onder de aandacht van Didamse jongeren te brengen.

3. Participatietraject

Om tot een zoveel mogelijk gedragen stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen te komen, is een participatietraject opgestart. Uitgangspunt voor de participatie met omwonenden, woningzoekenden en andere stakeholders was de begrenzing van het plangebied zoals opgenomen in onderstaande afbeelding en een 'blanco vel' met vooraf opgestelde kaders op basis van beleid en wetgeving. Doel was het ophalen van wensen en zorgen om daarmee zo goed mogelijk rekening te houden in de stedenbouwkundige schets.



Stakeholders

Voorafgaand aan het participatieproces zijn de onderstaande belanghebbenden in beeld gebracht. Zij hebben de mogelijkheid gehad in meer of mindere mate invloed uit te oefenen op het uiteindelijke plan.

Aanwonenden	Woningzoekenden	Jongeren
Verkoper grond	Plavei	Provincie & Waterschap
Veiligheidsdienst & GGD	Ondernemers	Overige Didammers

Opzet participatietraject

Nadat omwonenden per brief geïnformeerd zijn over de aankoop van de gronden zijn in Didam vijf informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarin belanghebbenden en andere geïnteresseerden meegenomen zijn in het planvormingsproces. Gezien de grote impact op de omgeving en de ruimte in het plan voor aanpassingen, is er gekozen om te participeren op het niveau van meedenken. Het gaat om de volgende bijeenkomsten.

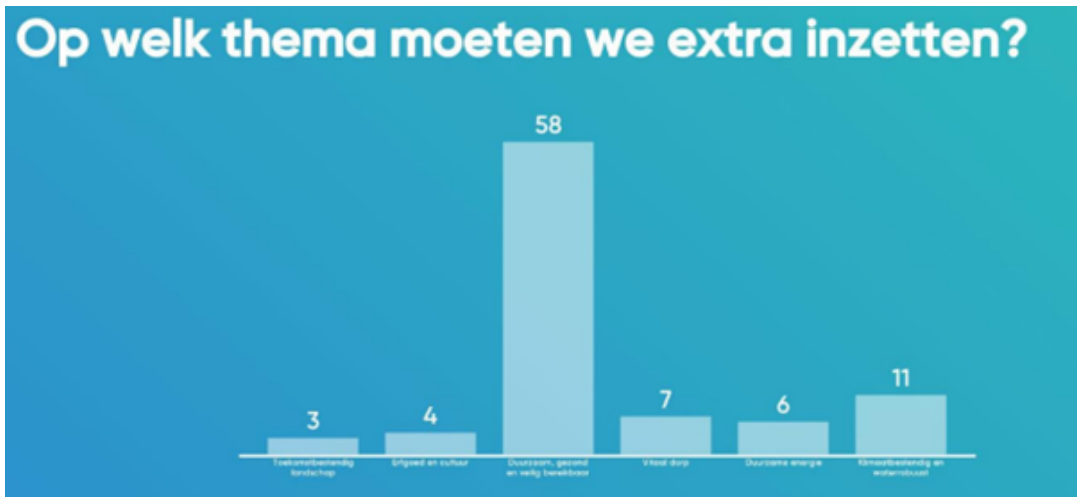
Startsessie - 5 september 2022

Tijdens deze drukbezochte eerste bijeenkomst is het voornemen voor het in ontwikkeling brengen van deze locatie in Didam kenbaar gemaakt. Er is ingegaan op de locatiekeuze, de kaders, het proces en de planning. Daarnaast is er aan aanwezigen gevraagd om invulformulieren in te vullen waarop wensen, zorgen, kansen en verbeterpunten konden worden aangegeven. Ook was er ruimte voor vragen die plenair zijn teruggekoppeld.



Ophaalsessie - 1 november 2022

De tweede bijeenkomst stond naast een terugkoppeling op de eerste bijeenkomst en het delen van de resultaten van de omgevingsanalyse vooral in het teken van ophalen van informatie bij aanwezigen. Hierbij zijn digitaal een aantal dilemma's voorgelegd waarover plenair het gesprek gevoerd is. Ook is uitgevraagd welk thema de aanwezigen de hoogste prioriteit gaven.



Ontwerpsessie - 8 en 22 maart 2023

Tijdens de twee ontwerpsessies zijn twee zogenaamde scenario's gepresenteerd die zijn opgesteld op basis van de opbrengst van de eerste twee bijeenkomsten en de gebiedsanalyse. Het gaat om de scenario's: 'Lint & Singel', 'Holthuizen Cluster'. Daarna zijn er thematafels met de scenario's ingericht waar kon worden gesproken over de scenario's en de aanvullende thema's verkeer en woonmilieus.



Terugkoppelsessie - 12 juli 2023

Op de laatste participatiebijeenkomst is het resultaat van het participatietraject teruggekoppeld: de stedenbouwkundige schets op hoofdlijnen. Naar aanleiding van de presentatie zijn er plenair vragen beantwoord.

Jongeren – 3 & 10 juni 2024

Tijdens de vier voorgaande participatiebijeenkomsten viel duidelijk op dat het aandeel jongeren/starters ondervertegenwoordigd was. Er is daarom tijdens de vierde bijeenkomst aangekondigd dat er later ook specifiek voor jongeren geïnformeerd zou worden. Via een enquête is vervolgens uitgevraagd of, hoe en waarover jongeren het liefst geïnformeerd zouden willen worden. Dit heeft vlak voor de zomer van 2024 geresulteerd in twee dezelfde informatiebijeenkomsten voor jongeren: op 3 juni 2024 in Didam en op 10 juni 2024 in Zeddam. Tijdens de bijeenkomsten is algemene informatie gegeven over het stedenbouwkundig plan en de planning, maar is er vooral ingegaan op thema's die relevant zijn voor jongeren en starters als het over wonen gaat. Hierbij valt te denken aan informatie over hypotheek, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en goedkoop bouwen. Deze avonden zijn, met 100+ aanwezigen, drukbezocht.

Gesprekken met aanwonenden

In de startsessie is gebleken dat direct omwonenden behoefte hadden aan een parallelle overlegstructuur. Hier is gehoor aan gegeven door separaat met (groepen) aanwonenden verschillende gesprekken te voeren om hun belangen goed in beeld te krijgen. Grofweg is gesproken met drie bewonersgroepen op de volgende momenten:

	Van Rouwenootweg	Heeghstraat-Zuidwest	Heeghstraat-Zuidoost
Voorafgaand aan tweede bijeenkomst	27 september 2022	6 september 2022 28 september 2022 5 oktober 2022	7 september 2022 5 oktober 2022
Voorafgaand aan derde bijeenkomst	27 februari 2023	2 maart 2023	27 februari 2023
Voorafgaand aan vierde bijeenkomst	15 juni 2023	15 juni 2023	15 juni 2023

Gesprekken met ketenpartners

Tijdens het participatietraject hebben er diverse oriënterende gesprekken over het woningbouwplan plaatsgevonden met de provincie, het waterschap, Plavei, de GGD en de veiligheidsdiensten.

Gesprekken met verkopers grond

In verband met de aankoop van de ruim 5 hectare grond is afgesproken dat de verkoper na het wijziging van het omgevingsplan grond afneemt voor het realiseren van 20 woningen in de middenhuur. Tevens is met de verkoper afgesproken dat de niet meegeleverde kavel van 1.500m² in het plangebied door de gemeente zal worden meegenomen in de omgevingsplanwijziging naar 'wonen'.

Tijdens het participatietraject is ook overeenstemming bereikt over het betrekken van twee agrarische percelen achter Heeghstraat 35b en 37 voor een woningbouwinvulling binnen het plangebied.

4. Resultaat

Alle opgehaalde informatie is meegewogen om tot de stedenbouwkundige schets op hoofdlijnen te komen die de basis vormt voor het bijbehorende omgevingsplan voor deze woningbouwlocatie. Waar de informatie bij de eerste avond nog vooral op procesniveau is opgehaald, is dat bij daaropvolgende bijeenkomsten steeds meer verschoven naar concrete ontwerpkeuzes. Soms hebben we ervoor gekozen om bepaalde suggesties of wensen niet mee te nemen in het ontwerp. In onderstaande overzicht lichten we toe, waarom we dat dan niet gedaan hebben.

Startsessie - 5 september 2022

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Voldoende groen in het plan opnemen en stilstaan bij het bosje aan de noordzijde.	Ja
Goed kijken naar afvoer van regenwater in verband met huidige problemen.	Ja
Voldoende afstand tussen de huidige woningen en de nieuwbouwwoningen.	Ja
Optie om richting noorden naar Doetinchemseweg te ontsluiten.	Ja
Grote zorg de ontsluiting rondom aansluitingen Singel.	Ja
Ruime kavels die passend zijn bij de huidige omgeving.	Ja, de ruimere kavels bevinden zich zoveel mogelijk aan de randen van het plangebied (nabij percelen omwonenden)
Duurzame woningen, energieneutraal wonen.	Ja, wordt in latere fase uitgewerkt
Didammers moeten meer aanspraak krijgen dan mensen van buitenaf.	Nee, maar we stimuleren het wel
Geen hoogbouw.	Ja, maximaal 3 woonlagen op grote afstand van omwonenden.

Ophaalsessie - 1 november 2022

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Geen hoogbouw (meer dan 3 lagen).	Ja, maximaal 3 woonlagen op grote afstand van omwonenden
Natuurvriendelijke en groene uitstraling.	Ja
Voorkomen extra verkeershinder.	Ja
Vorrang voor mensen uit Didam.	Nee, maar we stimuleren het wel
Zonnepanelen, warmtepomp en isoleren.	Ja, wordt in latere fase uitgewerkt
Beperken van verhard oppervlak.	Ja

Ontwerpsessie - 8 en 22 maart 2023

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Lint en Singel als basis voor verdere uitwerking.	Ja
Ruimte voor beperkt gestapeld wonen in het midden.	Ja, maximaal 3 woonlagen in het middenoosten van het plangebied op grote afstand van omwonenden
Bosje niet te veel isoleren, zoek naar verbindingen.	Ja
Ontsluiting richting Doetinchemseweg realiseren.	Ja
Afstand houden tot bestaande woningen en beperken bouwhoogte.	Ja
Waterberging goed toepassen.	Ja
Eigentijds, speels, gevarieerd, groen, natuurlijk.	Ja

<p>Wat wordt er voor starters gedaan?</p>	<p>Hiervoor wordt gedacht aan kleinere woningen op kleiner percelen, zoals bijvoorbeeld de rug-aan-rug-woningen en appartementen. Ook gaat er nog gekeken worden welke geschikte leveranciers en initiatieven er zijn van goedkope woningen.</p> <p>Wethouder Nijland meldt dat er voor jongeren nog een aparte bijeenkomst wordt gepland. Er komen ook mogelijkheden voor CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).</p> <p>“Als je samen een carnavalswagen kunt bouwen, waarom dan ook niet samen woningen bouwen.” Ook de provincie kan hierbij ondersteunen.</p>
<p>Zijn er ook startersleningen en duurzaamheidsleningen mogelijk?</p>	<p>Ja die mogelijkheden zijn er.</p>
<p>Komen er ook welzijnsvoorzieningen in de wijk?</p>	<p>Er is ruimte binnen de woonbestemming voor een beroep aan huis, maar dat moet komen vanuit eigen initiatieven. Vanuit de gemeente zijn er geen voorzieningen gepland.</p>
<p>Kan er ook een knarrenhof komen?</p>	<p>die ruimte is er in het plan, zeker als initiatiefnemers zich melden bij de gemeente.</p>
<p>Als het bouwverkeer wordt ontsloten via de Doetinchemseweg, let dan ook op verdere vervolg ervan. Dus dat er geen bouwverkeer door Didam gaat over De Els en Singel richting de A18.</p>	<p>Goede tip, dit nemen we mee.</p>

Gesprekken met aanwonenden

Wensen bewonersgroep Van Rouwenootweg	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Ontsluiting via het Loilseveld.	Ja
Mogelijkheid om mee te lopen	Ja, die mogelijkheid is geboden voor direct aanwonenden, mits het meeloopinitiatief in lijn is met gemeentelijke 'beleidsnotitie woningbouw in inbreidingslocaties'
Behoud van het Heeghsebosje en rekening houden met aanwezige flora en fauna.	Ja, bosje blijft behouden en nader onderzoek naar beschermde diersoorten wordt uitgevoerd.
Van Rouwenootweg niet gebruiken voor bouwverkeer	Ja
Niet ophogen i.v.m. verminderde privacy en wateroverlast.	Zal worden meegenomen bij de civieltechnische uitwerking
Lage seniorenwoningen in de noordwesthoek	Ja, levensloopbestendige woningen met maximaal één laag met kap.

Wensen bewonersgroep Heeghstraat-Zuidwest	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Ontsluiting autoverkeer via provinciale weg.	Ja
Afstand creëren tussen bestaande percelen en de nieuwe bebouwing.	Ja, door middel van een groenstrook van 20 meter.
Nieuwbouw achter de huidige percelen hetzelfde karakter geven als de bestaande vrijstaande woningen, inclusief goot- en nokhoogte. Sociale woningbouw en hoogbouw kunnen in het oostelijke deel worden gerealiseerd.	Ja, achter de groene zone komen levensloopbestendige vrije sector woningen met uitsluitend een mogelijkheid voor een opbouw aan de straatkant. De sociale woningbouw komt op grotere afstand in het middengebied en het oostelijk deel.
Geen bouwverkeer door Heeghstraat.	Insteek is via de provinciale weg. Hooguit tijdelijk en zo kort mogelijk.
Geen dakterras bij patiowoningen.	Zal worden meegenomen in de uitwerking.
Geen heipalen.	Zal worden meegenomen bij de bouwtechnische uitwerking.

Ontwerpsessie - 12 juli 2023

Plenair zijn de volgende vragen beantwoord:

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Wat is de breedte van de groen stroken in het zuiden en zuidwesten?	Circa 20 m.
De Heegstaat tijdelijk gebruiken voor bouwverkeer en eerste bewoners, is niet gewenst, kan dit niet meteen via de Doetinchemseweg?	Getracht wordt dit zo te organiseren, eventueel via een tijdelijke bouwweg, maar definitieve zekerheid kun nu nog niet worden gegeven.
De grens van betaalbaar is nu €405.000,- Komen er ook woningen die een stuk goedkoper zijn?	Ja dat is wel het streven, dus ook bijvoorbeeld woningen die €250.000,- gaan kosten.
Er is ook een aantal percelen buiten het plan meegenomen, waarom is dat?	Dat zijn de meeloop initiatieven die zich bij de gemeente gemeld hebben.
Als de Van Rouwenoortweg bij de kruising van de nieuwe ontsluiting wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, hoe komen de huidige bewoners die oostelijk wonen dan in het centrum met de auto?	In ieder geval via het oosten; Holtzuizerstraat en Oldegoorweg. Bij de verdere uitwerking zal hier nog goed naar gekeken worden.
De zorg wordt uitgesproken als er bouwverkeer door de Heegstraat gaat.	De insteek is om dit niet te hoeven doen, hooguit tijdelijk en zo kort mogelijk.
Wat worden de kavelgroottes en prijzen?	Dit wordt later bekend gemaakt. Voor nu geldt: 1/3 sociaal, 1/3 betaalbaar en 1/3 vrije sector. De verkoop start op zijn vroegst over 2 jaar.

Wensen bewonersgroep Heeghstraat-Zuidoost	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Geen hoogbouw (maximaal 3 bouwlagen) en gebouwd aan de rand van de nieuwe wijk, zo ver mogelijk van bestaande bebouwing	Ja
Ontsluiting autoverkeer via provinciale weg.	Ja
Er zal rekening gehouden moeten worden met aanwezige flora en fauna.	Ja, nader onderzoek wordt uitgevoerd.

Jongerenavond 3 en 10 juni 2024

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Er is vooral behoefte aan goedkope woningen op korte termijn. Komen die er?	Ja
Mogelijkheden voor CPO	Ja

5. Informatievoorziening

Er is op diverse manieren geïnformeerd over het participatietraject en het woningbouwplan:

- Gemeentelijke website: tijdens het participatietraject is alle actuele informatie bijgehouden op de projectenwebsite van de gemeente: www.montferland.info/woningbouw.
- Sociale media: alle informatiebijeenkomsten zijn aangekondigd via het Facebook- en Instagramkanaal van de gemeente. Ook is sociale media gebruikt om geïnteresseerden te laten meedenken over de straatnamen van de nieuwe woonbuurt.
- Huis-aan-huis-blad: de informatiebijeenkomsten zijn aanvullend aangekondigd via een publicatie in het Montferland Journaal.
- Jongerenambassadeur: speciaal voor de jongerenbijeenkomst hebben we ook een jongerenambassadeur uit Didam gevraagd om het woningbouwplan zoveel mogelijk onder de aandacht van Didamse jongeren te brengen.