

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Ontwerp TAM-omgevingsplan
woningbouw Van Rouwenootweg –
Heeghstraat, Didam**

Gemeente Montferland
april 2025

25int00828

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN	4
3. BEANTWOORDING	5
4. OVERZICHT WIJZIGINGEN	12
5. BIJLAGEN: GEANONIMISEERDE ZIENSWIJZEN.....	15

1. INLEIDING

1.1 *Ter inzage legging*

Het ontwerp TAM-omgevingsplan woningbouw Van Rouwenootweg – Heeghstraat in Didam, waarmee de realisatie van maximaal 143 woningen (inclusief meeloopinitiatieven) en in een ontsluitingsweg naar de provinciale weg (N813) planologisch mogelijk wordt gemaakt, heeft met ingang van 29 januari 2025 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken.

1.2 *Leeswijzer*

Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de binnengekomen zienswijzen. De inhoudelijke beantwoording vindt plaats in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 geeft de conclusie van de ingediende zienswijzen weer en in hoofdstuk 5 zijn de geanonimiseerde originele zienswijzen opgenomen.

2. BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Nummer	Indiener
1	Bewoner(s) en grondeigenaar agrarisch perceel Heeghstraat, Didam (oostzijde van plangebied)
2	Bewoner(s) Heeghstraat, Didam (zuidwestzijde van plangebied)
3	Bewoner(s) Van Rouwenoortweg, Didam (meeloopinitiatief noordoostzijde)
4	Administratiekantoor J.B. Aalberts, twee identieke zienswijzen namens bewoner(s) Van Rouwoordoortweg, Didam (noordoostzijde van plangebied)
5	Bewoner(s) Heeghstraat, Didam (zuidoostzijde van plangebied)
6	Bewoner(s) Van Rouwenoortweg, Didam (noordwestzijde van plangebied)

3. BEANTWOORDING

De binnengekomen zienswijzen zijn als volgt behandeld. Per onderdeel van de zienswijze is een reactie gegeven.

Zienswijze 1 (Bewoner(s) en grondeigenaar agrarisch perceel Heeghstraat, Didam (oostzijde van plangebied))	
1.1	Afscheiding tussen nieuwe woonwijk en agrarische gronden aan oostzijde Aan de oostzijde grenst de voorgenomen woningbouw aan een perceel met een agrarische bestemming dat verpacht is. Het is daarom van belang te voorkomen dat bewoners, huisdieren en spelende kinderen vrij kunnen inlopen naar dit perceel. Uit het stedenbouwkundig ontwerp blijkt niet duidelijk hoe de afscheiding tussen de woonwijk en de agrarische grond wordt voorzien. Indiener verneemt graag welke maatregelen worden genomen om de toegang tot het aangrenzende perceel volledig te beletten, zowel tijdens als na de bouwperiode.
Reactie gemeente	
1.1	Afscheiding tussen nieuwe woonwijk en agrarische gronden aan oostzijde <i>Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om het stedenbouwkundig ontwerp en het (beeld)kwaliteitplan aan te passen. Voorgesteld wordt om aan de oostzijde, op de overgang naar de akkers, over de hele lengte een schapenraster met palen te plaatsen, zodat er geen betreding door bewoners en huisdieren zal plaatsvinden. Voor kleine dieren vormt dit geen barrière. Er dienen minimaal zes palen uit te steken ten gunste van de steenuil, zodat deze in de nachtelijke uren kan blijven jagen. Achter het schapenraster wordt op delen een lage (gemengde) haag geplant. Sommige delen van de oostelijke rand blijven beplantingsvrij om de verbinding met het agrarisch landschap te behouden of op lastig te beheren smalle plekken. Dit wordt ook opgenomen in nader onderzoek naar de steenuil door Foreest Groen Consult.</i>

Conclusie: de zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het plan

Zienswijze 2 (Bewoner(s) Heeghstraat, Didam (zuidwestzijde van plangebied))	
2.1	Aantal, type en situering woningen zuidwesthoek plangebied Indieners stellen dat het ontwerp omgevingsplan en de beleidsregels geen recht doen aan het constructief verlopen participatieproces en de stedenbouwkundige uitgangspunten. Er worden verschillende aanpassingen voorgesteld: - Vastleggen dat in hetzelfde bouwvlak max 7 in plaats van 8 wooneenheden in het zuid-blok en maximaal 5 in plaats van 6 wooneenheden in het west-blok mogen worden gebouwd, van het type levensloopbestendige patiowoningen, achter de gelijkblijvende 20 m groenbufferstrook. - Vastleggen dat de bouwhoogte op 7 en 3 meter (zoals bij de patiowoningen Polstraat), waarbij de achterste helft van het bouwvlak 3 meter en de voorste helft 7 meter hoog is, en de opbouw maximaal 50% van de woningbreedte en -diepte mag bedragen. - Vastleggen dat de opbouw om-en-om gebouwd mag worden (de ene woning wel, de andere niet), naar voorbeeld van de patiowoningen aan de Polstraat in Didam. - Vastleggen dat dakterrassen niet toegestaan zijn en dat de woningen voldoende tuin of terras moeten hebben zodat de groenstrook niet als tuin gebruikt gaat worden, bijvoorbeeld 30% van het lage gedeelte. - Vastleggen dat er een afscheiding moet komen aan het einde van de doodlopende weg achter Heeghstraat (westzijde), bijvoorbeeld door het doortrekken van de tuin van de laatste patiowoning met verplichting tot een afscheiding met levend groen van 2 meter hoog.
2.2	Ontsluiting bouwweg via N813 Indieners kaarten aan dat zij op 23 juli 2023 een e-mail aan de gemeenteraad hebben gestuurd, waarin zij hebben aangegeven dat er een oplossing moet komen voor verkeersontsluiting tijdens de bouw. In het 'geamendeerd raadsbesluit stedenbouwkundig ontwerp uitbreidingslocaties' van 30 november 2023 staat: "Alle geuite zorgen van de inspraak met betrekking tot verkeer en wateroverlast zeer

	serieus te nemen en vroegtijdig mee te nemen in de verdere planvorming". Indieners zien hier echter niets van terug in het ontwerp omgevingsplan en de beleidsregels. Zij zouden graag een concrete vastlegging zien, zodat de bouw pas mag starten als er een bouwweg richting het noorden gerealiseerd is.
Reactie gemeente	
2.1	Aantal, type en situering woningen patiowoningen <i>In het ontwerp omgevingsplan was gekozen voor een geoptimaliseerde stedenbouwkundige variant die binnen hetzelfde bouwvlak iets meer woningen mogelijk maakte in de vorm van levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen, die tevens goed te realiseren zijn via een conceptuele bouwmethode. Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om het plan weer meer in lijn te brengen met de uitkomst van het constructief verlopen participatieproces. Binnen ongeveer dezelfde uitgeefbare vierkante meters kan de voorgestelde variant met levensloopbestendige patiowoningen goed worden gerealiseerd. Hoewel het voorstel twee woningen minder omvat dan de geoptimaliseerde variant, maakt het nog altijd één patiowoning meer mogelijk dan de variant die in november 2023 aan de raad werd voorgelegd. Om het totaal aantal vrije sector woningen gelijk te houden met het ontwerp omgevingsplan, wordt voorgesteld om twee grote vrije kavels in de noordoosthoek te splitsen. Voor deze kavels wordt tevens een staffelkorting volgens de nieuwe grondprijbsbrief vermeden, die inhoudt dat voor de eerste 700 m² van vrije kavels en 450 m² voor twee-onder-een-kapwoningen 50% van de basisgrondprijs geldt. De kavelsplitsing komt tevens tegemoet aan de aangenomen motie 'woningbouwontwikkeling grote kavels' van 30 januari jongstleden. Om ervoor te zorgen dat er geen nieuwe bezwaren ontstaan bij omwonenden, beperken we de kavelsplitsing tot het middengebied van de noordoosthoek.</i>
2.2	Ontsluiting bouwweg via N813 <i>Zoals in de zienswijze wordt aangegeven, is het een belangrijk uitgangspunt dat deze nieuwe wijk richting het noorden wordt ontsloten naar de Doetinchemseweg (N813). Dit voorkomt dat al het verkeer via de Heeghstraat en de Van Rouwenoortweg wordt ontsloten.</i> <i>De ontsluitingsweg is opgenomen in het ontwerp omgevingsplan, waarmee de ontsluitingsweg gerealiseerd kan worden. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt voorgesteld om de regels verder aan te scherpen door vast te leggen dat de bouwwerkzaamheden pas zijn toegestaan als de bouwweg voor het bouwverkeer is aangelegd.</i>

Conclusie: de zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het plan

Zienswijze 3 (Bewoner(s) Van Rouwenoortweg, Didam (meeloopinitiatief noordoostzijde))	
3.1	Twee grote bomen nabij perceelsgrens nieuwe woning Indiener lift mee met één nieuwe woning op eigen perceel en heeft ingestemd met de situering van de woning, mits de twee grote bomen van de burens die over de perceelsgrens hangen getopt of verwijderd worden. Gevreesd wordt dat deze bomen een veiligheidsrisico vormen door vallende takken tijdens stormen. Indien burens niet willen meewerken, verzoekt indiener om het toestaan van een gewijzigde situering van de woning verder naar voren op het bouwterrein, teneinde buiten de gevarenzone te bouwen. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar binnen het perceel.
3.2	Meenemen perceel O1431 Indiener vraagt om perceelnummer O1431 mee te nemen in het bouwvlak.
3.3	Mogelijkheid afsluiten pad bestaande woonerf Van Rouwenoortweg Verzocht wordt naar de mogelijkheid om het pad van het bestaande woonerf naast het huis van indiener af te kunnen sluiten, indien er te veel overlast ontstaat door voorbijgangers met huisdieren.
3.4	Tweede nieuwe kleine levensloopbestendige woning Verzocht wordt om een extra tweede bouwvlak voor een kleine levensloopbestendige woning, aan de oostkant en achterzijde van de woning van indiener, zodat vrij zicht behouden blijft.

	Reactie gemeente
3.1	<i>Twee grote bomen nabij perceelsgrens nieuwe woning</i> <i>Allereerst wordt opgemerkt dat voor de meeloopinitiatieven van indiener en de burenen een intensief en constructief traject is doorlopen. Om mee te kunnen werken hebben wij de 'Beleidsnotitie woningbouw op inbreidingslocaties' (BOIL) als uitgangspunt genomen. De percelen van de meeloopinitiatieven liggen weliswaar buiten de contouren van dat beleid, maar overwogen is om deze mogelijkheid voor de direct omwonenden toch te bieden. Een aanpassing van de contour zou door de komst van de nieuwbouwwijk in de toekomst namelijk denkbaar zijn. In de beleidsnotitie zijn diverse criteria opgenomen, waarbij in deze situatie de volgende criteria relevant zijn:</i> <i>• Bouwen in de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning;</i> <i>• Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens volgens woonbestemming. Die afstand is voor nieuwe woonwijken standaard minimaal 2,5m;</i> <i>• Verdichting is niet mogelijk als dat tot aantasting van de aanwezige groenstructuur leidt.</i> <i>Door functieverandering van het voormalige kassencomplex is in het verleden al een nieuw 'boeren woonerf' gecreëerd met voorgevels die niet allemaal met dezelfde richting naar de weg zijn gesitueerd. In de bebouwde kom is dat wel gebruikelijk, waarop bovengenoemde beleidsnotitie is gebaseerd. Door deze bijzonder situatie van de voorgevelrooilijnen is naar een maatwerkoplossing gezocht. Enerzijds komt door een strikte toepassing van het beleid de nieuwe woning van indiener onevenredig ver op het achtererf te liggen. Anderzijds is te ver naar voren schuiven ook niet gewenst i.v.m. het voorerfgebied van de burenen. Dit heeft tot een integraal afgewogen ontwerpplan geleid.</i> <i>Desondanks zijn er nog zorgen over de veiligheid in verband met de twee grote bomen nabij de nieuw te bouwen woning. Om duidelijkheid te geven hebben wij het initiatief genomen voor het uitvoeren van een Bomen effect analyse (BEA). Zowel indiener als de burenen hebben daaraan meegewerkt, naar aanleiding waarvan op 4 april een veldonderzoek heeft plaatsgevonden. Op basis van de uitgevoerde BEA is geconcludeerd dat de bomen in goede conditie zijn en veilig handhaafbaar zijn met adviezen en randvoorwaarden voor de uitvoering van de werkzaamheden.</i>
3.2	<i>Meenemen perceel O1431</i> <i>Het betreft een smal en klein aansluitend perceel van indiener, waardoor perceel mee kan worden genomen in het bouwvlak.</i>
3.3	<i>Mogelijkheid afsluiten pad bestaande woonerf Van Rouwenootweg</i> <i>Gebleken is dat de zienswijze buiten het plangebied van voorliggend omgevingsplan ligt. Voorliggend plan voorziet namelijk niet in de herinrichting van het pad naar een openbaar voet- of fietspad of een openbare ontsluitingsweg. Dat zijn wij ook niet voornemens voor de toekomstige uitbreiding van Didam-Noordoost.</i>
3.4	<i>Tweede nieuwe kleine levensloopbestendige woning</i> <i>Op basis van het voorliggende ontwerp omgevingsplan is een kleine levensloopbestendige woning op de voorgestelde plek mogelijk. Echter, in totaal mag er op het perceel maar één nieuwe woning worden gebouwd. Deze mogelijkheid is geboden voor de vier direct aanliggende particuliere percelen aan de Van Rouwenootweg. Met initiatiefnemers is afgesproken dat meelopen mogelijk is tegen een gereduceerd tarief op basis van de legesverordening 2023.</i> <i>Aanvullend is het wel mogelijk om op basis van het 'Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties' tijdelijk een tweede woning te plaatsen. Onder voorwaarden kan namelijk een omgevingsvergunning worden verleend voor de plaatsing van een flexwoning voor een periode van maximaal 15 jaar. Een flexwoning met een grotere oppervlakte dan 80 m² (maximaal 100 m²) kan uitsluitend worden toegestaan voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg. Zo'n flexwoning kan overigens na 15 jaar vergunningsvrij behouden blijven wanneer de pre-mantelzorgsituatie is verworden tot een daadwerkelijke mantelzorgsituatie. De flexwoning behoeft dan niet eerder te worden verwijderd dan nadat de mantelzorgsituatie is beëindigd.</i>

Conclusie: deze zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het plan

namens bewoner(s) Van Rouwendoortweg, Didam (noordoostzijde van plangebied)	
4.1	Invulling ontsluitingsweg (afschermende groene voorzieningen) De indiener uit zorgen over de hinder die zij verwachten bij zowel de aanleg als de daaropvolgende verkeersdrukte van de ontsluitingsweg naar de Provinciale weg (N 813). Tijdens de laatste participatiebijeenkomst werd aangegeven dat er eerst een noodweg aangelegd zal worden, gevolgd door de definitieve ontsluitingsweg, waarvan het exacte traject nog kan afwijken. Het bezwaar kan mogelijk worden verholpen door in goed overleg groenstroken of andere afschermende voorzieningen aan te leggen rondom hun perceel om de overlast te beperken.
4.2	Twijfels over garantie realisatie ontsluitingsweg Indiener verwijst naar de koopovereenkomst tussen partijen en de gemeente, waarin bijzondere bepalingen omtrent het gebruik en terugkooprecht van de grond zijn opgenomen (artikelen 22.2, 22.3 en 22.7). Zij betwijfelen de rechten van de gemeente betreffende de mogelijkheid tot ontsluiting zoals gepland en zien geen garantie dat de ontsluiting gerealiseerd zal worden op de geplande locatie. Bovendien lijkt de bepaling dat de gronden binnen 10 jaar teruggekocht kunnen worden als de bestemming niet wijzigt in woningbouw aldaar, geen correcte garantie voor de toekomstige ontsluiting van de weg.
4.3	Afscherming Van Rouwendoortweg voor nieuwbouwverkeer Op de reacties van de gezamenlijke bewoners van de Van Rouwendoortweg op de participatiebijeenkomsten heeft de gemeente vergaande toezeggingen gedaan ter bescherming van de kwetsbare Van Rouwendoortweg. In ieder geval zal de Van Rouwendoortweg niet als ontsluitings- en aanvoerweg voor de nieuwbouwwijk gebruikt worden, zowel nu als in de toekomst, maar met toegangsmogelijkheden voor de aanwonenden. Indiener heeft bezwaar tegen de ongelijke verdeling van de hinder en belasting van de uitwegen, waarbij vrijwel alle verkeersdruk op de Van Rouwendoortwegzijde komt en nauwelijks ten laste van de Heeghstraat.
4.4	Ongeremde medewerking meeloopinitiatieven Van Rouwendoortweg Indiener maakt bezwaar tegen de ongeremde medewerking en planning van meeloopinitiatieven voor extra bouwkavels aan en bij de Van Rouwendoortweg, in ruil voor geen bezwaren tegen het huidige bouwplan voor woningbouw tussen de Van Rouwendoortweg en Heeghstraat. Volgens indiener zullen deze meeloopinitiatieven zeker een aanslag op de huidige kwetsbare staat van de Van Rouwendoortweg teweegbrengen.
4.5	Bezwaar aankoop (mandelige percelen) bestaand erf Van Rouwendoortweg Indiener uit bezwaren met betrekking tot een koopovereenkomst gedateerd 4 september 2024 tussen een derde partij en gemeente Montferland. Deze overeenkomst omvat percelen in Didam, sectie O nummers 1845 en 1777, evenals een 1/5 deel van de mandelige weg en terrein Didam sector O nummer 1429, dat fungeert als verzamelplein en uitweg naar de van Rouwendoortweg. Indiener merkt op dat het betreffende deel van de mandelige weg oorspronkelijk bedoeld was voor een nog te bouwen woning op 'Didam sectie O nummer 1434', welke ook van deze mandelige weg afhankelijk zou zijn voor uitwegen. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de handelswijze van de gemeente, waarbij achterliggende terreinen worden aangekocht met als bestemming woningbouw (kavels 1846, 1847, en 1848), en waarbij de uitweg voor deze bouwplannen naar de Van Rouwendoortweg reeds gepland is. Indiener verzet zich fel tegen de extra belasting die dit zal opleveren voor de kwetsbare Van Rouwendoortweg. Indiener verwijst naar artikelen 24.5 en 24.8, evenals de relevante details op pagina's 7 en 8 onder het kopje 'gemeenschappelijk eigendom erf(mandelig)'.
Reactie gemeente	
4.1	Invulling ontsluitingsweg (afschermende groene voorzieningen) <i>Om te voorkomen dat al het verkeer via de Heeghstraat en de Van Rouwendoortweg wordt ontsloten, is in voorliggend omgevingsplan een ontsluitingsweg naar de N813 opgenomen. Hoewel de gewenste groenstroken of andere afschermende voorzieningen rondom het perceel van indiener buiten het plangebied van voorliggend omgevingsplan liggen, zullen we een groene omkadering van het bestaande woonerf als uitgangspunt voor de toekomstige uitbreiding van Didam-Noordoost meenemen.</i>

4.2	Twijfels over garantie realisatie ontsluitingsweg <i>De ontsluitingsweg is opgenomen in het voorliggende omgevingsplan. Wanneer het omgevingsplan na vaststelling door de gemeenteraad onherroepelijk wordt, geldt het terugkooprecht zoals vermeld in de koopovereenkomst niet meer voor de ontsluitingsweg, aangezien die bestemming dan definitief is gewijzigd. Voor het overige gedeelte van het verkochte perceel waarvan de bestemming nog niet is gewijzigd, geldt dit terugkooprecht nog wel. Tevens heeft er een grondruil plaatsgevonden om de oversteek van de toekomstige ontsluitingsweg bij de Van Rouwenootweg mogelijk te maken. Het voornemen van die grondruil is o.a. gepubliceerd in het Montferland Journaal van 9 april 2024, waarmee de gemeente uitvoering heeft aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021.</i>
4.3	Afscherming Van Rouwenootweg voor nieuwbouwverkeer <i>Met de ontsluiting naar N813 worden zowel de Heeghstraat als de Van Rouwenootweg ontzien van nieuw(bouw)verkeer.</i>
4.4	Ongeremde medewerking meeloopinitiatieven Van Rouwenootweg <i>Middels voorliggend omgevingsplan worden ook vier meeloopinitiatieven aan de Van Rouwenootweg voor maximaal één nieuwe woning per perceel mogelijk gemaakt. Er is terughoudend omgegaan met de meeloopverzoeken, door uitsluitend de direct omliggende percelen met de nieuwe woningbouwuitbreiding mee te laten lopen. Ook zijn verzoeken voor meer woningen per perceel afgewezen, waarbij wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3.1.</i>
4.5	Bezwaar aankoop (mandelige percelen) bestaand erf Van Rouwenootweg <i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3.3, aangezien het pad in die zienswijze hetzelfde mandelige perceel betreft.</i>

Conclusie: deze zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het plan

Zienswijze 5 (Bewoner(s) Heeghstraat, Didam (zuidoostzijde van plangebied))	
5.1	Ontsluiting bouwweg via N813 Indiener uit zorgen betreffende de ontsluiting van de nieuwe wijk, zoals omschreven in paragraaf 3.1.4 'Verkeersstructuur' van het ontwerpplan. Hierin staat dat de nieuwe wijk richting het noorden wordt ontsloten met een nieuwe weg naar de Doetinchemseweg (N813) om te voorkomen dat al het verkeer via de Heeghstraat en de Van Rouwenootweg wordt geleid. De indiener merkt op dat er geen termijnen zijn opgenomen voor de realisatie van deze ontsluitingsweg en verwacht dat deze weg aangelegd wordt voordat de werkzaamheden aan de wijk beginnen. Het bouwverkeer mag volgens de indiener alleen via deze nieuwe weg toegang hebben tot het bouwterrein. De Singel, Heeghstraat en de Van Rouwenootweg dienen verboden te worden voor het bouwverkeer.
5.2	Natuuronderzoeken (steenuil) De indiener verwijst naar paragraaf 6.8.2.1 'Quickscan natuuronderzoek' en paragraaf 6.8.2.2 'Nader soorten onderzoek' van het ontwerpplan in verband met de aanwezigheid van een bewoonde steenuilenkast. Omdat dit indiener persoonlijk betreft, is de vraag wat indiener met betrekking tot nader uit te voeren onderzoek kan verwachten?
5.3	Maatvoering appartementen De indiener uit zorgen over de bouwstijl en situering van de appartementen in het ontwerpplan zoals beschreven in bijlage I 'Kwaliteitplan voor Didam-Oost (BKP CE+)'. Het kwaliteitplan omschrijft in paragraaf 6.3 'Situering, maat en stijl' diverse woningtypes, waarbij de bouwstijl van de appartementen specifiek vermeld wordt als: maximaal drie lagen waarbij één woonlaag in de kap zit in de vorm van een zadeldak of mansardedak. Indiener benadrukt dat de appartementen direct binnen zijn zicht komt en zich aan de rand van de bebouwing bevinden, zichtbaar vanuit het veld. Daarom vindt de indiener het zeer wenselijk dat deze specificaties daadwerkelijk nageleefd en uitgevoerd worden in de bouw van de appartementen.

5.4	Beleidsregels 'kwaliteit woningbouwuitbreiding Montferland' De indiener verwijst naar de volgende twee punten uit de beleidsregels 'kwaliteit woningbouwuitbreiding Montferland': 1) Doel van de beleidsregel: Het bevorderen van kwalitatieve en duurzame (openbare) buitenruimte en bebouwing in Didam-Oost, Beek, Kilder en Stokkum. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente, ontwikkelaars, bouwers, eigenaren en bewoners. 2) Erfscheidingen: Deze moeten bestaan uit levend groen tussen particulier en openbaar gebied. De indiener concludeert dat de gemeente Montferland verantwoordelijk is voor het realiseren van deze groene afscheidingen, zodat huidige bewoners dit niet zelf hoeven te doen.
Reactie gemeente	
5.1	Ontsluiting bouwweg via N813 <i>Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2.2.</i>
5.2	Natuuronderzoeken (steenuil) <i>In verband met verschillende beschermde soorten in het plangebied is inmiddels een plan van aanpak opgesteld. Het plan van aanpak beschrijft de maatregelen die worden genomen om geen afbreuk te doen aan de populaties van deze soorten. Daarvoor is tevens een beoordeling van de effecten op het leefgebied van de steenuil gemaakt. Daaruit blijkt dat voor de nestkast aan de Heeghstraat een afscherming noodzakelijk is, aangezien die nestkast in de richting van het open veld staat. De bedoeling is om hier direct een natuurlijke afscherming te maken door meteen op het zuidelijke deel van de planlocatie een beplantingsrand te maken. Indien dit niet direct mogelijk is, worden tijdelijke bouwschermen geplaatst. Tijdelijke bouwschermen kunnen ook geplaatst worden als de afschermende beplanting niet hecht en hoog genoeg (2 meter) is op moment van planten. Tevens wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1.1.</i>
5.3	Maatvoering appartementen <i>Het voornemen om de appartementen met een kapvorm in de 3^e bouwlaag te ontwikkelen is een uitkomst van het participatietraject. De uitgangspunten voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp zijn verwerkt in het kwaliteitplan. Aangezien de appartementen projectmatige deel van de sociale woningbouw, zullen ze via een tender in de markt worden gezet. Het kwaliteitplan geeft daarvoor belangrijke handvatten om de ontwikkelende en bouwende partijen te beoordelen en te selecteren. Echter, voor een betere juridische borging wordt naar aanleiding van de zienswijze voorgesteld om naast de reeds opgenomen maximale bouwhoogte (nokhoogte) van maximaal 11 meter, een lagere maximale goothoogte van 7,5 meter op te nemen.</i>
5.4	Beleidsregels 'kwaliteit woningbouwuitbreiding Montferland' <i>De beleidsregels zijn alleen bedoeld voor nieuwe percelen binnen het plangebied en niet voor percelen van huidige bewoners. Om onduidelikheden weg te nemen, wordt naar aanleiding van de zienswijze voorgesteld om een overgangsregel op te nemen dat de beleidsregels niet van toepassing zijn op bestaande erven.</i>

Conclusie: deze zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het plan

Zienswijze 6 (Bewoner(s) Van Rouwenootweg, Didam (noordwestzijde van plangebied))	
6.1	Procedure netjes verlopen Ondanks het betreuren van het verlies van vrij ruimte, ziet indiener dit niet als reden voor bezwaar. De noodzaak voor bouwen wordt erkend en de procedure wordt als netjes verlopen beschouwd. Wel vindt indiener het jammer dat er meer woningen komen dan oorspronkelijk gezegd.
6.2	Nokhoogte woningen noordwestzijde Indiener wijst op een misverstand onder omwonenden betreffende de woningen aan de noordwest kant van het plan. Deze waren oorspronkelijk aangeduid als seniorenwoningen, maar later als levensloopbestendige woningen met een nokhoogte van maximaal 9 meter. De indiener denkt dat veel omwonenden niet begripen dat

6.3	levensloopbestendige woningen iets anders zijn dan seniorenwoningen en vindt dat deze hoek daardoor massaal wordt. Er wordt verzocht om de nokhoogte van deze woningen te beperken tot 6 meter om beter aan te sluiten bij de verwachtingen van de omwonenden. Meedenken over verkeersmaatregelen Daarnaast vraagt de indiener nadrukkelijk aandacht voor verkeersmaatregelen en geeft aan dat er ongetwijfeld omwonenden zijn die hierover graag constructief willen meedenken.
Reactie gemeente	
6.1	Procedure netjes verlopen <i>De positieve feedback over de verloop van de procedure wordt gewaardeerd. De zienswijze over het aantal woningen hebben wij ook ter harte genomen. Hoewel omwonenden al in een vroeg stadium het aantal woningen willen weten, zijn we aan het begin van nieuwe participatietrajecten voorzichtiger geworden met het afgeven van indicatieve aantallen door ruime bandbreedtes aan te houden.</i>
6.2	Nokhoogte woningen noordwestzijde <i>Tijdens een bijeenkomst in januari met direct omwonenden is vóór de terinzagelegging een concept gepresenteerd, waarin nog een nokhoogte van 9 meter was opgenomen op de plek van de beoogde levensloopbestendige woningen. Direct na het overleg met omwonenden is de maximale bouwhoogte aangepast naar 7 meter. Met een dergelijke hoogte is het mogelijk om een woning met één laag en een kap te realiseren. We hebben dus juiste hoogte nog in het ontwerp omgevingsplan kunnen opnemen, voordat het officieel ter inzage is gegaan.</i>
6.3	Meedenken over verkeersmaatregelen <i>Dat omwonenden graag constructief willen meedenken wordt op prijs gesteld. Over de specifieke uitwerking van de verkeerskundige maatregelen zal te zijner tijd eveneens participatie plaatsvinden.</i>

Conclusie: deze zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het plan

4. OVERZICHT WIJZIGINGEN

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven dit ontwerp TAM omgevingsplan op de volgende punten aan te passen:

4.1 Toelichting en bijlagen

Onderdeel	Zienswijze	Beschrijving
Bijlage 1 (Beeld)Kwaliteitplan CE+	1, 2	Wijzigingen stedenbouwkundige schetsplan en maatregelen aanvullende natuuronderzoeken verwerken in (beeld)kwaliteitplan:
Natuuronderzoeken	1	Toevoegen 'Plan van aanpak gewone dwergvleermuis, steenuil en wezel woningbouw landbouwgrond tussen Van Rouwenootweg en Heeghstraat' met bijlagen (beoordeling steenuil + beoordeling wezel)

4.2 Regels en bijlagen

Onderdeel	Zienswijze	Beschrijving
Regels 'wonen' (patiowoningen)	2	Het gebruik van daken ten behoeve van een dakterras is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd-levensloopbestendig'. Het realiseren van een dakterras is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd-levensloopbestendig'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd-levensloopbestendig' uitsluitend aaneengebouwde levensloopbestendige woningen mogen worden gebouwd; Maximale diepte 'aaneengebouwd - levensloopbestendig woningen': 15 m In afwijking van aangegeven maximale goot- en bouwhoogte mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' op de woningen een tweede bouwlaag worden geplaatst, mits: 1. er geen woningen met tweede bouwlaag naast elkaar worden gebouwd, naast een woning met een tweede bouwlaag dient een woning met maximaal 1 bouwlaag worden gebouwd; 2. de oppervlakte van de tweede bouwlaag van de woning maximaal 50% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' bedraagt; 3. de tweede bouwlaag met de kopgevel naar de gevellijn is gericht.

		Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd-levensloopbestendig' bedraagt het bebouwingspercentage achter de achtergevel maximaal 70%.
Algemene beoordelingsregels (bouwweg)	2, 5	Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Woongebied' ten zuiden van de Van Rouwenootweg, is uitsluitend toegestaan wanneer een bouwweg ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', binnen de functie 'Agrarisch', is aangelegd ten behoeve van het bouwverkeer.
Bijlage 2 Stedenbouwkundig schetsplan	1, 2	Grens oostzijde, op de overgang naar de akkers, aanpassen conform schapenraster met palen met achter het schapenraster op delen een lage (gemengde) haag. Patiowoningen in zuidwesthoek plangebied naar voorbeeld van de Polstraat in Didam. Extra groene afscherming aan het einde van de doodlopende weg achter Heeghstraat (westzijde). Splitsing 2 grote vrije kavels naar 4 kavels voor tweekappers in het middengebied van de noordoosthoek .
Bijlage 3 Beleidsregels 'kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland'	5	Opnemen overgangsregel dat de beleidsregels niet van toepassing zijn op bestaande erven.

4.3 Verbeelding

Onderdeel	Zienswijze	Beschrijving
Bouwaanduiding sba-lb	2	Ter plaatse van de patiowoningen 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd-levensloopbestendig' opnemen
Maximaal aantal woningen patiowoningen	2	Ter plaatse van de patiowoningen 5 bij westblok en 7 bij zuidblok
Om-en-om opbouwen	2	'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' in combinatie met 'gevellijn'
Maximale bouwhoogtes	2	Ter plaatse van voorzijde patiowoningen (opbouwen) een maximale goothoogte van 3m en een maximale bouwhoogte van 7m en aan de achterzijde een maximale goot- en bouwhoogte van 3m.
Bouwaanduiding 'tea'	2	Ter plaatse van middengebied van de noordoosthoek een bouwaanduiding 'twee-aaneen' opnemen.
Maximaal aantal woningen noordoosthoek	2	Het maatvoeringsvlak 'maximaal aantal wooneenheden' ter plaatse van 8 vrijstaande woningen in de noordoosthoek wijzigingen in 6 'vrijstaand' en 4 'twee-aaneen'.
Toevoegen perceel bouwvlak	3	Perceelnummer O1431 mee nemen in het bouwvlak voor 'wonen'.

'wonen'		
Goothoogte 'gestapeld'	5	Maximale goothoogte ter plaatse van bouwaanduiding 'gestapeld' verlagen naar 7,5m.

Naast de aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen hebben er ook ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht van alle aanpassing is hieronder uiteengezet.

4.4 Ambtshalve wijzigingen

Onderdeel	Beschrijving
Regels	Begrip alzijdig is gedefinieerd: de gevels en eventuele erfafscheidingen van een alzijdig woongebouw hebben een visuele en functionele interactie met de omgeving. Dit betekent dat gevels moeten worden voorzien van ramen en/of deuren, dat uitsluitend inpandige bijgebouwen zijn toegestaan en de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen, op een terrein waarop een gebouw staat niet meer mag bedragen dan 1,5m;
Regels	Begrip inpandig bijgebouw is gedefinieerd: een in het, qua uitstraling en bestemming, belangrijkste deel van het hoofdgebouw ondergebracht bijgebouw (met uitzondering van de zolderruimten boven de woonruimte), waaronder tevens wordt begrepen de ruimte op de verdieping die als zodanig is aan te merken en voor zover deze ruimte niet rechtstreeks vanuit de woonruimte toegankelijk is;
Regels	Begrip bijgebouw is gedefinieerd: bijbehorende bouwwerken met een functioneel ondergeschikt gebruik;
Regels	Het percentage sociale woningbouw in artikel 11 is verlaagd tot 29% conform paragraaf '5.3.2 Woondeal 2.0 regio Arnhem – Nijmegen' van de toelichting.
Regels	Verwijzing opnemen bij de 'algemene beoordelingsregels' naar de 'Nota Parkeernormen Montferland'.
Regels - Bijlage 3 Beleidsregels 'kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland'	Toevoegen erfafscheidingen bij alzijdig woongebouw: De maximale hoogte van de levend groene erfafscheidingen is: a) 1 meter in de voortuin; b) 2 meter vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw; c) 1,5 meter bij een alzijdig woongebouw. Opnemen overgangsregeling dat de beleidsregels niet van toepassing zijn op bestaande erven.
Toelichting - Bijlage 1 (Beeld)Kwaliteitplan CE+	Verwijzing opnemen naar de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) (beeld) door aan het eind van de 'inleiding' de volgende tekst toe te voegen: Tot slot staan in de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) de richtlijnen en eisen die de gemeente Montferland hanteert bij de (her)inrichting van de openbare ruimte. De LIOR is leidend ten opzichte van het kwaliteitplan.

5. BIJLAGEN: GEANONIMISEERDE ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Dhr. [REDACTED]
[REDACTED] Didam
Tel. 0316 228048

Gemeenteraad van Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK Didam

18 februari 2025

Betreft: zienswijze woningbouw Van Rouwenootweg - Heeghstraat Didam

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij maken wij gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze over het 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Van Rouwenootweg – Heeghstraat, Didam' in te brengen.

Aan oostelijke zijde grenst de voorgenomen woningbouw aan het perceel met kadastrale aanduiding [REDACTED]. Het perceel heeft een agrarische bestemming en is verpacht. Het is daarom van belang te voorkomen dat een vrije inloophoogte bestaat naar dit perceel voor bewoners, huisdieren en spelende kinderen. Uit het stedenbouwkundig ontwerp valt niet op te maken hoe voorzien wordt in de afscheiding tussen woonwijk en de agrarische grond.

Graag vernemen wij welke maatregelen worden genomen om de toegang tot het aangrenzende perceel volledig te beletten. Dit betreft niet alleen na de bouwperiode, maar ook tijdens. Voorzover sprake is van een natuurlijke afscheiding zijn mogelijk ook tijdelijke maatregelen nodig gedurende de periode waarin deze nog niet hoog en hecht genoeg is.

In afwachting op uw schriftelijke reactie.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Eigenaren perceel [REDACTED]

Zienswijze 2

Aan:

Gemeenteraad van Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK DIDAM

Van: Bewoners Heeghstraat [REDACTED]

Datum: 15-2-2025

Betreft: Zienswijze op 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d woningbouw Van Rouwenootweg – Heeghstraat, Didam' en ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gemeentelijke woningbouw uitbreidingen Montferland'

Geachte gemeenteraad,

Hierbij dienen wij, bewoners van Heeghstraat [REDACTED] een zienswijze in op het 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d woningbouw Van Rouwenootweg – Heeghstraat, Didam' en ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gemeentelijke woningbouw uitbreidingen Montferland' die op 28-01-2025 gepubliceerd zijn.

Als direct aangrenzende bewoners van de geplande wijk zijn wij van mening dat het ontwerp omgevingsplan en de beleidsregels geen recht doen aan de uitkomst van het participatieproces en de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Tijdens het participatieproces zijn er door ons meerdere constructieve gesprekken met de heer [REDACTED] gevoerd, waarin wij hebben aangegeven dat wij mee willen werken aan een snelle start van de bouw, omdat wij ook inzien dat er huizen nodig zijn. Maar dat er dan wel rekening moet worden gehouden met het feit dat wij als bewoners veel opofferen. Wij zijn hier per slot van rekening gaan wonen vanwege de karakteristieke landelijke plek, met een vrij uitzicht op een natuurlijk open gebied, in een rustige omgeving, aan de rand van de bebouwde kom.

Dit proces heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig ontwerp – als uitkomst van het participatieproces - waarin er direct achter onze woningen een groenstrook van 20 meter wordt gerealiseerd, met daarachter percelen met levensloopbestendige patiowoningen, naar voorbeeld van de patiowoningen aan de Polstraat in Didam. Hiermee wordt er een zekere afstand tot onze percelen gecreëerd en het type woningen geeft een enigszins open karakter omdat er slechts om en om een kleine opbouw zal zijn op éénlaagse woningen.

Tijdens de raadsvergadering op 30-11-2023 is besloten in te stemmen met het stedenbouwkundig ontwerp, waarbij is aangegeven: "Ontwikkeling optimaliseren door te stijgen met het uitgeefbare percentage tot een maximum waarbij sprake is van behoud van stedenbouwkundige uitgangspunten en resultaat participatie".

Wij zijn van mening dat deze uitgangspunten en het resultaat van het participatieproces, onvoldoende terugkomen in het gepubliceerde ontwerp omgevingsplan en de beleidsregels.

Na constructieve consultatie met de heer [REDACTED] op 13-2-2025 willen wij de volgende aanpassingen van het 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d woningbouw Van Rouwenootweg – Heeghstraat, Didam' en ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gemeentelijke woningbouw uitbreidingen Montferland' voorstellen:

- Vastleggen dat er in hetzelfde bouwvlak max 7 in plaats van 8 wooneenheden in het zuid-blok en maximaal 5 in plaats van 6 wooneenheden in het west-blok mogen worden gebouwd, van het type levensloopbestendige patiowoningen, achter de gelijkblijvende 20 m groenbufferstrook.
- Vastleggen dat de bouwhoogte 7 en 3 meter is (gelijk aan de patiowoningen Polstraat), maar anders wordt gepositioneerd op de percelen: de achterste helft (van 21 m bouwvlak) 3 m hoog en de voorste helft 7 m hoog, waarbij de opbouw maximaal 50% van de woningbreedte en maximaal 50% van de woningdiepte mag bedragen.
- Vastleggen dat de opbouw om-en-om gebouwd mag worden (de ene woning wel, de andere niet), naar voorbeeld van de patiowoningen aan de Polstraat in Didam.
- Expliciet vastleggen dat dakterrassen niet toegestaan zijn. - Vastleggen dat de woningen voldoende tuin of terras moeten hebben, opdat de groenstrook niet als tuin gebruikt gaat worden. Bijvoorbeeld 30% van het lage gedeelte.
- Vastleggen dat er een afscheiding moet komen aan het einde van de doodlopende weg achter Heeghstraat 29 en 31, bijvoorbeeld door het doortrekken van de tuin van de laatste patiowoning met een verplichting tot een afscheiding met levend groen van 2 meter hoog.

Als laatste willen wij aankaarten dat wij op 23-7-2023 een e-mail aan de gemeenteraad hebben gestuurd waarin wij hebben aangegeven dat er een oplossing moet komen voor verkeersontsluiting tijdens de bouw. In het 'geamendeerd raadsbesluit stedenbouwkundig ontwerp uitbreidingslocaties' d.d. 30-11-2023 staat: "Alle geuite zorgen van de inspraak met betrekking tot verkeer en wateroverlast zeer serieus te nemen en vroegtijdig mee te nemen in de verdere planvorming".

Wij zien hier echter niets van terug in het ontwerp omgevingsplan en de beleidsregels. Ook hier zouden wij graag een concrete vastlegging zien zodat de bouw pas mag starten als er een bouwweg richting het noorden gerealiseerd is.

Wij zijn van mening dat er met deze zienswijze recht wordt gedaan aan het participatieproces, de stedenbouwkundige uitgangspunten, en dat deze ook past binnen de door de gemeente gewenste optimalisatie.

We gaan ervan uit dat al onze aanpassingen één op één worden overgenomen in het definitieve plan. Zodat er voor ons een acceptabele oplossing ontstaat en voor de gemeente een snelle realisatie.

Met vriendelijke groet,

	Bewoners	Woning	
1	Fam. [REDACTED]	Heeghstraat [REDACTED]	[REDACTED]
2	Fam. [REDACTED]	Heeghstraat [REDACTED]	
3	Fam. [REDACTED]	Heeghstraat [REDACTED]	

4	Mevr. [REDACTED]	Heeghstraat [REDACTED]
5	Fam. [REDACTED]	Heeghstraat [REDACTED]
6	Fam. [REDACTED]	Heeghstraat [REDACTED]
7	Fam. [REDACTED]	Heeghstraat [REDACTED]
8	Fam. [REDACTED]	Heeghstraat [REDACTED]
9	Fam. [REDACTED]	Heeghstraat [REDACTED]

Zienswijze 3

From: [redacted] <[redacted]>
Sent: maandag 10 maart 2025 22:00:42
To: Gemeente [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: FW: Zienswijze OntwerpTAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d woningbouw Van Rouwenootweg-Heegstraat, Didam

Aan de Gemeenteraad van Montferland Bergvredestraat10, 6942GK Didam

Geachte Gemeenteraad van Montferland

Bij deze zouden wij alsnog graag ook een bouwkveltje ingetekent willen hebben , voor een kleine levensloopbestendige woning ,aan de rechterkant van onze woning [redacted] achter in de hoek, zodat de huidige woning [redacted] vrij zicht houdt.

Met vriendelijke groeten,

Fam. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 10 maart 2025 20:46
Aan: [redacted]@montferland.info
CC: [redacted]@montferland.info
Onderwerp: FW: Zienswijze OntwerpTAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d woningbouw Van Rouwenootweg-Heegstraat, Didam

Aan de Gemeenteraad van Montferland Bergvredestraat 10, 6942GK Didam

Geachte Gemeenteraad van Montferland

Bij deze nog even een kleine aanvulling op de zienswijze van donderdag 6 Maart 2025

Wat betreft het nieuwe loop-pad vanaf de Heegstraat (Zuidkant) naar de Van Rouwenootweg (Noordkant) welke recht voor ons huis [redacted] terecht komt.

Graag zouden wij een mogelijkheid zien om dit pad af te sluiten aan de kant van de Van Rouwenootweg ,wanneer de overlast te groot word door wandelende mensen (met honden en katten) die hun behoeftes bij ons in de bermen gaan doen.

Met vriendelijke groeten,

Fam. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 maart 2025 23:32
Aan: [redacted]@montferland.info
CC: [redacted]@montferland.info
Onderwerp: Zienswijze OntwerpTAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d woningbouw Van Rouwenootweg-Heegstraat, Didam

Aan de Gemeenteraad Van Montferland bergvredestraat 10, 6942GK Didam.

Geachte Gemeenteraad van Montferland.

Zoals bekend mogen wij meeliften met 1 woning in het nieuwe plan,

Oorspronkelijk waren wij accoord met situering van deze woning mits de 2 grote bomen van de bureen op nr [redacted] die wel 10 meter over de perceelgrens hangen. en boven de woning komen te hangen verwijderd/ ingetobt worden, zodat ze geen gevaar bij storm en harde wind vormen.

De laatste jaren zijn er vaak grote zware takken uitgewaaid/gebroken . Het zou ons niets verbazen als ze een keer compleet met stam omwaaien. En dan komen ze op de nieuw gebouwde woning terecht met gevaar voor eigen leven.

Dus een zeer onveilige situatie . Ook voor de bureen zelf die een schuur ter plaatse hebben staan een onveilige situatie.

Ons inziens kunnen deze 2 bomen die op de erfgrs staan ,het beste gekapt worden ,en daarna 2 jonge bomen terug planten.

Kunnen of willen de bureen dit niet, dan willen wij de woning zover naar voren plaatsen zodat we uit de gevarenzone komen. Daar is ruimte genoeg voor op het bouwterrein.

Tevens wil ik nog even ageren op het kleine hoekje in het gele bouwvlak van onze woning [redacted] welke niet meegenomen is in het bouwvlak. Deze ook graag meenemen.

Met vriendelijke groeten ,

Familie [redacted]

Zienswijze 4 (exclusief bijlagen)

 AALBERTS administratiekantoor							
Gemeenteraad van de Gemeente Montferland Bergvredestraat 10 6942 GK Didam							
<table border="1" style="width: 100%;"><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">Gemeente Montferland</td></tr><tr><td style="width: 50%;">reg. Nr.</td><td style="width: 50%;">Afdeling</td></tr><tr><td colspan="2">Ingekomen: 11 MAART 2025</td></tr></table>		Gemeente Montferland		reg. Nr.	Afdeling	Ingekomen: 11 MAART 2025	
Gemeente Montferland							
reg. Nr.	Afdeling						
Ingekomen: 11 MAART 2025							
<i>ingekomen Receptie</i>							
Betreft: Ter inzage/bezwaar op "Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Woningbouw Van Rouwenootweg – Heeghstraat, Didam" en ontwerp "beleidsregels kwaliteit Gemeentelijke Woningbouwuitbreidingen Montferland" d.d. 28 januari 2025 Bezwaar [redacted] en [redacted], [redacted], [redacted] te Didam.							
Geachte college, Op het plan, als ter visie gelegd, hebben wij de volgende bezwaren. 1. Ontsluitingsweg naar de Provinciale weg (N 813): Uiteraard zullen wij hier veel last van hebben met betrekking tot aanleg en opvolgende verkeersdrukte. Naar wij op de laatste participatie-bijeenkomst begrepen, wordt er eerst een noodweg aangelegd, en later de definitieve ontsluitingsweg. (welke nog zou kunnen afwijken) Met goed overleg zouden we het eens kunnen worden als de overlast door groenstroken o.i.d. om ons perceel de overlast zoveel mogelijk zou worden beperkt. Als bijlage 1 sluiten wij bij de koopovereenkomst d.d. 16 januari 2024 van [redacted], [redacted] Landbouw en Vastgoed Beheer B.V., met de Gemeente Montferland. Waarbij wij verwijzen naar de passages omtrent het gebruik en terugkooprecht (bijzondere bepalingen blz. 6 onderaan), alsmede de artikelen 22.2, 22.3 en 22.7. Waarna wij twijfelen aan de Rechten van de Gemeente Montferland ten aanzien van deze mogelijkheid tot ontsluiting, en zeker niet de garantie dat het bij de getekende/in het plan opgenomen locatie zal blijven. Een terugkooprecht van de gronden als binnen 10 jaar de bestemming en het gebruik van de grond niet is gewijzigd in woningbouw aldaar, lijkt me niet een correcte ontsluiting in deze/ of garantie daartoe voor de toekomst. 2. Op de reacties van de gezamenlijke van Rouwenootweg bewoners op de participatie bijeenkomsten heeft de Gemeente vergaande toezeggingen gedaan ter bescherming van de kwetsbare van Rouwenootweg (in ieder geval zal de weg, als ook nu en later, niet als ontsluitings- en aanvoerweg							

door en ten behoeve van de nieuwbouwwijk mogen worden gebruikt) (afsluitingen met toegangsmogelijkheden voor aanwonende).

Allereerst ons bezwaar tegen de ongelijke verdeling van de hinder en last van de uitwegen: Vrijwel allemaal via de van Rouwenootwegzijde, en vrijwel niet ten laste van de Heeghstraat
Daarnaast ons bezwaar tegen de ongeremde medewerking en planning aan meeloopinitiatieven voor extra bouwkavels aan en bij de van Rouwenootweg, in ruil voor geen bezwaren tegen het onderhavig bouwplan Woningbouw van Rouwenootweg – Heeghstraat.
Deze meeloopinitiatieven zullen zeker een aanslag op de huidige en blijvende kwetsbare van Rouwenootweg teweeg brengen.

3. Als bijlage 2 sluiten wij bij de koopovereenkomst d.d. 4 september 2024 van [REDACTED] met de Gemeente Montferland met betrekking tot de percelen onder a: Didam, sector 0 nummers 1845 en 1777

en onder b: 1/5 deel van de mandelige weg en terrein Didam 0 nummer 1429:

Dat wil zeggen, onze verzamelplein en uitweg naar de van Rouwenootweg.

Dit deel van de mandelige uitweg was bedoeld voor een nog te bouwen woning op "Didam sectie 0 nummer 1434", welke ook op onze mandelige weg zal dienen uit te wegen.

Het is natuurlijk uiterst vreemd dat de Gemeente nu de achterliggende terreinen koopt, daarbij de uitweg, terwijl de achterliggende aangekochte terreinen bestemd zullen worden voor woningbouw (3 terreinen nr's 1846, 1847 en 1848) al ingetekend als kavels, en voor het totale bouwplan achter, dan al de uitweg naar de van Rouwenootweg is geregeld.

Hiertegen (deze extra belasting van de kwetsbare van Rouwenootweg) zullen wij ons tot het uiterste verzetten.

Wij wijzen u tevens op de artikelen 24.5 en 24.8 als ook blz. 7 en 8 van de koopovereenkomst onder "gemeenschappelijk eigendom erf (mandelig)"

Uiteraard zijn wij gaarne bereid onze bezwaren mondeling toe te lichten en te bespreken.

Vertrouwende op Uw medewerking, tekenen wij,

Voor akkoord:

[REDACTED] Didam

AALBERTS

administratiekantoor

Gemeente Montferland	
reg. Nr.	Afdeling
Ingekomen: 11 MAART 2025	
Ingekomen Receptie	

Gemeenteraad van de
Gemeente Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK Didam

Betreft: Ter inzage/bezwaar op "Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Woningbouw Van Rouwenootweg – Heeghstraat, Didam" en ontwerp "beleidsregels kwaliteit Gemeentelijke Woningbouwuitbreidingen Montferland" d.d. 28 januari 2025

Bezwaar [redacted] en [redacted],
[redacted] te Didam.

Geachte college,

Op het plan, als ter visie gelegd, hebben wij de volgende bezwaren.

1. Ontsluitingsweg naar de Provinciale weg (N 813):
Uiteraard zullen wij hier veel last van hebben met betrekking tot aanleg en opvolgende verkeersdrukke.
Naar wij op de laatste participatie-bijeenkomst begrepen, wordt er eerst een noodweg aangelegd, en later de definitieve ontsluitingsweg. (welke nog zou kunnen afwijken)
Met goed overleg zouden we het eens kunnen worden als de overlast door groenstroken o.i.d. om ons perceel de overlast zoveel mogelijk zou worden beperkt.
Als bijlage 1 sluiten wij bij de koopovereenkomst d.d. 16 januari 2024 van [redacted], [redacted] Landbouw en Vastgoed Beheer B.V., met de Gemeente Montferland.
Waarbij wij verwijzen naar de passages omtrent het gebruik en terugkooprecht (bijzondere bepalingen blz. 6 onderaan), alsmede de artikelen 22.2, 22.3 en 22.7.
Waarna wij twijfelen aan de Rechten van de Gemeente Montferland ten aanzien van deze mogelijkheid tot ontsluiting, en zeker niet de garantie dat het bij de getekende/in het plan opgenomen locatie zal blijven.
Een terugkooprecht van de gronden als binnen 10 jaar de bestemming en het gebruik van de grond niet is gewijzigd in woningbouw aldaar, lijkt me niet een correcte ontsluiting in deze/ of garantie daartoe voor de toekomst.
2. Op de reacties van de gezamenlijke van Rouwenootweg bewoners op de participatie bijeenkomsten heeft de Gemeente vergaande toezeggingen gedaan ter bescherming van de kwetsbare van Rouwenootweg (in ieder geval zal de weg, als ook nu en later, niet als ontsluitings- en aanvoerweg

door en ten behoeve van de nieuwbouwwijk mogen worden gebruikt) (afsluitingen met toegangsmogelijkheden door aanwonende).

Allereerst ons bezwaar tegen de ongelijke verdeling van de hinder en last van de uitwegen:

Vrijwel allemaal via de van Rouwenootwegzijde, en vrijwel niet ten laste van de Heeghstraat

Daarnaast ons bezwaar tegen de ongeremde medewerking en planning aan meeloopinitiatieven voor extra bouwkavels aan en bij de van Rouwenootweg, in ruil voor geen bezwaren tegen het onderhavig bouwplan Woningbouw van Rouwenootweg – Heeghstraat.

Deze meeloopinitiatieven zullen zeker een aanslag op de huidige en blijvende kwetsbare van Rouwenootweg teweeg brengen.

3. Als bijlage 2 sluiten wij bij de koopovereenkomst d.d. 4 september 2024 van [REDACTED] met de Gemeente Montferland met betrekking tot de percelen onder a: Didam, sector 0 nummers 1845 en 1777

en onder b: 1/5 deel van de mandelige weg en terrein Didam 0 nummer 1429:

Dat wil zeggen, onze verzamelplein en uitweg naar de van Rouwenootweg.

Dit deel van de mandelige uitweg was bedoeld voor een nog te bouwen woning op "Didam sectie 0 nummer 1434", welke ook op onze mandelige weg zal dienen uit te wegen.

Het is natuurlijk uiterst vreemd dat de Gemeente nu de achterliggende terreinen koopt, daarbij de uitweg, terwijl de achterliggende aangekochte terreinen bestemd zullen worden voor woningbouw (3 terreinen nr's 1846, 1847 en 1848) al ingetekend als kavels, en voor het totale bouwplan achter, dan al de uitweg naar de van Rouwenootweg is geregeld.

Hiertegen (deze extra belasting van de kwetsbare van Rouwenootweg) zullen wij ons tot het uiterste verzetten.

Wij wijzen u tevens op de artikelen 24.5 en 24.8 als ook blz. 7 en 8 van de koopovereenkomst onder "gemeenschappelijk eigendom erf (mandelig)"

Uiteraard zijn wij gaarne bereid onze bezwaren mondeling toe te lichten en te bespreken.

Vertrouwende op Uw medewerking, tekenen wij,

Voor akkoord:

[REDACTED] Didam

Zienswijze 5

Aan gemeenteraad van Montferland,
Bergvredestraat 10
6942 GK DIDAM

Didam, 11 maart 2023

Geachte Raadsleden,

Als bewoners van de Heeghstraat-Oost hebben wij kennis genomen van het '*Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d woningbouw Van Rouwenootweg – Heeghstraat, Didam*' en ontwerp '*beleidsregels kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland*'.

Bij deze wil ik mede namens deze bewoners onze zienswijze kenbaar maken.

Punt 1. Ontsluiting van de nieuwe wijk.

In paragraaf 3.1.4 Verkeersstructuur van het ontwerpplan staat vermeld:

Een belangrijk uitgangspunt is dat deze nieuwe wijk richting het noorden wordt ontsloten. Er komt een nieuwe ontsluitingsweg vanuit de planlocatie naar de Doetinchemseweg (N813). Dit voorkomt dat al het verkeer via de Heeghstraat en de Van Rouwenootweg wordt ontsloten.

Er staan geen termijnen in m.b.t. tot het realiseren van deze ontsluitingsweg. Wij verwachten dat de weg er ligt vóórdát er met werkzaamheden wordt begonnen. Het noodzakelijke bouwverkeer mag alleen via deze weg toegang hebben tot het betreffende bouwterrein.

De Singel, Heeghstraat en de Van Rouwenootweg dienen verboden te worden voor al het bouwverkeer!

Punt 2.

In paragraaf 6.8.2.1 Quickscan natuuronderzoek van het ontwerpplan staat vermeld:

In de omgeving van de Heeghstraat is een bewoonde steenuilenkast. De steenuil jaagt binnen 500 meter vanaf de locatie. Het plangebied valt voor een deel binnen deze actieradius. Onderzoek moet uitwijzen in hoeverre het plangebied tot het functionele leefgebied van dit broedpaar hoort.

De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep broedvogels mogelijk overtreden. Nader onderzoek naar het gebruik van het bosje door ransuil en het belang van het gebied voor de steenuil is noodzakelijk.

In paragraaf 6.8.2.2 *Nader soorten onderzoek* van het ontwerpplan staat vermeld:

Steenuil

Het plangebied is leefgebied van de steenuil. De steenuil heeft een vaste broedlocatie op de boerderij gelegen aan de Van Rouwenootweg 38. Braakballen zijn gevonden op rasterpalen die het plangebied omringen. De boerderij grenst aan het plangebied waardoor de woningbouw zich binnen 50 meter van de nestlocatie van de steenuil bevindt. Om de woningbouw te kunnen realiseren is een beoordeling van het leefgebied van de steenuil nodig.

De Omgevingswet wordt wat betreft de steenuil mogelijk overtreden. Er moet een leefgebied beoordeling voor de steenuil worden uitgevoerd Dit moet uitwijzen of er een vergunning van de omgevingswet benodigd is wat betreft het verstoren van het leefgebied en nestplaats van de steenuil.

(Een en ander toegelicht in Bijlage 9 NADER SOORTENONDERZOEK).

Vermeld staat dat nader onderzoek naar het gebruik van het bosje door ransuil en het belang van het gebied voor de steenuil noodzakelijk is.

Aangezien dit ons persoonlijk (woonachtig Heeghstraat ■■■ treft is mijn vraag: "Wat kunnen wij concreet m.b.t. tot dit onderzoek verwachten?"

Punt 3. BIJLAGEN TOELICHTING

In bijlage I zijnde 'KWALITEITPLAN VOOR DIDAM-OOST (BKP ^{CE*})

Hier staan in hoofdstuk 6 in paragraaf 6.3 SITUERING, MAAT EN STIJL, diverse woningtypes omschreven.

Met betrekking tot de appartementen wordt de bouwstijl o.a. omschreven als

- Maximaal drie lagen waarbij 1 woonlaag in kap zit.
- Zadeldak (of mansardedak).

Aangezien de appartementen direct in ons zicht staan en ze aan de rand van de bebouwingen bevinden zichtbaar zijn vanuit het veld, vind ik het meer dan wenselijk dat hier ook uitvoering aan wordt gegeven!

Punt 4. BIJLAGE REGELS

In Bijlage 3. Beleidsregels 'kwaliteit woningbouwuitbreiding Montferland'.

Hoofdstuk 1. Algemeen Artikel 1.

Doelstelling: Deze beleidsregel heeft als doel om de kwalitatieve duurzame (openbare) buitenruimte en kwalitatieve duurzame bebouwing van de gemeentelijke woningbouwontwikkelingen Didam-Oost, Beek, Kilder en Stokkum te bevorderen, waarbij dat doel een gezamenlijke verantwoordelijkheid wordt van de gemeente, ontwikkelende en bouwende partijen, eigenaren en bewoners.

Hoofdstuk 2. Specifieke regels

Artikel 2. Erfscheidingen

1. Erfscheidingen tussen particulier en openbaar gebied dienen levend groen te zijn.

Mijn conclusie naar aanleiding van artikel 2. is, dat de gemeente Montferland zorg draagt voor levend groene afscheiding rond de bestaande erven. De huidige aanwonenden behoeven hier geen initiatieven te ontplooien.

Dit waren de zienswijzen van onze kant, waarbij enkele zienswijzen mij persoonlijk aangaan en andere een algemeen belang vertegenwoordigen.

Hopelijk wordt het belang van deze zienswijzen erkend!

Met vriendelijk groet,

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■ Didam

Zienswijze 6

From: [redacted] <[redacted]>
Sent: dinsdag 11 maart 2025 19:10:35
To: [redacted]
Cc:
Subject: Fwd: Zienswijze Heeghstraat Van Rouwenootweg

[U ontvangt vaak geen e-mail van [redacted]. Informatie over waarom dit belangrijk is op <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

Sent using the mobile mail app

On 11/03/2025 at 19:00, [redacted] wrote:

> From: [redacted]
> Date: 11 March 2025
> To: [redacted]@montferland.info
> Cc:
> Subject: Zienswijze Heeghstraat Van Rouwenootweg
>
>
> Geachte Raad,
>
> Hierdoor reageer ik op het ter inzage gelegde plan. Het is uiteraard jammer wanneer vrij ruimte verdwijnt. Maar dat is in mijn ogen geen reden voor een bezwaar. Er moet nu eenmaal gebouwd worden. De procedure is netjes verlopen. Dat er meer woningen komen dan vooraf gezegd, is jammer.
>
> De woningen in de noordwest kant van het plan, zouden senioren woningen worden. Later zijn die aangeduid als levensloop bestendige woningen, met een nokhoogte van max 9 meter. Ik denk dat veel omwonenden niet weten dat een levensloop bestendige woning, niets met een seniorenwoning te maken heeft. Die hoek wordt nu erg massaal. Ik verzoek u de nokhoogte van die woningen te beperken tot 6 meter. Dat past bij hetgeen de omwonenden eerder is voorgehouden.
>
> Ik weet dat de verkeersmaatregelen nu niet ter inzage zijn gelegd, maar ik vraag daar nadrukkelijk aandacht voor. Ongetwijfeld zijn er omwonenden die ook daarover constructief willen meedenken.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]