

# Participatieverslag

*Woningbouwlocatie Kilder*

*2022-2024*



## Inhoud

1. Inleiding .....	[PM]
2. Samenvatting .....	[PM]
3. Participatietraject .....	[PM]
4. Resultaat .....	[PM]
5. Informatievoorziening .....	[PM]

## **1. Inleiding**

De gemeente heeft het initiatief genomen om nieuwe woningen te bouwen en heeft daarvoor bij verschillende kernen gronden aangekocht. Ook in de kern Kilder 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 er 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 Kilder naar verwachting eerder nieuwe woningen gebouwd worden. Daarom zijn er in het dorp diverse participatiebijeenkomsten georganiseerd.

## 2. Samenvatting

Om te komen tot een zoveel mogelijk gedragen stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijn voor woningbouwlocatie Kilder is er 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 in Kilder 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 8 september 2022, een ophaalsessie op 19 oktober 2022, een ontwerpsessie op 8 februari 2023 en een terugkoppelsessie op 28 juni 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 hoofdlijn 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. 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](http://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 Kilderse jongeren te brengen.

### 3. Participatietraject

Om te komen tot een zoveel mogelijk gedragen stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijn is er 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.

<b>Aanwonenden</b>	<b>Waterschap</b>	<b>Veiligheidsdienst/GGD</b>
<b>Woningzoekenden</b>	<b>Jongeren</b>	<b>Inwoners van Kilder</b>
<b>Ondernemers</b>	<b>Plavei</b>	<b>Provincie</b>

#### Opzet participatietraject

Nadat omwonenden per brief geïnformeerd zijn over de aankoop van de gronden zijn er in Kilder vier 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 mee-denken. Het gaat om de volgende bijeenkomsten:

Startsessie - 1 september 2022



Tijdens deze drukbezochte eerste bijeenkomst is het voornemen voor het in ontwikkeling brengen van deze locatie in Kilder 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 ook plenair zijn teruggekoppeld.

#### Ophaalsessie – 13 oktober 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 - 1 februari 2023

Tijdens de derde sessie zijn drie 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: 'Erf in het landschap', 'Groene loper' en 'Groene Rand'. 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 - 5 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 een groep aanwonenden verschillende gesprekken te voeren om hun belangen goed in beeld te krijgen. Op 7 februari 2022 is een startoverleg gevoerd met de dorpsraad.

### Gesprekken met ketenpartners



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

#### 4. Resultaat

Alle opgehaalde informatie is meegewogen om tot de stedenbouwkundige schets op hoofdlijn 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. In onderstaande overzicht lichten we toe, waarom we dat dan niet gedaan hebben.

##### Startsessie - 1 september 2022

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Aandacht besteden aan groen.	Ja
Mix aan betaalbare woningen voor senioren en jongeren.	Ja
Voorrang voor de mensen die uit de omgeving komen.	Nee, maar we stimuleren het wel.
De wijk moet kindvriendelijk zijn.	Ja
Energiezuinige woningen.	Ja, wordt in een latere fase uitgewerkt.
Absoluut geen hoogbouw en anders maximaal 3laags.	Ja
Voldoende parkeergelegenheid, ook in de omgeving.	Ja
De ontsluitingswegen liever niet aan de Doetinchemseweg.	Nee, bij de breed gedragen keuze voor het scenario 'Erf in het landschap' past alleen een ontsluiting op beide wegen (Rozenpas en Doetinchemseweg).
Rekening houden met geluidsoverlast, rijsnelheid, verkeersonveiligheid Doetinchemseweg.	Ja

##### Ophaalsessie - 13 oktober 2022

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Betaalbare woningen, geen hoogbouw.	Ja
Aanhaken waardevol landschap.	Ja
De komgrens verleggen.	Ja, wordt in een latere fase uitgewerkt.
Voorrang voor mensen uit Kilder.	Nee, maar we stimuleren het wel.
Zonnepanelen, warmtepomp en isoleren.	Ja, wordt in een latere fase uitgewerkt.
Hemelwater opvangen in de openbare ruimte.	Ja

### Ontwerpsessie - 1 februari 2023

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Geen duidelijke voorkeur voor één van de drie scenario's.	Ja, het totaalbeeld liet zien dat er een voorkeur is voor het scenario 'Erf in het landschap'.
Evenwichtiger verdelen van woningen en groen.	Ja
Het buurtgevoel is belangrijk, wonen aan erfjes/pleintjes, samenhang.	Ja
Lucht aan Rozenpas, wel wat losse bebouwing mogelijk.	Ja
De Doetinchemseweg moet worden aangepakt.	Ja, wordt in een latere fase uitgewerkt.
Voorkom sluipverkeer.	Ja
De groene rand is vanuit ecologisch oogpunt de juiste keuze.	Ja
Vanuit cultuurhistorie is het erf in het landschap de juiste keuze.	Ja

### Terugkoppelsessie - 5 juli 2023

Plenaire vragen zijn als volgt beantwoord:

V: Het totaal aantal woningen op één van de sheets klopt niet.

A: Dat is inderdaad correct. Het zijn 85 woningen in totaal. Dit wordt in de presentatie online aangepast.

V: De kleinste woningen zijn de rug-aan-rug woningen. Hoeveel vierkante meter vloeroppervlakte hebben deze woningen?

A: De rug-aan-rug-woningen hebben ongeveer een woonoppervlak tussen de 60 en 70 m<sup>2</sup>.

V: Wat verstaat u onder betaalbare woningen?

A: Volgens vastgestelde beleid geldt een maximale prijs van €355.000 als betaalbare woning.

V: Dat zijn bedragen die gebaseerd zijn op startersleningen / NHG etc.

A: We dienen rekeningen te houden met totale stichtingskosten.

V: Wat is de vierkante meterprijs van de grond?

A: Deze is nu nog niet precies vast te stellen. De huidige grondprijzen (prijsspeil medio '23) liggen op €245 ex btw vrije sector en €180 ex btw goedkope sector.

V: Ik maak me met name zorg over de starters. Komt er voldoende aanbod?

A: De ambitie en intentie is om op enkele plekken in het plan woningen te ontwikkelen die voor starters betaalbaar zijn. Vanuit de woondeal dienen we ook een aantal woningen tot een max van 250.000 te realiseren.

V: Zijn Tiny houses in het plan opgenomen?

A: De speciale woonvormen zijn een gereserveerde optie waar een verdere detaillering van bijvoorbeeld tiny houses nog mogelijk is.

V: Wat gebeurt er als er veel meer animo is voor de speciale woonvorm?

A: We hebben kaders voor de woningtype verdeling. Binnen deze kaders is er vrijheid om het woningaanbod aan te passen naar de vraag.

V: Zijn er al afspraken met Plavei over de betaalbare huurwoningen?

A: Het ligt voor de hand dat de woningcorporatie dat gaat doen. Gesprekken met Plavei lopen nu in deze fase.

V: De behoefte is er om voorrang te bieden aan mensen uit het dorp zelf. Gaat dit gebeuren?

A: Bij gemeente is dit in beweging. De overheid probeert hier ook zaken in te realiseren. Binnen de gemeente is dit nog geen beleid, maar er is wel meer mogelijk door landelijk beleid. Dit is iets dat door de gemeente nog wel vastgelegd moet worden in de komende fases.

V: Is er een mogelijkheid om woningen te splitsen of een extra laag toe te voegen?

A: Dit is besproken in de ontwikkelfase, maar heeft ook impact op het plan zoals bijvoorbeeld de parkeervoorzieningen en de gewenste maximale bouwhoogtes.

V: Is de vierkante meter prijs grond inclusief of exclusief btw?

A: Deze prijs is exclusief btw.

V: Zijn er verkeerstellingen van schoolgaande jeugd?

A: Er wordt binnen de gemeente wel tellingen uitgevoerd. Ook om fietsverkeer te stimuleren.

V: Advies: maak de weg smaller en laat de fietspaden liggen in plaats van het ontwerp dat nu gemaakt is. Dat maakt het voor het fietsverkeer een stuk veiliger.

A: Betreft een opmerking.

V: Is drie lagen van appartementen mogelijk om betaalbaarheid te vergroten?

A: Dit heeft pas vanaf 4 lagen effect.

V: Veel zaken zijn al gezegd: blijft de bommenrij in takt. De bommenrij staat niet op grond van de gemeente. De groenstrook is niet van de gemeente.

A: Groen wordt zoveel mogelijk behouden.

V: Heb aandacht voor de betaalbaarheid van de woningen. Ga te rade bij andere gemeenten hoe zij woningen voor 180.000 realiseren.

A: Betreft een opmerking.

V: Eerst is gesproken over de start realisatie in 2024. Hoe zit het nu precies?

A: Het proces wordt aan de hand van de presentatie toegelicht.

V: Wat komt er vrij op de markt en wordt niet aan marktpartijen uitgegeven.

A: Vrije sector is weergegeven met de paarse blokjes en komt vrij op de markt.

V: Is er meer bekend over de materialisatie van de woningen?

A: Er is een regiodeal en circulaire impact ladder. Dit zijn zaken die gelden voor deze woningen. Het is belangrijk dat er voordat er gebouwd wordt helder is welke voorwaarden gelden.

V: Kunnen we met meerdere geïnteresseerden een plan ontwikkelen en dat bij de gemeente indienen?

A: Door middel van CPO zijn hier zeker mogelijkheden voor.

V: Wanneer starters zo belangrijk zijn, waarom 'wacht' de gemeente dan met het in kaart brengen van de belangen.

A: Jongeren zijn (ook) welkom op de participatieavonden. Hier is getracht de belangen mee te nemen in de ontwikkeling. Specifiek gaat gemeente nog een bijeenkomst organiseren in het najaar '23.

V: Rug-aan-rug: hoe ga je om met licht in de woning?

A: Voorbeeld rug aan rug: via voorgevel en dak licht in de woning.

V: Hoe gaat gemeente ervoor zorgen dat de jongeren een plek krijgen en niet ouderen (met meer vermogen) deze woningen kunnen bemachtigen?

A: Gemeente gaat op zoek naar manieren om jongeren een betaalbare woning te kunnen bieden en dat ze hiervoor in aanmerking komen.

Jongerenavond – 3 & 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

## **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](http://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 Kilder gevraagd om het woningbouwplan zoveel mogelijk onder de aandacht van Kilderse jongeren te brengen.