

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerp TAM-omgevingsplan woningbouw Rozenpas – Doetinchemseweg, Kilder

Gemeente Montferland
april 2025

25b0002873

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN	4
3. BEANTWOORDING	5
4. OVERZICHT WIJZIGINGEN	8
5. BIJLAGEN: GEANONIMISEERDE ZIENSWIJZEN.....	9

1. INLEIDING

1.1 Ter inzage legging

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, woningbouw Rozenpas – Doetinchemseweg, Kilder' 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

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

2. BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Nummer	Indiener
1	Dorpsraad Kilder
2	Bewoner(s) Hagelkruis, Kilder

3. BEANTWOORDING

De binnengekomen zienswijze is onderstaand als volgt. Per onderdeel van de zienswijze is een reactie gegeven.

Zienswijze 1 (Dorpsraad Kilder)	
1.1	Rug-aan-rug Indiener geeft om onderstaande redenen aan dat rug-aan-rug woningen niet wenselijk zijn in het plangebied. - Er is in Kilder erg weinig belangstelling voor dit type woningen. - Het type is niet geschikt voor senioren omdat de slaapkamer en badkamer op de 1e verdieping zijn. - Er is slechts aan één kant daglicht, dus is er altijd kunstlicht (extra energie) nodig. - Door het schuine dak is er veel "verloren" vloeroppervlakte op 1e verdieping. - Door de hoge nok op de 1e verdieping moeten onnodig een x-m3 verwarmd worden. - Woningen op de noordkant betekent minder daglicht en meer koude. - Geen plaats voor opslag van fietsen etc. en niet voor de afvalcontainers. - Bij brand in de entree is er geen veilige uitweg uit de woning omdat er slechts één in/uitgang is.
1.2	Appartementen Tijdens gesprekken tussen indiener en gemeente is diverse keren aangedrongen om de mogelijkheid voor een appartementencomplex te onderzoeken. Volgens indiener is dit dé manier om op een beperkt aantal vierkante meters veel (levensloopbestendige) woonruimte te genereren voor meerdere doelgroepen zoals starters, alléénstaanden en senioren.
1.3	Aantal woningen Indiener vraagt hoeveel woningen in het plangebied worden gerealiseerd. In het ontwerp staat 88 woningen en in het "Kwaliteitsplan voor het Kolde Weike" staan 83 woningen. Ook zijn de vermelde aantal woningtypes niet in overeenstemming met de plattegrond. Het overzicht klopt niet: dit schept verwarring. Daarnaast is het de indiener onduidelijk waar de 16 tiny houses worden gerealiseerd die op het overzicht staan vermeld. Indiener stelt dat de gemeente niet heeft onderzocht of hier wel voldoende belangstelling voor is.
1.4	Enquête Om als dorpsraad de behoefte in Kilder, met name voor de gemeente, duidelijk inzichtelijk te maken, heeft de dorpsraad in november 2024 een enquête gehouden. Deze is als bijlage bij de zienswijze gevoegd.
1.5	Doorstroming Indiener stelt dat het bouwen van voldoende levensloopbestendige woningen, senioren-woningen en/of appartementen, zal zorgen voor een forse doorstroming in het dorp Kilder: senioren kunnen hun grote (oude) woning verkopen aan jongeren, die nu in kleine- of starters woningen wonen. Zij maken van de oude woningen weer duurzame woningen en maken zo ook weer starterswoningen vrij. Maar nog belangrijker: de jongeren kunnen in het dorp Kilder blijven wonen en zorgen daarmee voor versterking van de leefbaarheid zoals bijvoorbeeld het in stand houden van de basisschool, de verenigingen met hun gebouwen, de activiteiten in het Kelrehuus, het behoud van het naoberschap, etcetera, kortom, zij zorgen voor de toekomstbestendigheid van Kilder.
1.6	Participatie Indiener stelt dat de dorpsraad van Kilder niet wordt genoemd in de participatieparagraaf. Vanuit de Dorpsraad is veel inzet en betrokkenheid geweest, maar dit heeft veel te weinig opgeleverd en ervaren dit als zeer teleurstellend. Voor de dorpsraad maar vooral voor de (toekomstige) inwoners van Kilder. Dit bevestigt de indruk die de dorpsraad Kilder heeft, dat er formeel geen (te weinig) sprake is (geweest) van volwaardige en erkende participatie c.q. inbreng. Desondanks hoopt de dorpsraad een positieve reactie van de gemeente te mogen ontvangen en zijn ze altijd bereid om (mondeling) de zienswijze nader toe te lichten en het proces nog eens tegen het licht te houden!

Reactie gemeente	
1.1	Rug-aan-rug <i>Naar aanleiding van de wens van de dorpsraad worden rug-aan-rug woningen niet meer als specifieke mogelijkheid opgenomen in het omgevingsplan en in de tender. Daarmee wordt niet meer voorgesorteerd op dit type woning.</i>
1.2	Appartementen <i>In de tender die wordt uitgezet voor het flexibele gedeelte is een appartementencomplex een van de opgenomen mogelijkheden binnen het TAM-omgevingsplan.</i>
1.3	Aantal woningen <i>In het plangebied kunnen maximaal 85 woningen worden gerealiseerd. Of dit aantal ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd is afhankelijk van het flexibele in te richten gedeelte vanuit de tender.</i>
1.4	Enquête <i>Gemeente heeft kennis van deze enquête genomen. Naar aanleiding van de wens van de dorpsraad worden rug-aan-rug woningen niet meer als specifieke mogelijkheid opgenomen in de tender. Daarmee wordt niet meer voorgesorteerd op dit type woning.</i>
1.5	Doorstroming <i>Met het plan wordt ingezet op levensloopbestendige woningen. De hoeveelheid levensloopbestendige woningen hangt af van de invulling van het flexibele gedeelte.</i>
1.6	Participatie <i>Naar aanleiding van de zienswijze is een overleg geweest met de dorpsraad. Tijdens dit overleg is de ingediende zienswijze besproken.</i>

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

Zienswijze 2 (Bewoner(s) Hagelkruis, Kilder)	
2.1	Uitzicht Indiener is bang voor minder woongenot door minder uitzicht.
2.2	Drukke Indiener is bang voor minder woongenot door meer drukte.
2.3	Autoverkeer Indiener is bang voor minder woongenot door meer autoverkeer.
2.4	Waardevermindering Indiener is bang voor minder woongenot door waarde van het huis.
2.5	Vrijheid Indiener is bang voor minder woongenot door vermindering van vrijheid.
Reactie gemeente	

2.1	Uitzicht <i>Met het plan is zoveel als mogelijk rekening gehouden om zichtlijnen te creëren binnen het plangebied. Helaas gaat openheid ten kosten van de openheid van het gebied. Dit is een afweging die de gemeenteraad heeft genomen toen werd besloten woningbouw te realiseren op de betreffende locatie. Wanneer sprake is van een vermindering van woongenot kan indiener mogelijk aanspraak maken op nadeelcompensatie.</i>
2.2	Drukke <i>De realisatie van woningen op een onbebouwde kavel zorgt voor meer drukte in de omgeving. Dit aspect is beantwoord onder punt 2.1 en 2.3 van deze zienswijze.</i>
2.3	Autoverkeer <i>De realisatie van woningen op een onbebouwde kavel zorgt voor meer autoverkeer in de omgeving. De ruimtelijke motivering bij het TAM-omgevingsplan omvat in paragraaf 3.1.4 een toelichting op de verkeersstructuur. Deze toelichting toont aan dat de toename van drukte niet voor belemmeringen zorgt.</i> <i>Het plangebied wordt middels vier ontsluitingen op het bestaande wegennet ontsloten. Dit betreft één bestaande ontsluiting, die dateert uit 1882 en een toegangsweg van het boerenerf naar de Rozenpas is. Daarnaast wordt er aan de Doetinchemseweg een ontsluiting gerealiseerd naar een parkeerterrein, behorende bij het woongebied aan de zuid- en westkant van het plangebied. Tot slot worden er twee ontsluitingen voor de interne toegangsweg gerealiseerd, één op de Doetinchemseweg en één op de Rozenpas. Deze ontsluitingen zorgen voor zowel een interne verbinding met de woningen binnen het plangebied als een verbindingen met de bestaande woonkern Kilder. Met de aansluiting op de Doetinchemseweg en de Rozenpas wordt de wijk onderdeel van de dorpse ontsluitingsstructuur.</i>
2.4	Waardevermindering <i>Wanneer sprake is van een vermindering van woongenot kan indiener mogelijk aanspraak maken op nadeelcompensatie.</i>
2.5	Vrijheid <i>De vrijheid met betrekking tot uitzicht is onder punt 2.1 beantwoord.</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
Paragraaf 3.1	1	Rug-aan-rug woningen niet meer als specifieke mogelijkheid opgenomen in het omgevingsplan.

4.2 – Regels en bijlagen

Onderdeel	Zienswijze	Beschrijving
-	-	-

4.3 – Verbeelding

Onderdeel	Zienswijze	Beschrijving
-	-	-

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 18% 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 overgangsregel 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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Aan College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK DIDAM

Kilder, 28 februari 2025

Betreft: **ZIENSWIJZE ONTWERP OMGEVINGSPLAN WONINGBOUW KILDER**

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van uw publicatie m.b.t. tot de bouwplannen in Kilder welke ter inzage liggen tot 11 maart 2025 willen wij hieromtrent een zienswijze indienen. Het betreft: Ontwerp bouwplan: HET KOLDE WEIKE (BKP), projectnummer MONO049-0001, status: ontwerp dd. 15 januari 2025.

ZIENSWIJZE:

Wij zijn het gedeeltelijk niet eens met het ontwerp van het bouwplan: met name de onduidelijkheid over het "vrij in te vullen gedeelte" alwaar o.a. de benedenbovenwoningen zijn gesitueerd en de rug-aan-rug woningen.

T.a.v. de rug-aan-rug woningen is het uiterst teleurstellend dat hieraan vast wordt gehouden terwijl er in de alle gesprekken met de Dorpsraad Kilder en d.m.v. correspondentie al diverse keren is aangegeven welke bezwaren de Dorpsraad heeft tegen dit soort woningen!!

Namelijk schriftelijk op 24 juli 2023, in gesprekken op 23 augustus 2023 (met [REDACTED] en een medewerker van Bureau Kragten), op 8 april 2024 (met [REDACTED]) en op 2 juli 2024 (met wethouder [REDACTED]).

BEZWAAR RUG-AAN-RUG WONINGEN:

Er is in Kilder erg weinig belangstelling voor dit type woningen. Het type is niet geschikt voor senioren omdat de slaapkamer en badkamer op de 1^e verdieping zijn. Bovendien heeft dit type woningen ook de volgende nadelen:

- er is slechts aan één kant daglicht, dus is er altijd kunstlicht (extra energie) nodig
- door het schuine dak is er veel "verloren" vloeroppervlakte op 1e verdieping
- door de hoge nok op de 1^e verdieping moeten onnodig een x-m3 verwarmd worden
- woningen op de noordkant betekent minder daglicht en meer koude
- geen plaats voor opslag van fietsen etc. en niet voor de afvalcontainers
- bij brand in de entree is er geen veilige uitweg uit de woning omdat er slechts één in/uitgang is

Deze zaken zijn ook in de genoemde gesprekken besproken.

VOORSTEL APPARTEMENTEN:

In de gesprekken met uw gemeente is er diverse keren op aangedrongen om de mogelijkheid voor een appartementencomplex te onderzoeken. Dit is dé manier om op een beperkt aantal vierkante meters veel (levensloopbestendige) woonruimte te genereren voor meerdere doelgroepen zoals starters, alléénstaanden en senioren.

AANTAL WONINGEN KLOPT NIET:

Dan de vraag: hoeveel woningen komen er? In het ontwerp staat dat er 88 woningen in het bouwplan worden gebouwd. In het "*Kwaliteitsplan voor het Kolde Weike*" staan echter maar 83 woningen. Ook zijn de vermelde aantal woningtypes niet in overeenstemming met de plattegrond....het overzicht klopt niet: dit schept verwarring.

Ook rijst de vraag: waar komen de 16 Tiny Houses die op het overzicht vermeld staan? Dat is niet duidelijk. Naar onze mening heeft de gemeente niet onderzocht of hier wel voldoende belangstelling voor is.

BOUWEN NAAR BEHOEFTE

De Enquête.

Om als Dorpsraad de behoefte in Kilder, met name voor de gemeente, duidelijk inzichtelijk te maken, hebben we in november 2024 een enquête gehouden (**zie bijlage**).

Hieruit blijkt aantoonbaar dat er erg weinig belangstelling is voor rug-aan-rug woningen. Degenen die dit wel aangegeven hebben, gaven allemaal óók aan dat er belangstelling is voor een starterswoning....

Wel laat de enquête zien dat er veel belangstelling is voor levensloopbestendige woningen, seniorenwoningen en appartementen. Hier geeft men vooral de wens aan dat de woning gelijkvloers moet zijn.

DOORSTROMING

Het bouwen van voldoende levensloopbestendige woningen, senioren-woningen en/of appartementen, zal zorgen voor een forse doorstroming in het dorp Kilder: Senioren kunnen hun grote (oude) woning verkopen aan jongeren, die nu in kleine- of starters woningen wonen. Zij maken van de oude woningen weer duurzame woningen en maken zo ook weer starterswoningen vrij.

Maar nog belangrijker: **de jongeren kunnen in het dorp Kilder blijven wonen** en zorgen daarmee voor versterking van de leefbaarheid zoals b.v. het in stand houden van de basisschool, de verenigingen met hun gebouwen, de activiteiten in het Kelrehuus, het behoud van het naoberschap, etc., kortom, zij zorgen voor de toekomstbestendigheid van Kilder.

Daarom willen wij u vragen om nog eens kritisch naar uw ontwerpplan te kijken en te bezien of het ontwerp kan worden aangepast aan onze genoemde punten.

PARTICIPATIE

Tot slot, wij zijn als Dorpsraad ruim 3 jaar de gesprekspartner geweest van het ontwerp bureau Kragten, wethouder [REDACTED] en van de ambtelijke ondersteuning. Er is gebeld, gemaild, gepland en gesproken. Maar in het onderdeel PARTICIPATIE wordt de Dorpsraad Kilder in het geheel niet genoemd. Niet als gesprekspartner, niet als communicatiekanaal of als klankbord. Er is vanuit ons als Dorpsraad veel inzet en betrokkenheid geweest maar dit heeft veel te weinig opgeleverd en wij ervaren dit als zeer teleurstellend. Voor ons als Dorpsraad maar vooral voor de (toekomstige) inwoners van Kilder.

Dit bevestigt de indruk die wij als Dorpsraad Kilder hebben, dat er formeel geen (te weinig) sprake is (geweest) van volwaardige en erkende participatie c.q. inbreng.

Desondanks hopen wij een positieve reactie van u te mogen ontvangen en zijn we natuurlijk altijd bereid om (mondeling) onze zienswijze nader toe te lichten en het proces nog eens tegen het licht te houden!

Ons doel is en blijft het belang van de (toekomstige) inwoners van Kilder en dus in het kader van dit onderwerp: bouwen naar behoefte!

Wilt u mij de ontvangst van deze zienswijze bevestigen?

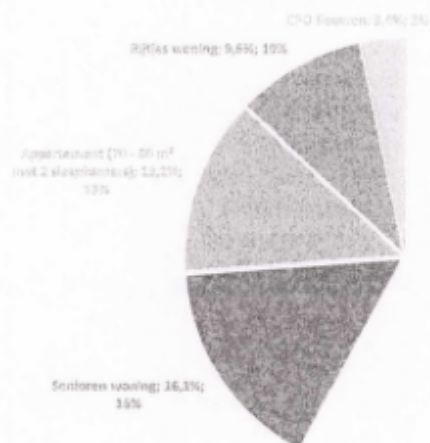
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Procentuele verdeling enquête woningbouw Kilder

Vraag	Huur	Koop	Alleen een kavel	Totaal	%
1 Starters woning (tot maximaal € 250.000,-)	16	49	10	75	12,8%
2 Rug-aan-rug woning	7	14	1	22	3,8%
3 twee onder één kap	x	40	15	55	9,4%
4 Vrijstaande woning	x	28	20	48	8,2%
5 Eengezinswoning (met meer dan 2 slaapkamers)	14	37	10	61	10,4%
6 Levensloopbestendige woning	26	40	10	76	13,0%
7 Senioren woning	44	44	6	94	16,1%
8 Appartement (70 - 80 m² met 2 slaapkamers)	35	37	5	77	13,2%
9 Rijtjes woning	16	34	6	56	9,6%
10 CPO Bouwen	x	x	20	20	3,4%
Totaal	158	323	103	584	100,0%
Onderling t.o.v. totaal	27,1%	55,3%	17,6%	100,0%	

ENQUÊTE WONINGBOUW KILDER



ENQUÊTE WONINGBOUW KILDER



Kilder

8-3-2025

Onderwerp: bezwaarschrift
woningbouwplan Rozenpas Kilder

Beste heer, mevrouw.

Ik teken bezwaar aan om tegen uw beslissing om een bouwplan te rozenpas, Deetinchemseweg te doen goed keuren.

Wy zyn het niet eens met de nieuwbouw, omdat wy nu nog vry uitzicht hebben op landerij en bos.

Wy zyn bang voor minder woongenot door:

1. minder uitzicht
2. meer drukte
3. meer autoverkeer
4. waarde van het huis.
5. onze vryheid wordt verminderd.

Ik kyk uit naar uw reactie.

met vriendelyke groet,

[Redacted signature area]

