Beantwoording vragen Mentimeter:

1. Waarom is gekozen voor deze locatie(s) terwijl de locatie in Duiven- Zuid al in eigendom is?
Er is een verkenning gedaan naar drie locaties. Daaruit bleek dat woningbouw op al deze locaties mogelijk is. De gemeenteraad wil starten met de locaties Plakse Weide en Ploen Noord omdat:

A. Hier vanuit de gemeenteraad op basis van de uitgevoerde verkenning het meeste draagvlak voor was;
B. Voor Plakse Weide en Ploen Noord ontwikkelaars in beeld zijn die hier graag woningen willen realiseren;

De gemeenteraad kiest voor Plakse Weide en Ploen Noord onder de voorwaarde dat de ontwikkelaars van deze locaties instemmen met de kaders en uitgangspunten van de gemeenteraad voor woningbouw. BPD en KlaassenGroep hebben hier voor Plakse Weide mee ingestemd door de intentieovereenkomst te ondertekenen.

2. Wie is er eindverantwoordelijk voor het plan?
De gemeenteraad beslist uiteindelijk of zij akkoord gaat met het plan voor Plakse Weide en of dit plan door de ontwikkelaar verder uitgewerkt mag worden. Het eerste besluit dat de gemeenteraad zal nemen is of zij akkoord gaat met het Ontwikkelplan. Als de gemeenteraad akkoord gaat, zal de ontwikkelaar een bestemmingsplan uitwerken. De gemeente toetst dit bestemmingsplan en brengt dit bestemmingsplan in procedure. Op dat moment neemt de gemeenteraad een tweede besluit. Zij besluit dan of ze het bestemmingsplan vast wil stellen.

3. Welke invloed hebben inwoners nog op de planvorming?
Inwoners kunnen in het lopende participatieproces hun ideeën over en aandachtspunten bij het stedenbouwkundig plan voor Plakse Weide meegeven aan BPD en KlaassenGroep. Dit proces loopt tot en met november. Deze adviezen worden daar waar mogelijk meegenomen. Inwoners moeten zich er wel van bewust zijn dat de bewegingsruimte van ontwikkelaars beperkt is omdat de gemeenteraad kaders heeft vastgesteld. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad ook over de plannen. Het staat inwoners altijd vrij zijn of haar standpunt te delen met de gemeenteraad. Zie voor meer informatie www.duiven.nl/meedoen. Over wanneer de besluitvorming door de gemeenteraad precies plaatsvindt, wordt u binnenkort verder geïnformeerd.

4. Is het zeker dat er gebouwd gaat worden op Plakse Weide?
Nee, dat is nog niet zeker. Maar de gemeente en de ontwikkelende partijen willen dat graag. Zekerheid is er pas als sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan en voldoende animo voor de woningen.

5. Waarom duurt het uiteindelijk tot 2030 om al deze woningen te realiseren?
Door de gemeente is de voorwaarde aan BPD en KlaassenGroep gesteld dat alle 300 woningen vóór 2030 gerealiseerd zijn. Dit kan dus ook eerder het geval zijn.

6. Wat zijn de gevolgen indien alleen fase 1 van het bouwplan wordt vergund?
Op dit moment wordt samen met omwonenden en woningzoekenden gewerkt aan een integraal stedenbouwkundig plan voor 300 woningen op Plakse Weide. Als de gemeente daarmee akkoord gaat, wordt voor dit plan een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het is mogelijk dat de verkoop en bouw van woningen wordt gefaseerd, maar daarover zijn nu nog geen afspraken gemaakt.

7. Heeft KlaassenGroep bindende afspraken gemaakt met de firma Otten in het kader van de verkoop en koop van de grond en zijn deze afspraken openbaar?
Ja, BPD en KlaassenGroep beschikken over een koopovereenkomst met de eigenaar van de gronden. Deze is niet openbaar.

8. Komt de informatie in de presentatie op de website van gemeente Duiven?
Ja, de presentatie is op te vragen via de website van de gemeente Duiven via de link https://www.duiven.nl/terugkijken-bewonersavond-plakse-weide.

9. Krijgen wij op de inbreng via Mentimeter nog antwoord?
Ja, de antwoorden zijn allemaal te vinden in deze vragen en antwoordenlijst.

10. Hoe wordt omgegaan met de prijzenstijging van grondstoffen?
Dit risico ligt bij de ontwikkelaars.

11. Hoe ziet het participatieproces er uit voor dit jaar?
We organiseren tot en met november in ieder geval nog twee bewonersavonden. De volgende bewonersavond vindt plaats op maandag 11 oktober. Deze avond zullen BPD en KlaassenGroep presenteren welke scenario's zij zien voor een stedenbouwkundig plan voor Plakse Weide. Omwonenden en woningzoekenden kunnen hier een reactie op geven. Vervolgens verwerken BPD en KlaassenGroep deze reacties en organiseren zij in november nog een bewonersavond. Daar wordt gepresenteerd welk plan BPD en KlaassenGroep bij de gemeente zullen indienen. En op die avond wordt ook toegelicht welke reacties van omwonenden en woningzoekenden zij daarin wel meegenomen hebben en welke niet. Dit wordt ook toegelicht.

12. Op welke manier worden omwonenden betrokken bij de planvorming?
Zie hiervoor de presentatie via de website van de gemeente Duiven via de link https://www.duiven.nl/terugkijken-bewonersavond-plakse-weide.
Omwonenden worden tijdens de planvorming geïnformeerd en om advies gevraagd. Ter aanvulling op het gepresenteerde participatieproces op 16 september is naar aanleiding van feedback op de eerste bewonersavond een extra overleg ingepland met verschillende groepen omwonenden. Ook zullen we tijdens de tweede bewonersavond op het moment dat we advies gaan vragen aan woningzoekenden en omwonenden deze groepen gaan splitsen. Hiermee hopen wij goed te reageren op de feedback tijdens de eerste bewonersavond en zowel omwonenden als woningzoekenden zo goed mogelijk te betrekken bij het planvorming.

13. Omdat de gemeenteraad kostenneutraal wil blijven en niet wil investeren, betekent dit dat de kosten van de woningen hoger worden?
Het maakt eigenlijk niet uit wie de kosten maakt. De kosten die gemaakt moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken, zullen worden verwerkt in de verkoopprijzen. Uiteraard worden de verkoopprijzen ook bepaald door de actuele marktwaarde van woningen en door het woningbouwprogramma dat door de gemeenteraad is vastgesteld.

14. Op welke manier worden woningzoekende(n) vertegenwoordigd en krijgen zij ook inspraak?
Woningzoekenden kunnen net als omwonenden hun aandachtspunten en ideeën voor het stedenbouwkundig plan voor Plakse Weide tot en met de bijeenkomst in november meegeven aan BPD en KlaassenGroep.

15. Is er al meer bekend over planvorming op Ploen-Noord?
Het college heeft de intentieovereenkomst ter ondertekening voorgelegd aan de ontwikkelaar van deze locatie. Als de ontwikkelaar deze overeenkomst ondertekent, start de planvorming voor deze locatie. Dit betekent dat de ontwikkelaar in afstemming met de gemeente een proces gaat organiseren om ook voor het plan voor deze locatie omwonenden en woningzoekenden te betrekken. Zodra bekend is of de ontwikkelaar de overeenkomst gaat ondertekenen of niet, zal de gemeente hierover communiceren.

16. Is het een idee om twee verschillende bijeenkomsten te organiseren, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen omwonenden en geïnteresseerden?
Wij nemen dit in overweging.

17. Is er de mogelijkheid om meer snelheid te maken en niet iedereen over alles mee laten beslissen?
De gemeenteraad heeft besloten dat inwoners betrokken moeten worden bij de planvorming. Daarom worden omwonenden en woningzoekenden betrokken. Dit gebeurt in de vorm van

raadplegen en advies vragen. De beslissing over of het een goed plan is en of er op basis van dit plan een bestemmingsplan uitgewerkt mag worden, is aan de gemeenteraad.

18. Ik had graag meer inhoudelijke informatie ontvangen over wat er nu al concreet staat wat er gaat gebeuren op de Plakse weide?
Op dit moment zijn de plannen nog weinig concreet. Pas als de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het Ontwikkelplan staat meer vast over de toekomstplannen voor Plakse Weide. Na het raadsbesluit zullen deze plannen worden gedeeld.

19. Krijgen (oud) inwoners van Duiven voorrang of zijn de woningen voor iedereen toegankelijk?
Op dit moment onderzoeken we of er juridische mogelijkheden zijn om bepaalde woningtypen beschikbaar te houden voor de lokale vraag. Tegelijkertijd willen we vooraf geen mensen uitsluiten die op zoek zijn naar een woning. Wanneer het verhuur- en verkooptraject wordt gestart, volgt hierover meer duidelijkheid.

20. Hoe gaan jullie om met (particuliere) beleggers?
Hierover zijn nog geen afspraken gemaakt. In beginsel biedt het door de gemeenteraad vastgestelde programma een aandeel middeldure huurwoningen. Dit kan geschikt zijn voor beleggers en ook voor de ontwikkelaars zelf mits zij de huizen langdurig kunnen aanbieden.

21. Op welke manier kan ik mijn interesse voor een woning kenbaar maken?
Als u geïnteresseerd bent in een woning kunt u een mail sturen aan plakseweide@klaassen.com. Er wordt een lijst met geïnteresseerden bijgehouden en in het geval van nieuws wordt u op de hoogte gehouden.

22. Wanneer wordt verwacht dat de inschrijving voor de nieuwbouw start?
Er van uitgaande dat het proces voorspoedig verloopt, hopen BPD en KlaassenGroep begin 2023 de eerste woningen in verkoop te kunnen brengen. BPD en KlaassenGroep kunnen dit echter niet garanderen.

23. Op welke manier worden de toekomstige woningen verkocht en toegewezen?
Daar kunnen wij op dit moment nog niks over zeggen. Wanneer het verhuur- en verkooptraject wordt gestart, volgt hierover meer duidelijkheid.

24. Wordt er ook gekeken naar het invoeren van startersleningen?
Op 21 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten om geen gemeentelijke starterslening beschikbaar te stellen. Er zijn volgens de gemeenteraad voldoende alternatieven zoals bijvoorbeeld regelingen vanuit het Rijk. Daarnaast zet de gemeente vooral in op het bouwen van woningen en stuurt de gemeente er op dat een groot deel van deze woningen betaalbare woningen moeten zijn.

25. Komen er ook levensloopbestendige woningen en/of appartementen voor senioren?
Het is nog niet precies bekend wat voor woningen er komen. De gemeenteraad vraagt de ontwikkelaar om vooral veel kleinere (rij)woningen voor 1- en 2- persoonshuishoudens te bouwen en heeft vastgesteld dat woningen in de volgende prijscategorieën aangeboden moeten worden:

Prijscategorie woningen

Categorie woning	Prijscategorie (2021)	Percentage
Sociale huur	< € 633,25 per maand	15%
Middeldure huur	€ 752,33 tot € 900 per maand	15%
Betaalbare koop	< € 210.000 V.O.N	30%
Middeldure koop	€ 210.000 tot 325.000 V.O.N.	30%
Dure koop	> € 325.000 V.O.N.	10%

26. Waarom worden en zo weinig sociale huurwoningen gebouwd terwijl daar een grote vraag naar is?
Er is op dit moment een grote vraag naar alle typen woningen, niet alleen sociale huurwoningen. We willen de toekomstige woonwijk op Plakse Weide een goede afspiegeling laten zijn van de Duivense bevolking en daarom streven wij naar een gemengd woningbouwprogramma.

27. Komen er huurwoningen voor starters/alleenstaanden?
Het exacte programma zal samen met de woningcorporatie vastgesteld worden. Hierover wordt later meer bekend.

28. Zijn er aan de middeldure huur ook looneisen (bijvoorbeeld min. 3,5 keer huur) verbonden?
Hierover wordt later meer bekend.

29. Wordt het vastgestelde programma evenredig verdeeld over de 180 woningen voor 2025 en de 120 woningen voor 2030?
De verschillende categorieën in het woningbouwprogramma zullen zoveel mogelijk worden verdeeld over de twee fases waardoor er een gedifferentieerde wijk ontstaat.

30. Komen er ook (betaalbare) woningen voor starters en worden deze ook onder de 210.000 euro verkocht?
Het programma van de gemeenteraad wil 30% in de prijscategorie tot aan 210.000 euro aanbieden. Dit betreft een maximum bedrag. Dat wil dus niet automatisch zeggen dat deze woningen voor exact 210.000 euro verkocht zullen worden.

31. Komen er ook vrije kavels? Zo ja, wat is de oppervlakte van de kavels?
Het is (nog) niet duidelijk of er vrije kavels komen. De komende periode wordt samen met omwonenden en woningzoekenden gewerkt aan een stedenbouwkundig plan dat over enkele maanden aan de gemeenteraad voorgelegd zal worden. Als de gemeenteraad instemt met dat plan, dan kan dit plan verder worden uitgewerkt. En dan kan bekeken worden welke woningen en kavels er komen voor welke doelgroepen.

32. Bouw ook dure koopwoningen. Hierdoor ontstaat er doorstroom en komen op andere plekken in Duiven woningen vrij voor starters en senioren.
De vastgestelde kaders en uitgangspunten van de gemeenteraad geven ruimte om in totaal maximaal 10% van de woningen aan te bieden in de prijscategorie dure koop.

33. Wat wordt de woonoppervlakte van de woningen?
De komende periode wordt samen met omwonenden en woningzoekenden gewerkt aan een stedenbouwkundig plan dat over enkele maanden aan de gemeenteraad voorgelegd zal worden. Als de gemeenteraad instemt met dat plan, dan kan dit plan verder worden uitgewerkt. En dan kan bekeken worden hoe de woningen er precies uit komen te zien en hoe groot deze zullen zijn.

34. Is er een mogelijkheid dat er meer dan 300 woningen worden gebouwd?
In de intentieovereenkomst, die is gesloten tussen de gemeente en ontwikkelaars, is vastgelegd dat BPD en KlaassenGroep 300 woningen zullen realiseren. Dit is ook opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde kaders en uitgangspunten. Als het aantal woningen in het plan dat wordt voorgelegd aan de gemeente hiervan afwijkt, dan is het aan de gemeenteraad om te besluiten of zij hiermee akkoord gaat.

35. Op welke plek zou de zogeheten hoogbouw moeten komen?
Op basis van de stedenbouwkundige visie, aangevuld met de meningen van omwonenden en woningzoekenden, zullen de meest geschikte locatie(s) voor appartementen worden aangewezen.

36. Voor welke doelgroep is dit nieuwbouwproject bedoeld?
De komende periode wordt samen met omwonenden en woningzoekenden gewerkt aan een stedenbouwkundig plan dat over enkele maanden aan de gemeenteraad voorgelegd zal worden. Als de gemeenteraad instemt met dat plan, kan dit plan verder worden uitgewerkt. En dan kan bekeken worden welke woningen er komen voor welke doelgroepen. Wel is er door de gemeenteraad een woningbouwprogramma met bijbehorende prijscategorieën vastgesteld. Zie hiervoor het antwoord op vraag 25.

37. Worden er ook woningen gebouwd voor (grote) gezinnen?
De komende periode wordt samen met omwonenden en woningzoekenden gewerkt aan een stedenbouwkundig plan dat over enkele maanden aan de gemeenteraad voorgelegd zal worden. Als de gemeenteraad instemt met dat plan, dan kan dit plan verder worden uitgewerkt. En dan kan bekeken worden welke woningen er komen voor welke doelgroepen. Wel is er door de gemeenteraad een woningbouwprogramma met bijbehorende prijscategorieën vastgesteld. Zie hiervoor het antwoord op vraag 25.

38. Wordt de Plakse Weide een groene kindvriendelijke buurt waar rekening gehouden wordt met jonge gezinnen?
Het is de doelstelling van zowel de gemeente als BPD en de KlaassenGroep dat er een woonwijk wordt gemaakt die groen en kindvriendelijk is, maar ook geschikt is voor starters en senioren.

39. Wordt in dit plan rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid?
Het stedenbouwkundig plan moet voldoen aan de parkeernormennota van de gemeente. Dit betekent dat de ontwikkelaar voldoende ruimte moet reserveren in het plan voor parkeergelegenheid.

40. Hoe wordt rekening gehouden met de steeds zwaardere neerslag?
Het plan moet voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving. Om te toetsen of de toekomstige wijk de steeds zwaardere neerslag aankan zal een watertoets worden gedaan. Dit is een berekening die wordt opgesteld door een daarin gespecialiseerd bedrijf. Deze berekening zal vervolgens gecontroleerd worden door de gemeente en het waterschap.

41. Liggen de randen van de woonwijk/ het perceel vast?
De locatie Plakse Weide ligt ingesloten tussen de Rijksweg, Vergertlaan en Oostsingel en wordt aan de oostzijde begrensd door een ondergrondse gasleiding. Deze plangrenzen hanteren wij op dit moment bij de planuitwerking.

42. Op welke manier wordt rekening gehouden met geluidsoverlast op de nieuwbouwwoningen en op de bestaande omliggende woningen?
Het plan moet voldoen aan alle wet- en regelgeving. Door middel van akoestisch onderzoek wordt onderzocht of de toekomstige geluidbelasting op de nieuwe woningen acceptabel is en of er maatregelen moeten worden getroffen. Dit is een onderzoek die wordt uitgevoerd door een daarin gespecialiseerd bedrijf. Dit onderzoek zal vervolgens door de gemeente en het waterschap worden gecontroleerd.

43. Op welke manier zal de Plakse Weide ontsloten worden, omliggende wegen zijn al vrij zwaar belast?
Recent is in opdracht van de gemeente Duiven een onderzoek uitgevoerd 'Verkenning ontsluitingsmogelijkheden'. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de bestaande wegenstructuur geschikt lijkt te zijn voor het extra verkeer vanuit een toekomstige woonwijk op Plakse Weide door bijvoorbeeld twee ontsluitingen op de Rijksweg te realiseren. Op het moment dat er een stedenbouwkundig plan ligt zal een meer gedetailleerd verkeersonderzoek uitgevoerd worden om te kijken of de conclusie van dit eerste verkennende onderzoek klopt.

44. De gemeente wil financieel neutraal blijven. Welke partij gaat kosten betalen die buiten de wijk plaatsvinden zoals infrastructuur?
Afspraken over binnen- en buitenplanse kosten zullen tussen de gemeente en BPD/KlaassenGroep vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst.

45. Vanuit welke richting wordt gestart met de eerste 180 woningen?
Dat is op dit moment nog niet duidelijk.

46. Hebben wij, als omwonenden, negen jaar overlast van de bouw?
Zodra de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het stedenbouwkundig plan dat samen met omwonenden en geïnteresseerden wordt opgesteld, zullen wij onderzoeken hoe we de overlast van de bouw tot een minimum kunnen beperken. Het heeft onze voorkeur om de woonwijk in een korte periode en tijdens een constante bouwstroom te realiseren. Of dit in de praktijk ook gaat lukken hangt af van verschillende omstandigheden zoals bijvoorbeeld marktomstandigheden op dat moment.

47. Welke maatregelen worden er genomen tegen de geuroverlast?
Er heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden over de vraag hoe met de actuele geursituatie wordt omgegaan in relatie tot de voorgenomen woningbouw Plakse Weide.

48. Wordt er met alle aangrenzende bedrijven rekening gehouden?
Zoveel als redelijkerwijs mogelijk is.

49. Hoe ver is de ontwikkelaar met het stedenbouwkundig plan?
Het schetsmodel zoals deze is opgenomen in de presentatie, is de huidige stand van zaken. De aankomende periode zal samen met omwonenden en woningzoekenden het stedenbouwkundig plan verder vormgegeven worden.

50. Wat is de invloed van stikstof op Plakse Weide?
Dit moeten we nog nader onderzoeken.

51. Is er al meer duidelijkheid over hoe de woningen er uit gaan zien?
Het is nu nog te vroeg om hierover iets te kunnen zeggen.

52. Is het mogelijk de rijwoningen langs de Vergertlaan te vervangen voor eenzelfde type woningen als de Fanfare?
Op dit moment laat het gemeentelijk geluidbeleid in combinatie met het voorgeschreven woningbouwprogramma niet toe dat er een andere invulling wordt gegeven dan de rijwoningen die opgenomen zijn in het schetsplan.

53. Kunt u een voorbeeld geven op welke manier klimaatadaptatie in de nieuwe wijk wordt ingepast?
Concrete voorbeelden kunnen we op dit moment nog niet geven. Dit zal deels afhankelijk zijn van het uiteindelijke stedenbouwkundig plan.

54. Wordt er direct glasvezel aangelegd?
Daar kunnen we op dit moment nog geen antwoord op geven. Er heeft nog geen overleg plaatsgevonden met de netbeheerders.

55. Op welke manier gaat de energieopwekking plaatsvinden in Plakse Weide?
Daar kunnen wij op dit moment nog niks over zeggen. Wel zijn wij op de hoogte van de mogelijkheid om aan te sluiten op stadsverwarming.

56. Kunnen jullie enkele voorbeelden noemen van circulariteit die jullie willen toepassen?
Concrete voorbeelden kunnen we op dit moment nog niet geven. Dit zal deels afhankelijk zijn van het stedenbouwkundig plan.

57. Kunt u voorbeelden geven van duurzaamheid die op Plakse Weide worden toegepast?
Concrete voorbeelden kunnen we op dit moment nog niet geven. Dit zal deels afhankelijk zijn van het stedenbouwkundig plan.