Ploen Noord

Stedenbouwkundige visie

Duiven

29 april 2021



SVP

Inleiding

De gemeente Duiven heeft de intentie uitgesproken om het gebied Ploen aan de noordkant van Duiven te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. Dit is het resultaat van een verkenning van drie potentiële woningbouwlocaties binnen de gemeente.

Ploen Noord is een logisch vervolg op een eerdere woningbouwontwikkeling van Ploen Zuid en geeft verdere invulling aan meerdere structuurvisies van de gemeente Duiven.

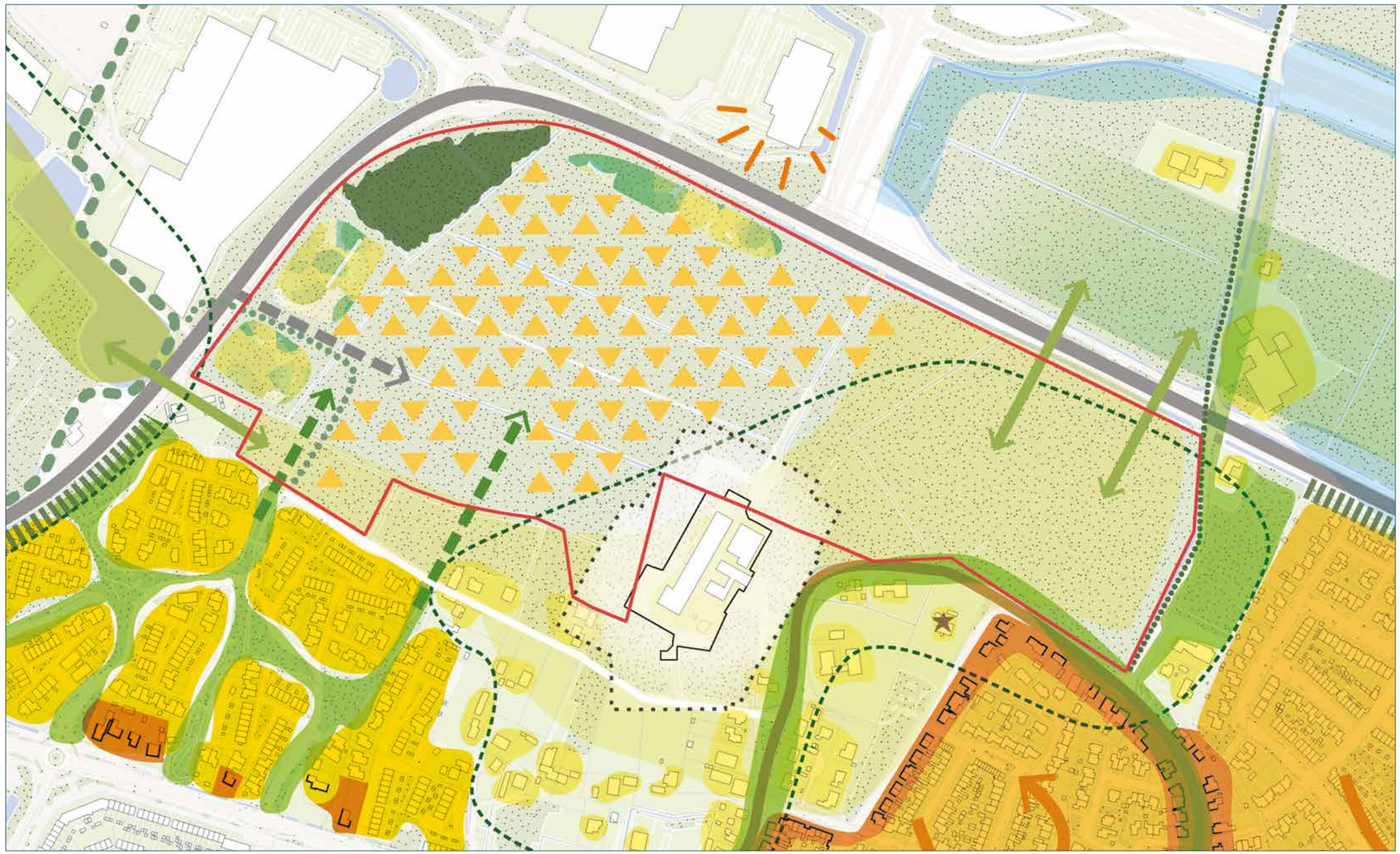
Deze studie, welke in opdracht van Van Wanrooij is uitgevoerd, zal overeenkomstig de vraag van de gemeente inzicht geven in de mogelijkheid om 300 woningen (veelal in de categorie sociale huur en sociale koop, betaalbare koop en middeldure koop) te realiseren.

Daarnaast zal een doorkijk worden gegeven naar een ruimere ontwikkeling waarbij meer woningen in combinatie met een integrale ontwikkeling van het gebied mogelijk zijn.

Ploen als groeidiamant. Deze locatie zal verder worden uitgewerkt onder de noemer: PLOEN BUITEN.

Inleiding
locatiestudie gemeente

De hiernaast afgebeelde stedenbouw-kundige verkenning is eerder opgesteld in het kader van de gemeentelijke locatiestudie woningbouw.

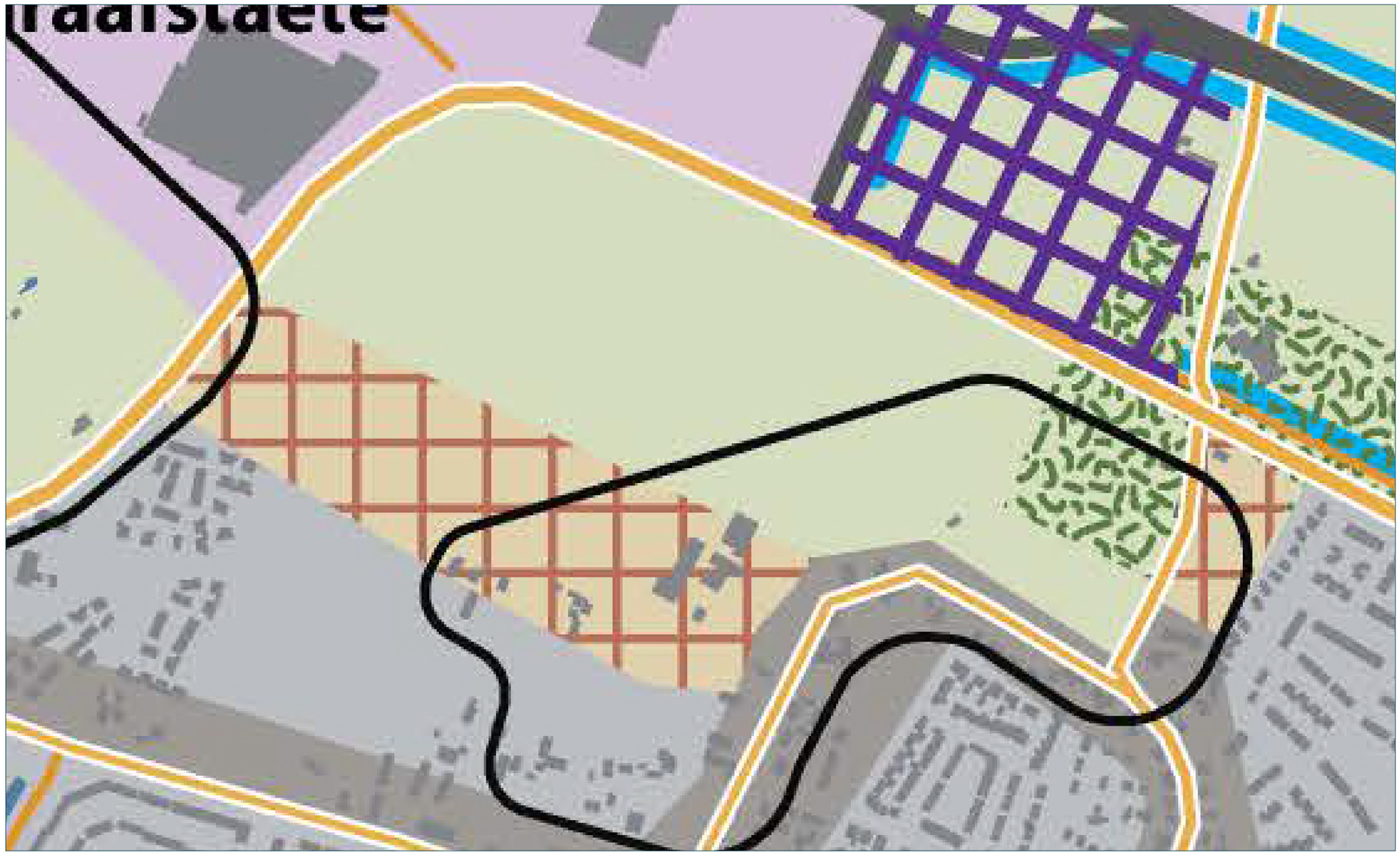


bron: gemeente Duiven

Locatiestudie Woningbouw (stedenbouwkundige verkenning locatie De Ploen Noord)

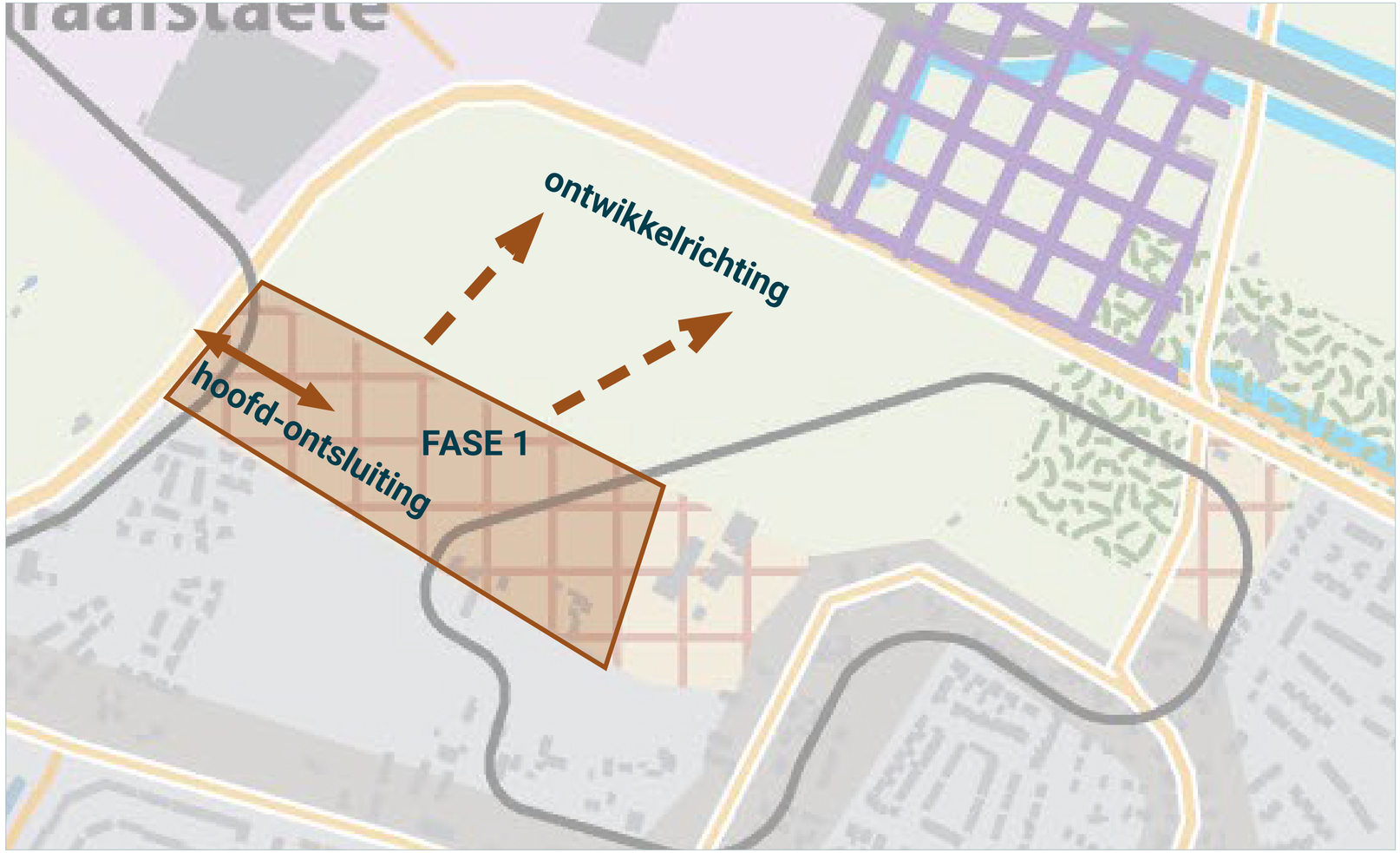
Inleiding
Structuurvisie 2015

In de Structuurvisie 2015 van de gemeente Duiven is het zuidelijk deel van de lcoatie Ploen Noord opgenomen als ‘zoekgebied Wonen’. Tevens is aangegeven dat de ‘Waardevolle relatie dorp-landschap’ van De Eng en de omgeving Ploenstraat-Hogeweg behouden/ versterkt dient te worden.



bron: gemeente Duiven
Structuurvisie Duiven 2015

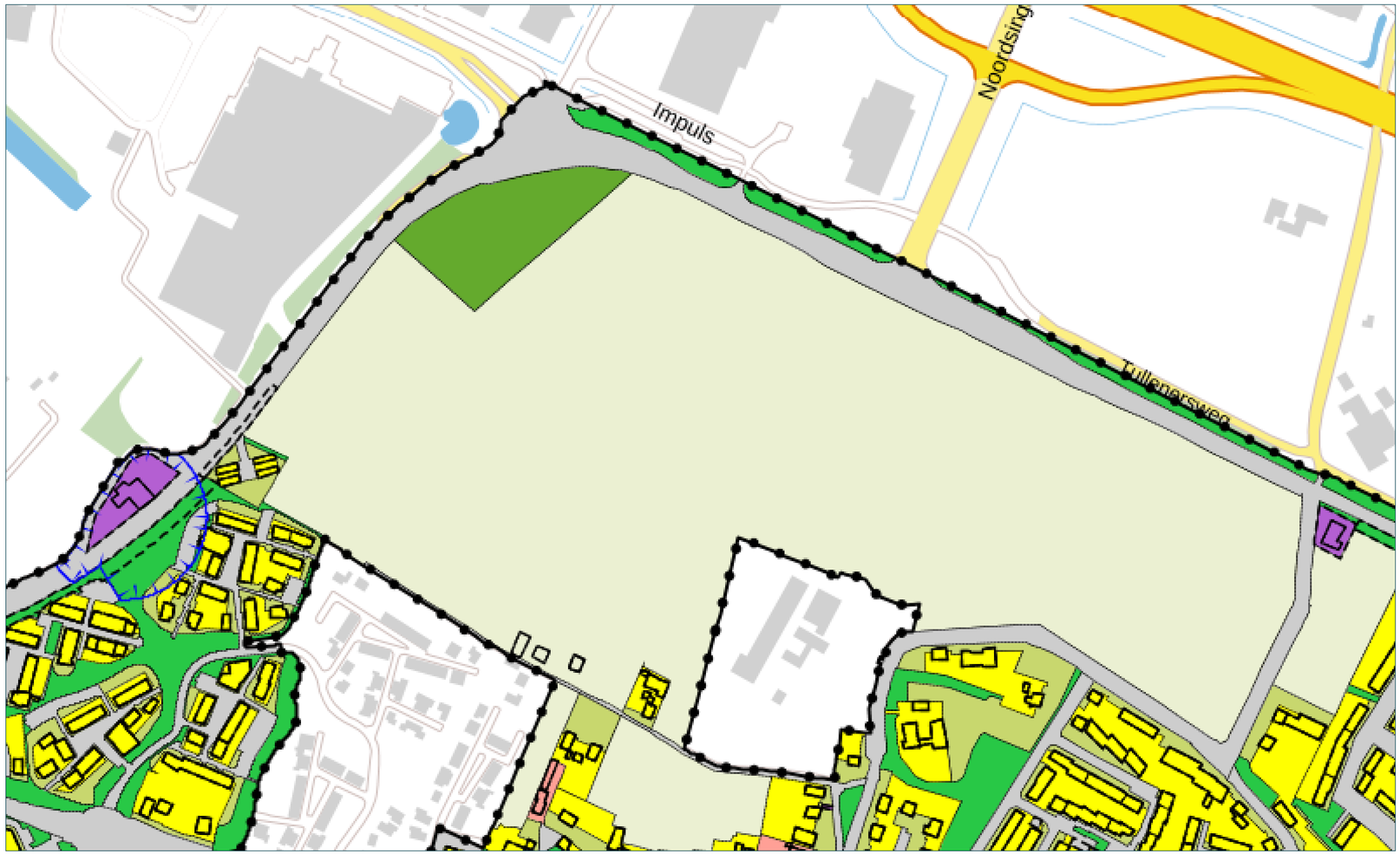
Inleiding
Ontwikkelrichting



Inleiding
bestemmingsplan

De studielocatie is opgenomen in het bestemmingsplan Duiven Noord binnen de kom. Deze is plek in meerdere gemeentelijke structuurvisies benoemd als woningbouwlocatie.

Van Wanrooij heeft afspraken gemaakt met het bedrijf aan Ploenstraat 17 in samenhang met het eventueel inperken van de bedrijfsvoering door de eigenaar van het bedrijf. Verplaatsing van het bedrijf is niet noodzakelijk om het programma met 300 woningen te kunnen realiseren.



bron: Ruimtelijke plannen
Bestemmingsplan Duiven Noord met locatie De Ploen Noord

Inleiding
eigendommen

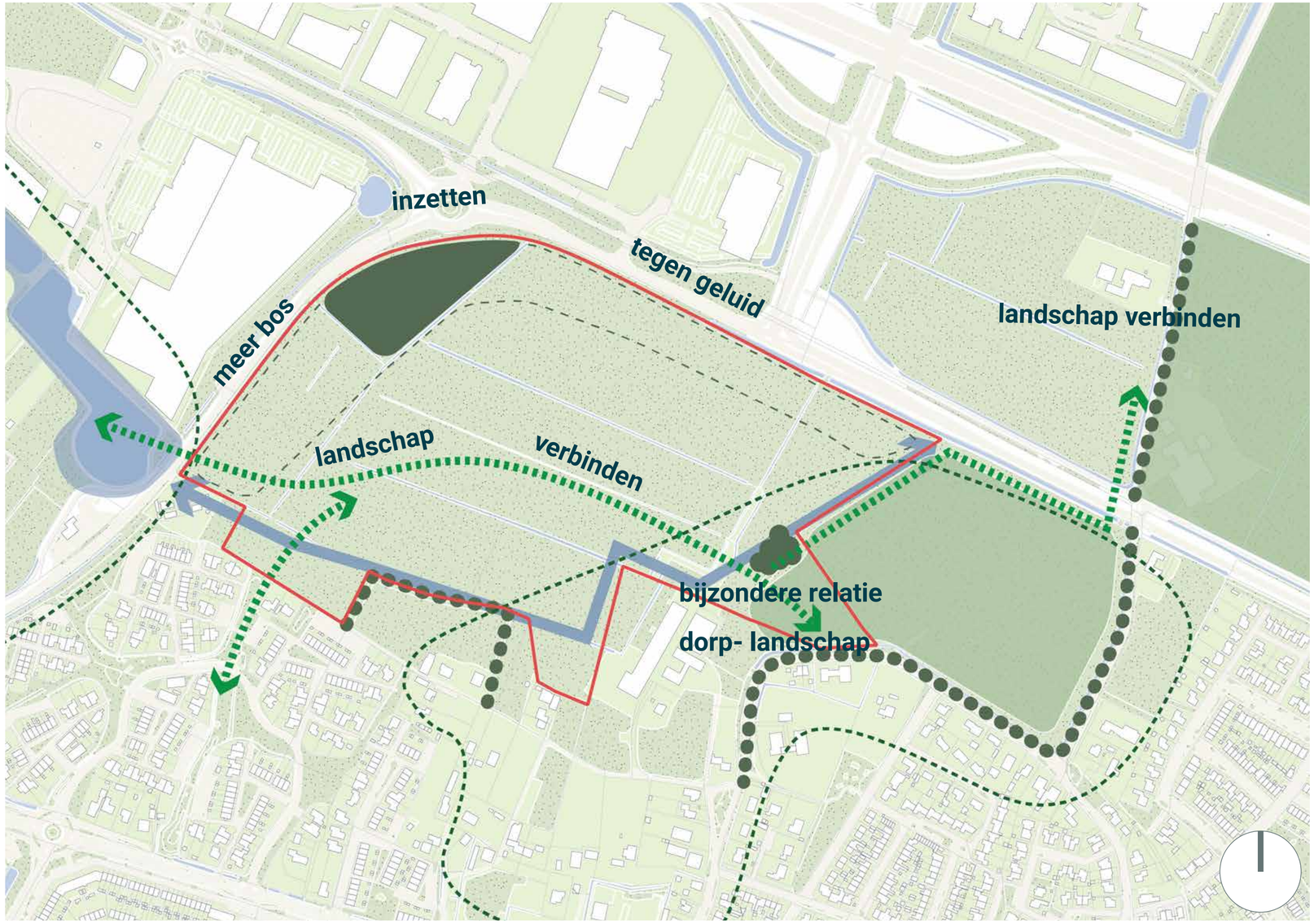


locatie Ploen Noord met verschillende eigendommen

Ploen Noord als groeidiamant

Groenstructuur
verbinden

- Groenstructuur randen versterken
- Bos met wal/scherm inzetten tegen geluid én voor groene beleving.
- Landschap verbinden in oost-west richting, tussen de enken.
- Groen vanuit Ploen Zuid verbinden



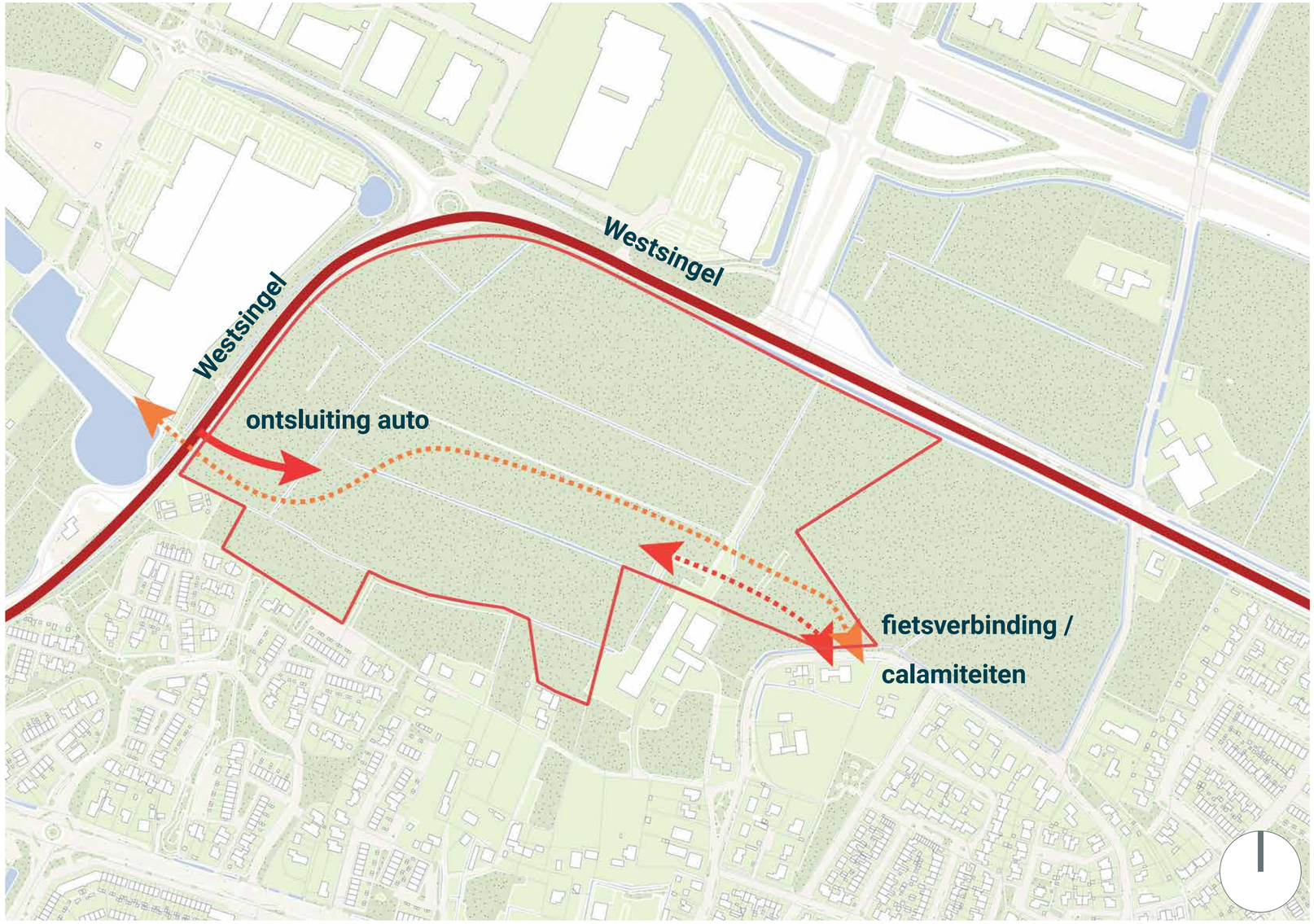
Recreatie
routes koppelen

- Fietsroutes verbinden.
- Wandelommetjes maken.
- Accenten langs de routes.



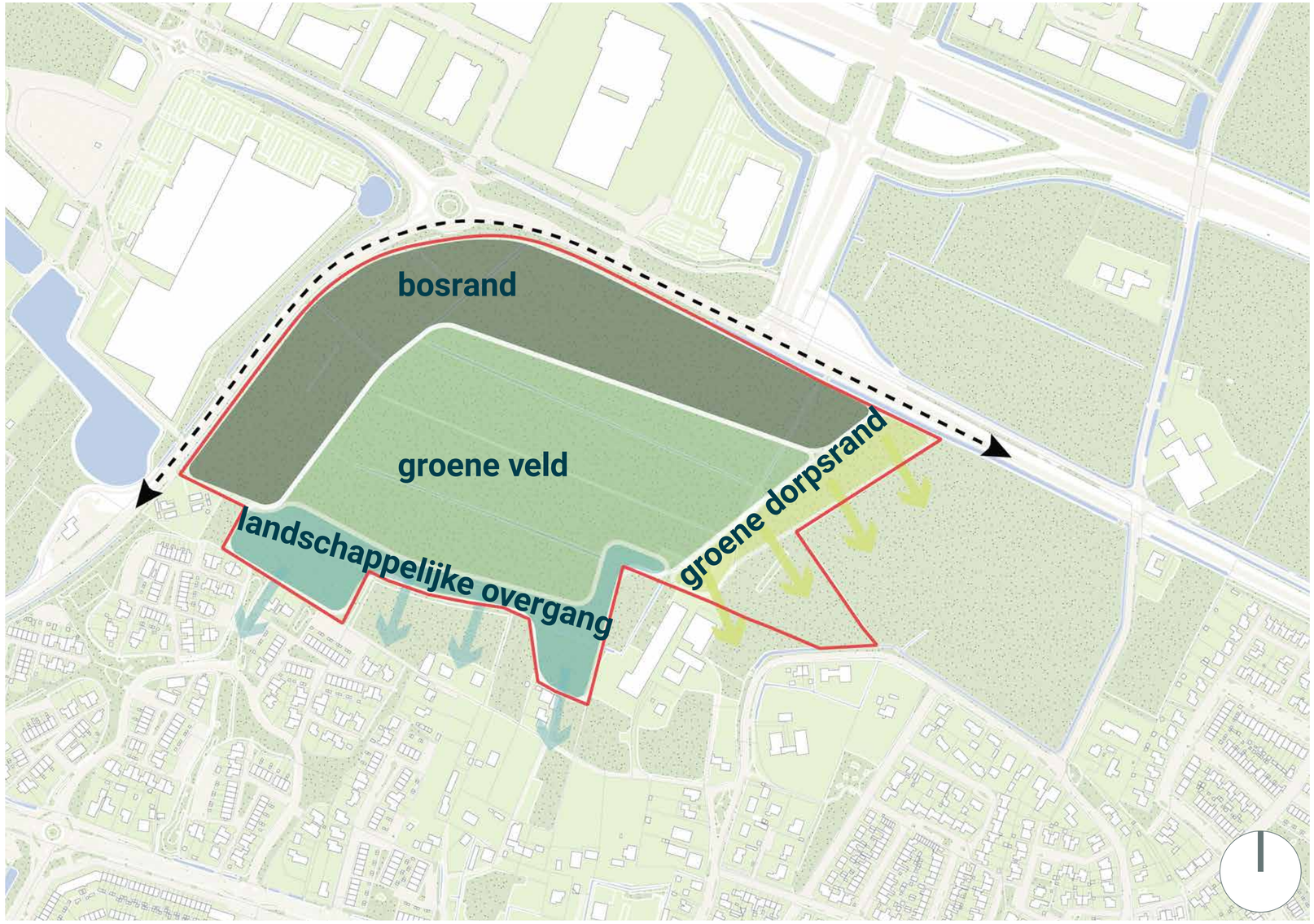
Verkeerstructuur
auto te gast

- Auto-aansluiting op Westsingel.
- Geen doorgaand autoverkeer
- Auto te gast.
- Calamiteitenverbinding met Ploenstraat.



Ploen Buiten
deelgebieden

- Ploen Buiten = wonen met groen
- Wonen in de bosrand
- Wonen in het groene veld
- Wonen in de groene dorpsrand
- Landschappelijke overgang naar Hogeweg



Geluidhinder
groene oplossingen

Groen scherm







Blixembosch -SVP





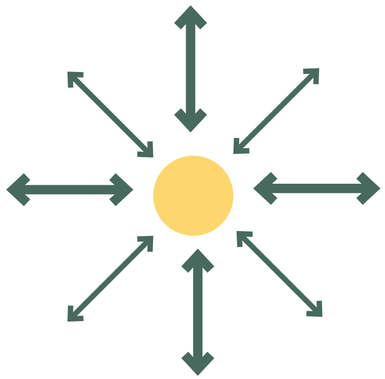
Natuurlijk wal met bomen



Blixembos -wUrk

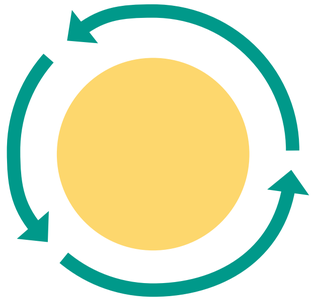
Ambities Ploen Buiten

AMBITIES



VERBONDEN

MET DE PLEK



NATUURINCLUSIEF



SAMEN WONEN

Verbonden met de plek
relatie met de context

- Benutten aanwezige kwaliteiten (boomgroepen, kwalitatief open landschap, lanen, groene dorpsrand).
- (Recreatieve) routes verbinden.
- Ommetjes mogelijk maken.
- Rekening houden met toekomstige verbindingen.











Natuurinclusief
verbonden met de natuur

- Natuur in de buurt (groen in de buurt van de woning, groene en natte verbindingen voor dieren).
- Natuur rond de woning (groene daken/gevels, groene erfscheidingen, groen in de tuin).
- Natuur in de woning (nestkasten, nestelstenen en andere verblijfsplekken voor vogels en vleermuizen).
- Klimaatadaptief.
- Versterken biodiversiteit.















Samen wonen
kansen voor ontmoeting

- groen als verbinding
- speelplek
- buurttuin
- gemeenschappelijke moestuin
- collectieve tuinen / hofjes
- buurthub, autodelen, andere vormen van delen













Verkenning programma (300 woningen)

Programma woningbouw (300 woningen)

15% sociale huur = 45 woningen

20 soc huur rijwoning

(PMC3), beuk 4,8-5,1 x 8,7-10,0m – kavel van 4,8 x 20/22=100-110m2)

25 soc huur appartementen (PMC7), galerijwoning (beuk 6,9-7,5m, 60-70 GBO)

15% middendure huur = 45 woningen

45 XS woning, beuk 4,2m x 9,5m - kavel van 100-110m2

30% betaalbare koop = 90 woningen

30 XS woning, beuk 4,2m x 9,5m – kavel van 100-110m2

60 rijwoningen beuk 5,1m x 9,5m – kavel 120m2

30% middendure koop = 90 woningen

70 Rijwoning beuk 5,4m x 10m (hoeken met garage) – kavel 135m2

20 Smalle tweekapper (5,4m met garage) – kavel 225m2

10% dure koop = 30 woningen

20 Brede tweekapper 6,0m + garage – kavel 275m2

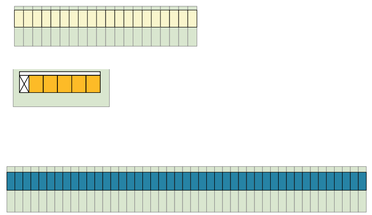
10 Vrijstaande woning - kavel circa 400 m2

Totaal circa 4,2 ha uitgeefbaar

ca. 2.100 m2

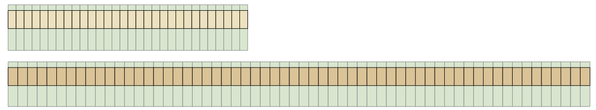
ca. 1.250 m2

ca. 4.725 m2



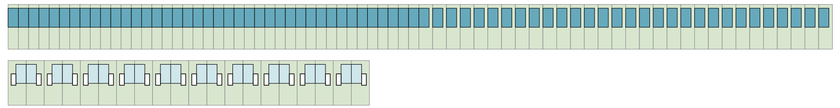
ca. 3.150 m2

ca. 7.200 m2



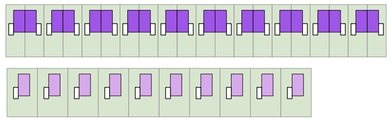
ca. 9.450 m2

ca. 4.500 m2



ca. 5.500 m2

ca. 4.000 m2



Programma (300 woningen)
ruimtegebruik

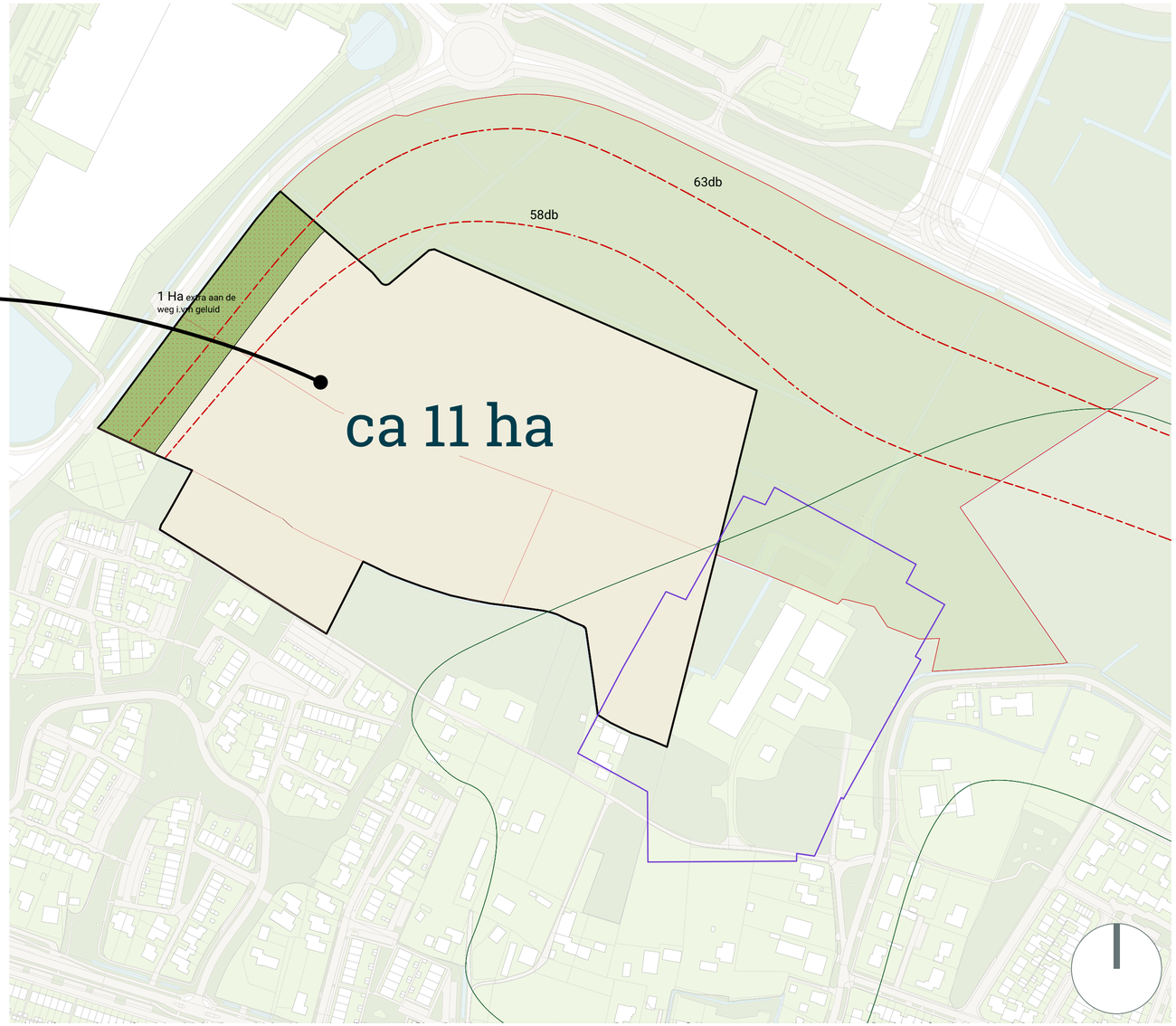
geluidwal, 1,0 ha

groen, 2,3 ha

verharding, 4,5 ha

uitgeefbaar, 4,2 ha

circa 11 ha woongebied



Visie
Ploen Buiten

eerste verkenning

Ploen Buiten



de bosrand



het groene veld



de groene dorpsrand

eerste verkenning

Ruimtelijk concept
Ploen Zuid

- woonterpen in het groen
- woningen gericht op binnenzijde buurt
- relatie wonen - groen achterzijde

- woonbuurten in het groen
- woningen gericht op landschap rond de buurt
- relatie wonen - groen aan voorzijde







eerste verkenning

PLOEN BUITEN SAMEN WONEN MET HET LANDSCHAP



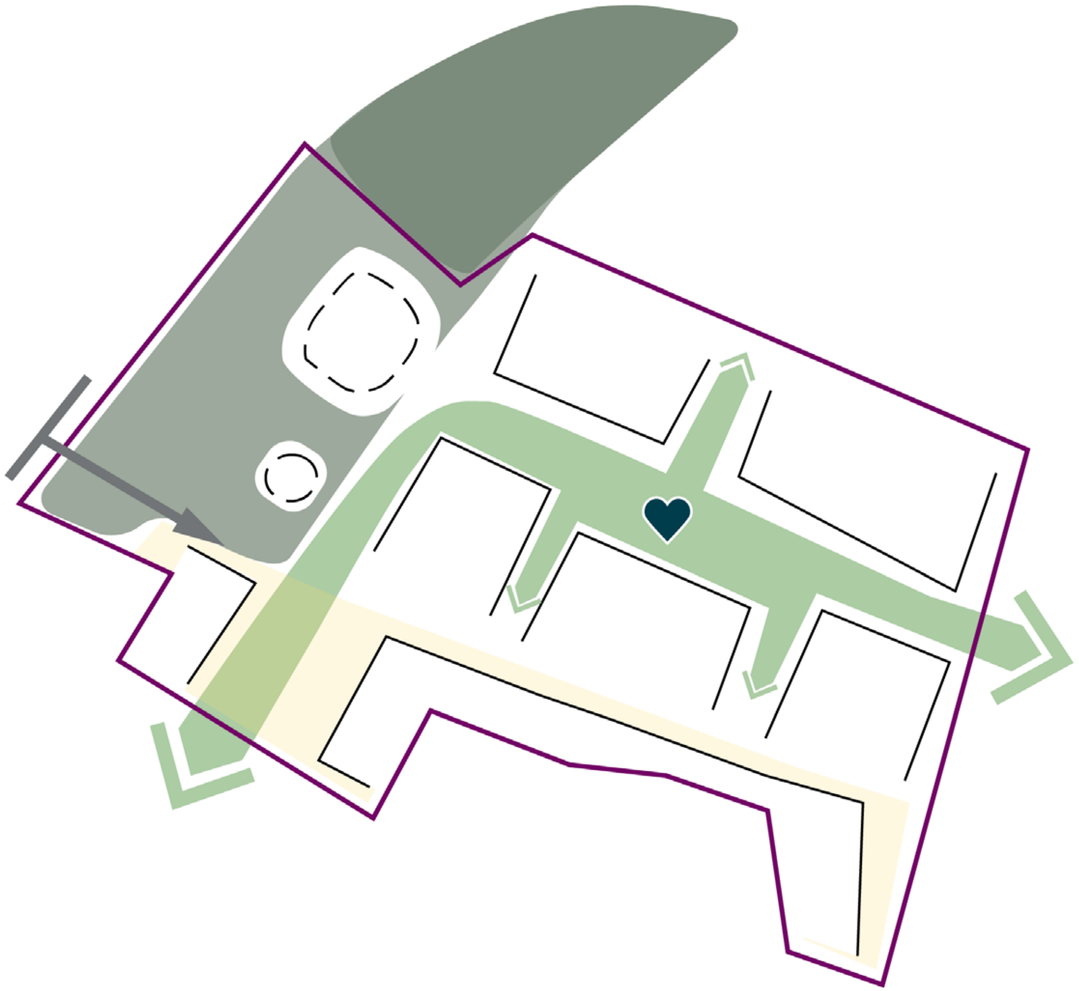





eerste verkenning

Ruimtelijk concept

- woonbuurten in het groen
- woningen gericht op groen rond buurt
- groen als verbinding



eerste verkenning

PLOEN BUITEN VOORTUIN AAN HET GROEN



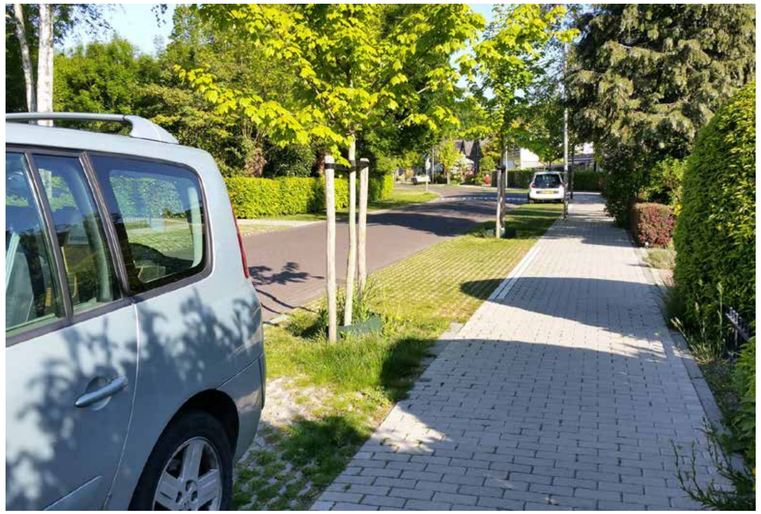






eerste verkenning

PLOEN BUITEN AUTOVRIJ GROEN - PARKEREN AAN RANDEN













eerste verkenning

PLOEN BUITEN SAMEN WONEN









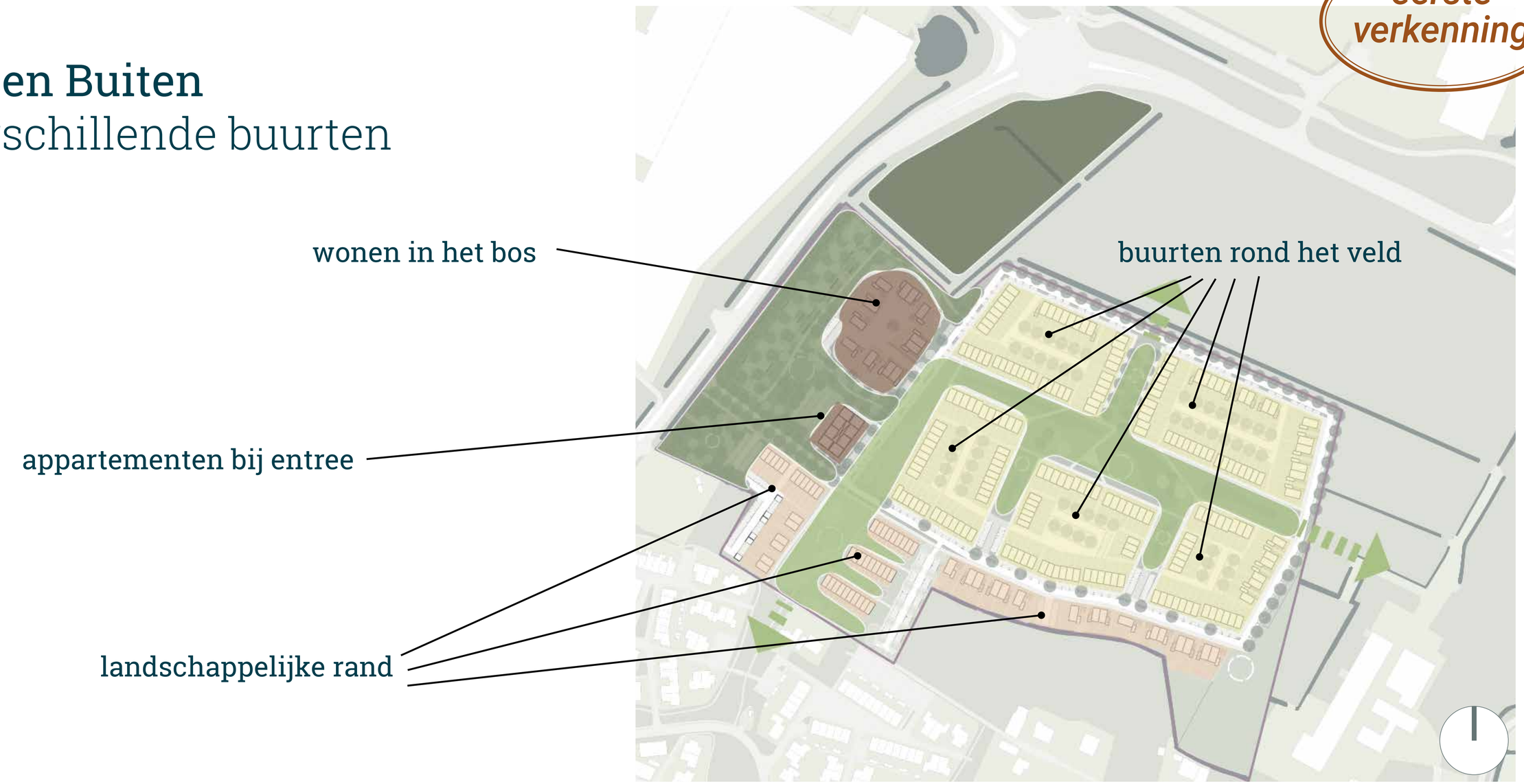
Ploen Buiten
ruimtelijke visie

eerste verkenning

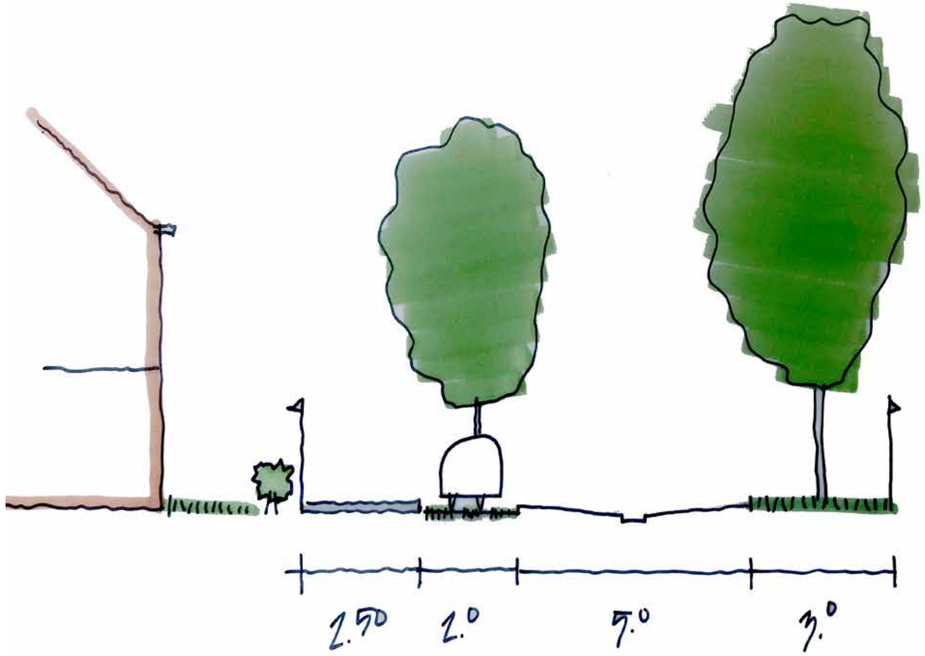


eerste verkenning

Ploen Buiten
verschillende buurten



Ploen Buiten
auto te gast



profiel woonstraat



eerste verkenning

Ploen Buiten
verbindende routes

eerste verkenning



Ploen Buiten
programma

TYPOLOGIËEN

		Aantal	Aandeel
Type	Sociaal	21	7%
	App. sociaal	24	8%
	Rijwoningen huur	45	15%
	Rijwoningen 5.1	60	20%
	Rijwoningen xs	30	10%
	Rijwoningen midden	70	23%
	2^1 kap midden	20	7%
	2^1 kap duur	20	7%
	Vrijstaande woning	10	3%
		300	100%

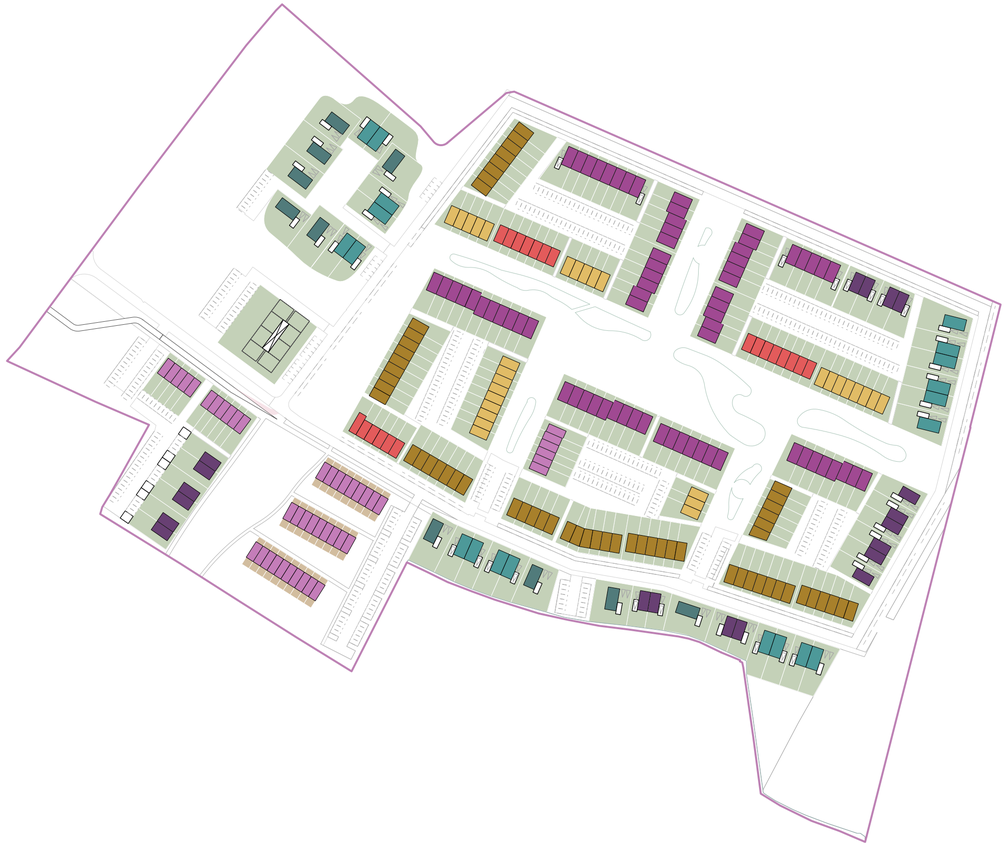


eerste verkenning

Ploen Buiten
woningtypen

Legenda

- Sociaal appartementen
- Sociaal rijwoningen
- Betaalbaar rijwoningen XS
- Betaalbaar rijwoningen 5.1
- Middendure rijwoningen huur
- Middenduur rijwoningen 5.4
- Middenduur 2 ^kap
- Duur 2 ^kap
- Duur vrijstaande



eerste verkenning

Ploen Buiten
parkeertelling

		Aantal	Norm	Totaal
Behoefte	Sociaal	21	1,9	39,9
	App. sociaal	24	1,6	38,4
	Rijwoningen huur	45	1,9	85,5
	Rijwoningen 5.1	60	2,1	126
	Rijwoningen xs	30	2,1	63
	Rijwoningen midden	70	2,1	147
	2^1kap midden	20	2,1	42
	2^1 kap duur	20	2,2	44
	Vrijstaande woning	10	2,2	22
		300		607,8
Getekend	Haaks (Openbaar)	436	1	436
	Langs (Openbaar)	110	1	110
	Enkel	0	1	0
	Twee achter elkaar	35	1	35
	Twee naast elkaar	13	2	26
				607
Saldo				-0,8



Ploen Buiten
ruimtegebruik

eerste verkenning

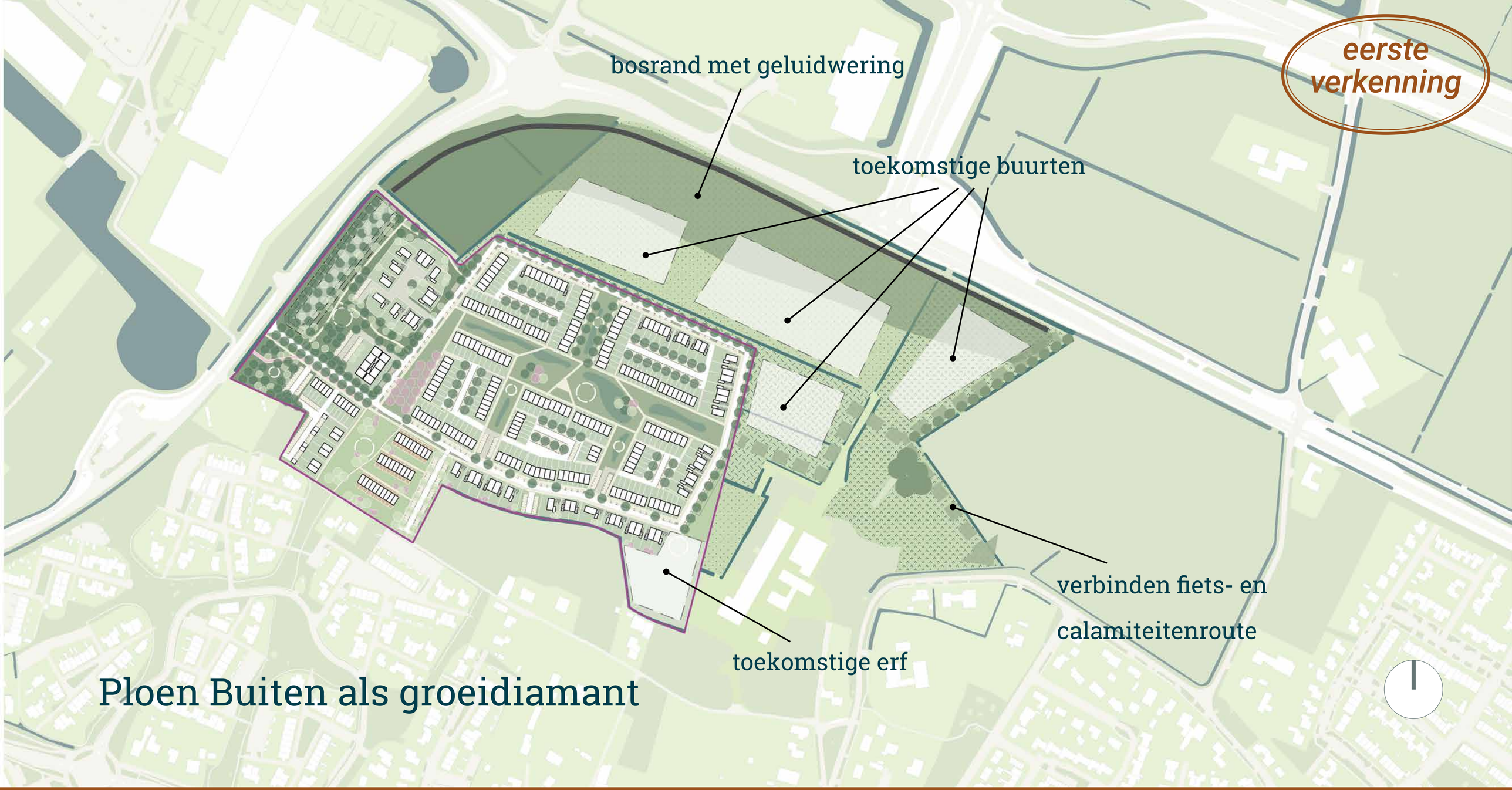


minimaal groen
2,25 ha (75m²/wo.)

circa 11,3 ha woongebied




eerste
verkenning
Ploen Buiten



Ploen Buiten als groeidiamant


SVP