Aan het college van B&W van de gemeente Duiven

Amersfoort / Arnhem, 22 mei 2023

Betreft: beantwoording onderzoeksvragen Plakse Weide

Bijlage: stedenbouwkundig plan d.d. 3 mei 2023

Geachte leden van het college,

Binnenkort wordt een besluit genomen over de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan Plakse Weide. Dit voorgenomen besluit volgt op het principebesluit van de gemeenteraad om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het ontwikkelplan op hoofdlijnen voor Plakse Weide (Ontwikkelplan Plakse Weide p. 36 t/m 45). Per brief d.d. 8 juni 2022 heeft u het positieve besluit en deze negen voorwaarden aan ons meegedeeld.

Wij zijn van mening dat het ontwerp-bestemmingsplan aan deze voorwaarden voldoet. Lopende de totstandkoming van het plan zijn deze voorwaarden namelijk in samenwerking met en op een prettige wijze met de gemeente ingevuld en ambtelijk getoetst. De wijze waarop wij met de in de brief genoemde voorwaarden onder 1 t/m 3 en 6 t/m 9 zijn omgegaan, zijn u bekend en leest u terug in het ontwerp-bestemmingsplan. Daarnaast wordt aan enkele van deze voorwaarden invulling gegeven middels de anterieure overeenkomst.

In de brief worden onder 4 en 5 echter voorwaarden genoemd, die als ‘onderzoeksopdracht’ zijn geformuleerd. Omdat de wijze van invulling van deze twee opdrachten niet letterlijk is terug te vinden in het ontwerp-bestemmingsplan, lichten wij onze verkenning, keuzes en de stand van zaken in het navolgende specifiek toe. Daarnaast wordt hierna ingegaan op een aanvullende voorwaarde, die het college begin 2023 heeft gesteld, betreffende het nemen van een ‘ruimtereservering’ ten behoeve van de toekomstige aanpassing van de rotonde Vergertlaan – Rijksweg.

**Principebesluit, voorwaarden 4 en 5**

In de brief d.d. 8 juni 2022 is aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders bereid is een bestemmingsplanprocedure te starten voor het ontwikkelplan op hoofdlijnen Plakse Weide (Ontwikkelplan Plakse Weide p. 36 t/m 45), onder de voorwaarden dat:

4. Initiatiefnemer in afstemming met het college onderzoekt of het aandeel sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop minimaal 50% is van het totale woningbouwprogramma in plaats van de door initiatiefnemer voorgestelde 45%, en initiatiefnemer bereid is over het ten opzichte van de intentieovereenkomst gewijzigde woningbouwprogramma nadere afspraken vast te leggen in een anterieure overeenkomst;
5. Initiatiefnemer in afstemming met het college onderzoekt of het aantal woningen in het plan geoptimaliseerd kan worden en daardoor alsnog kan voldoen aan de wens van de gemeenteraad om op Plakse Weide minimaal 300 woningen te realiseren (opdracht van de gemeenteraad via motie ‘doorpakken woningbouw’ d.d. 10 maart 2022).

**Beantwoording punten 4 en 5**

Sinds de vaststelling van het Ontwikkelplan is in samenwerking met de gemeente gewerkt aan een stedenbouwkundig plan. Uitgangspunt hiervoor was de in het Ontwikkelplan opgenomen hoofdstructuur en het programma dat destijds 280 woningen omvatte. De wens van de gemeenteraad tot verruiming van het aantal woningen heeft geleid tot een zoektocht naar een optimalisering van het ruimtegebruik, binnen de kaders van het Ontwikkelplan en binnen de afspraken met / beloften die aan omwonenden zijn gedaan als het gaat om onder andere de maximale hoogte van de nieuwe woningen. Deze verkenning heeft in januari 2023 geleid tot een stedenbouwkundig, landschappelijk, programmatisch, maatschappelijk en financieel verantwoord stedenbouwkundig plan met daarin 288 woningen. Deze versie van het stedenbouwkundige plan is op 6 januari 2023 door ons met de gemeente gedeeld.

Begin 2023 heeft u ons een aanvullend verzoek gedaan. Uit de in opdracht van de gemeente uitgevoerde Netwerkanalyse Verkeer (SWECO, d.d. 8-11-2022) blijkt dat - in het scenario dat alle woningbouwplannen in Duiven voor of in 2030 zullen worden gerealiseerd en alle andere toekomstige ontwikkelingen en netwerkwijzigingen doorgaan (waaronder project ViA15) - er infrastructurele maatregelen nodig zijn op onder meer de kruising Vergertlaan – Rijksweg. Hoewel Plakse Weide op zichzelf niet leidt tot een verkeerskundige ingreep, heeft uw college ons toch verzocht rekening te houden met een ingreep ter plaatse van de bestaande rotonde, omdat zij in de toekomst hoe dan een verkeersaanpassing aan genoemde rotonde wenst te doen om de verkeersveiligheid van fietsers te verbeteren.

Op dit moment heeft nog geen weging van de verschillende onderzochte maatregelen plaatsgevonden en is nog geen definitieve keuze gemaakt voor één van deze maatregelen. Wel is duidelijk dat enkele van de onderzochte maatregelen een zodanig ruimtebeslag zullen hebben, dat dit ten koste gaat van een deel van het plangebied van woningbouwlocatie Plakse Weide. Om deze reden heeft het college ons gevraagd te verkennen of het mogelijk is om in het stedenbouwkundige plan rekening te houden met een zekere ‘ruimtereservering’ op de hoek van de Rijksweg – Vergertlaan, zonder dat dit een vermindering van het aantal woningen tot gevolg heeft.

De afgelopen periode hebben wij – samen met stedenbouwkundige / landschapsarchitect Loos Van Vliet en architect Weusten Liedenbaum – onderzocht wat de effecten zijn van de gevraagde ruimtereservering. Wij merken op dat dit lastig te beoordelen is, aangezien elk type maatregel andere ruimtelijke effecten heeft op het plan. Duidelijk is echter wel dat de gevraagde ruimtereservering ertoe leidt dat het appartementengebouw, dat wij hebben gedacht op de hoek Rijksweg – Vergertlaan, achterwaarts verschoven moet worden. De schuifruimte is echter beperkt, gezien het feit dat voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd en de ruimtelijke kwaliteit moet worden gewaarborgd.

In het stedenbouwkundige plan d.d. 3 mei 2023, zoals bijgevoegd als bijlage, is het betreffende appartementengebouw naar achteren verschoven vanwege de gevraagde ruimtereservering. De verschuiving van het appartementencomplex heeft echter wel tot gevolg dat het gebouw kleiner moet worden, vanwege onder meer het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarnaast willen wij omwille van de gewenste ruimtelijke kwaliteit voldoende afstand aanhouden van de geplande fietstunnel, zodat deze ruimtelijk goed ingepast kan worden en ten opzichte van de achtergelegen woningen. Wij hebben het gebouw echter verder kunnen optimaliseren, door één gebouwdeel iets langer te maken, zodat het verlies aan woningen beperkt blijft. In het stedenbouwkundige plan van 3 mei 2023, dat als onderlegger heeft gediend voor het ontwerp-bestemmingsplan, zijn derhalve 286 woningen opgenomen. Hiermee worden meer woningen gerealiseerd dan als ondergrens gesteld in het Ontwikkelplan / principebesluit (te weten 280 woningen) en wordt voldaan aan de onderzoeksopdracht die in het principeverzoek onder punt 5 is gesteld.

In het stedenbouwkundige plan van 3 mei jl. bedraagt het aandeel sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop in totaal 48%, waarbij de voorgeschreven minima per prijscategorie zijn aangekomen. Hoewel er op dit moment geen redenen zijn om aan te nemen dat wij het genoemde aandeel niet zullen halen, stellen wij voor in de anterieure overeenkomst de oorspronkelijke afspraak van minimaal 45% goedkoop programma op te nemen. Plakse Weide betreft een langjarige gebiedsontwikkeling, hetgeen enige flexibiliteit tot planaanpassing noodzakelijk houdt. Dat is zowel in het belang van de gemeente als dat van ons.

Het verder optimaliseren van het stedenbouwkundige plan, zodat meer woningen kunnen worden gerealiseerd dan de huidige 286 woningen, achten wij niet op een verantwoorde wijze mogelijk binnen de gestelde kaders, ruimtelijke kwaliteit en gezien het doorlopen participatietraject. Wij wensen vast te houden aan de hoofdstructuur van het plan, zoals neergelegd in het Ontwikkelkader en verder uitgewerkt in het stedenbouwkundige plan, ook omdat dit plan zich al op het niveau van Voorlopig Ontwerp bevindt. Het aanpassen van de hoofdstructuur of andere kaders achten wij niet wenselijk in verband met de beoogde ruimtelijke kwaliteit, de afgesproken planning en is contrair aan de versnellingsopgave waar de gemeente voor staat. Het binnen de gestelde kaders verder verdichten van het plan door (nog) meer woningen toe te voegen, met inachtneming van de eerder vermelde ruimtereservering, gaat ons inziens daarnaast ten koste van de kwaliteit van de openbare ruimte en van de woningen in het plan. Dat heeft ook ongewenste commerciële gevolgen. Daarnaast wensen wij vast te houden aan de eerder aan de omwonenden gepresenteerde bouwhoogten. Wij willen het participatietraject en daarmee ook de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het plan recht doen door vast te houden aan de bouwhoogten van zowel de appartementen bij de rotonde als die in het middengebied. Het verder optimaliseren van het gebouw aan de rotonde achten wij daarnaast onmogelijk vanwege eerder vermelde punten. Wij hebben bovendien het uitgangspunt gekozen dat in de wijk niet wordt geparkeerd langs de weg, maar netjes ‘opgelost’ in parkeerkoffers. Dit is een uitgangspunt waaraan wij niet willen tornen omwille van de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

Hoewel wij begrip hebben voor de wensen van het college, kwam het verzoek tot het opnemen van een ruimtelijke reservering ons inhoudelijk en qua planning ongelegen. Niet alleen heeft het de planvorming al wezenlijk vertraagd, maar ook beïnvloedt de onduidelijkheid over welke maatregel wordt gekozen en onduidelijkheid over de planning van besluitvorming en uitvoering onze verkoop mogelijk negatief. Desalniettemin hebben wij de gevraagde ruimtereservering al in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen en verwerkt in het stedenbouwkundige plan. Over de commerciële gevolgen van dit voornemen gaan wij nog graag verder het gesprek met u aan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens KlaassenGroep, Dirk-Jan Klaassen

Namens BPD, Mariël Gerritsen