

ONTWIKKELPLAN - PLAKSE WEIDE

bpd
bouwfonds property development

KlaassenGroep
Sinds 1851

VOORWOORD

KlaassenGroep en BPD zijn in 1998 gestart met de idee- en planvorming voor woningbouw op de locatie Plakse Weide. Door onder meer economische omstandigheden is het in de praktijk nog niet gekomen tot woningbouw op de locatie. In 2019 heeft de gemeente geconstateerd dat er een grote behoefte is aan woningen in Duiven en dat naast inbreiding ook uitbreiding van de kern met woningbouw nodig is. Begin 2021 heeft de gemeenteraad Plakse Weide aangewezen als woningbouwlocatie voor de korte termijn, waarna wij de planontwikkeling verder hebben opgepakt. Door het college van B&W en ondergetekenden is in juli jl. een intentieovereenkomst gesloten met als doel Plakse Weide voor woningbouw te ontwikkelen. Een van de afspraken in deze intentieovereenkomst luidt dat ontwikkelaars uiterlijk eind 2021, op basis van een zorgvuldig participatieproces, een Ontwikkelplan aanbieden aan de gemeente.

Hierbij bieden wij u met genoegen ons Ontwikkelplan aan. Wij zijn verheugd dit resultaat, dat wat ons betreft in een prettige en constructieve samenwerking met de gemeente en op basis van een zorgvuldig doorlopen participatieproces tot stand is gekomen, met u te mogen delen.

KlaassenGroep / BPD
18 februari 2022



INHOUDSOPGAVE

0. VERZOEK TOT PRINCIPEBESLUIT

1. ANALYSE PLANGEBIED EN OMGEVING

2. BESLUITVORMING EN KADERS

3. PARTICIPATIEPROCES

4. ONDERZOEKEN

5. ONTWIKKELPLAN



PROCES EN LEESWIJZER

Voorliggend Ontwikkelplan voor woningbouwlocatie Plakse Weide is het resultaat van een intensief proces met gemeente Duiven, belanghebbenden en belangstellenden. Het De opbouw van het Ontwikkelplan volgt de lijn van het doorlopen planvormings– en participatieproces. Dit resulteert in de volgende opbouw van het document:

1. **Vaststelling kaders gemeenteraad**: door de gemeenteraad zijn op 26 januari 2021 kaders vastgesteld, die de basis vormen voor de ontwikkeling van woningbouw op Plakse Weide.
2. **Stedenbouwkundige verkenning**: onze stedenbouwkundige heeft een ruimtelijke analyse van de locatie Plakse Weide en omgeving gemaakt. Deze analyse heeft geleid tot uitgangspunten en wensen ten aanzien van het ontwikkelplan.
3. **Voorlopig plan:** de kaders van de gemeenteraad, geldende wet– en regelgeving en genoemde ruimtelijke analyse hebben geleid tot een voorlopig stedenbouwkundig plan.
4. **Onderzoeken**: op basis van het voorlopige plan is onderzoek verricht op basis van de thema's geluid, verkeer en geur.
5. **Aanwijzing locatie Plakse Weide** voor woningbouw: De gemeenteraad kiest in juni 2021 definitief voor locatie Plakse Weide (en De Ploen-Noord) als woningbouwlocatie voor de korte termijn.
6. **Participatiebijeenkomst 1**: het al eerder tijdens raadsbijeenkomsten door ons gepresenteerde voorlopige plan hebben wij in september 2021 toegelicht aan omwonenden en geïnteresseerden. Tijdens de avond zijn wensen en bedenkingen bij fysiek en online aanwezigen geïnventariseerd.
7. **Alternatief plan**: de portefeuillehouder heeft onder meer naar aanleiding van de kritische respons tijdens de eerste bijeenkomst, aangegeven open te staan voor een alternatieve inrichting, waarbij beperkt van de raadskaders wordt afgeweken.
8. **Scenario's alternatief plan**: op basis van de feedback uit de eerste participatiebijeenkomst en de door de portefeuillehouder geboden opening heeft onze stedenbouwkundige een tweetal alternatieve scenario's vervaardigd.
9. **Participatiebijeenkomst 2**: tijdens een 2e bijeenkomst in oktober 2021 zijn twee alternatieve en uiteenlopende scenario's getoond. In groepen is feedback verzameld, die is meegenomen in de verdere uitwerking. Na deze bijeenkomst is besloten om met twee bewonersgroepen Lommerweide / Vergert-Oost en Plaksestraat extra en afzonderlijk te overleggen.
10. **Gesprekken bewonersgroepen**: tijdens afzonderlijke, bilaterale overleggen met een afvaardiging van twee bewonersgroepen is in november en december jl. verder gesproken over de wensen en pijnpunten die bij hen leven. Deze input is meegenomen in het vervolg, bij het opstellen van het voorkeursmodel.
11. **Voorkeursmode**l: input van omwonenden en andere geïnteresseerden ten aanzien van de twee scenario's, overleg met de gemeente en nader onderzoek hebben geleid tot een voorkeursmodel, dat aan de basis ligt van voorliggend Ontwikkelplan en ons principeverzoek aan de gemeenteraad.
12. **Onderzoek:** het voorkeursmodel is nader onderzocht wat betreft de aspecten geluid, verkeer en geur. Daarnaast is een verkenning gedaan naar de actuele kwalitatieve woningvraag in Duiven. De resultaten van de verrichte onderzoeken zijn verwerkt in ons uiteindelijke plan.
13. **Definitief voorkeursmodel**: de kaders van de gemeenteraad, overleg en afstemming met de gemeente, het doorlopen participatieproces en onderzoek heeft geleid tot het voorkeursmodel en daarmee voorliggend Ontwikkelplan.



0. VERZOEK TOT PRINCIPEBESLUIT

VERZOEK TOT PRINCIPEBESLUIT

Wij vragen de gemeenteraad van Duiven om in te stemmen met het in hoofdstuk 5 gepresenteerde ‘Ontwikkelplan op hoofdlijnen’ en daarmee met de realisatie van circa 280 woningen op de locatie Plakse Weide. Het Ontwikkelplan op hoofdlijnen vormt vervolgens de basis voor verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan. Een mogelijk stedenbouwkundige plan wordt in hoofdstuk 5 van het voorliggende document getoond.

Instemming met het Ontwikkelplan betekent dat beperkt van de eerder door de raad gestelde kaders wordt afgeweken. Hierna is aangegeven welke uitgangspunten ten grondslag liggen aan ons Ontwikkelplan. In hoofdstuk 5 is gedetailleerd aangegeven waar wij voorstellen af te wijken van de raadskaders. Wij zijn van mening dat de beperkte afwijking van de kaders nodig is om tot een ruimtelijk, stedenbouwkundig en programmatisch verantwoord en maatschappelijk beter gedragen plan te komen.



Vast te stellen Ontwikkelplan op hoofdlijnen.

Uitgangspunten principebesluit:

Ontwikkelplan:
De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met het Ontwikkelplan op hoofdlijnen, zoals hiernaast en in hoofdstuk 5 getoond. Daarmee stemt de gemeente Duiven in met de hoofdstructuur van de woningbouwlocaties, bestaande uit de verkeers– en groen– en waterstructuur, alsmede met de ligging van de woonvelden.

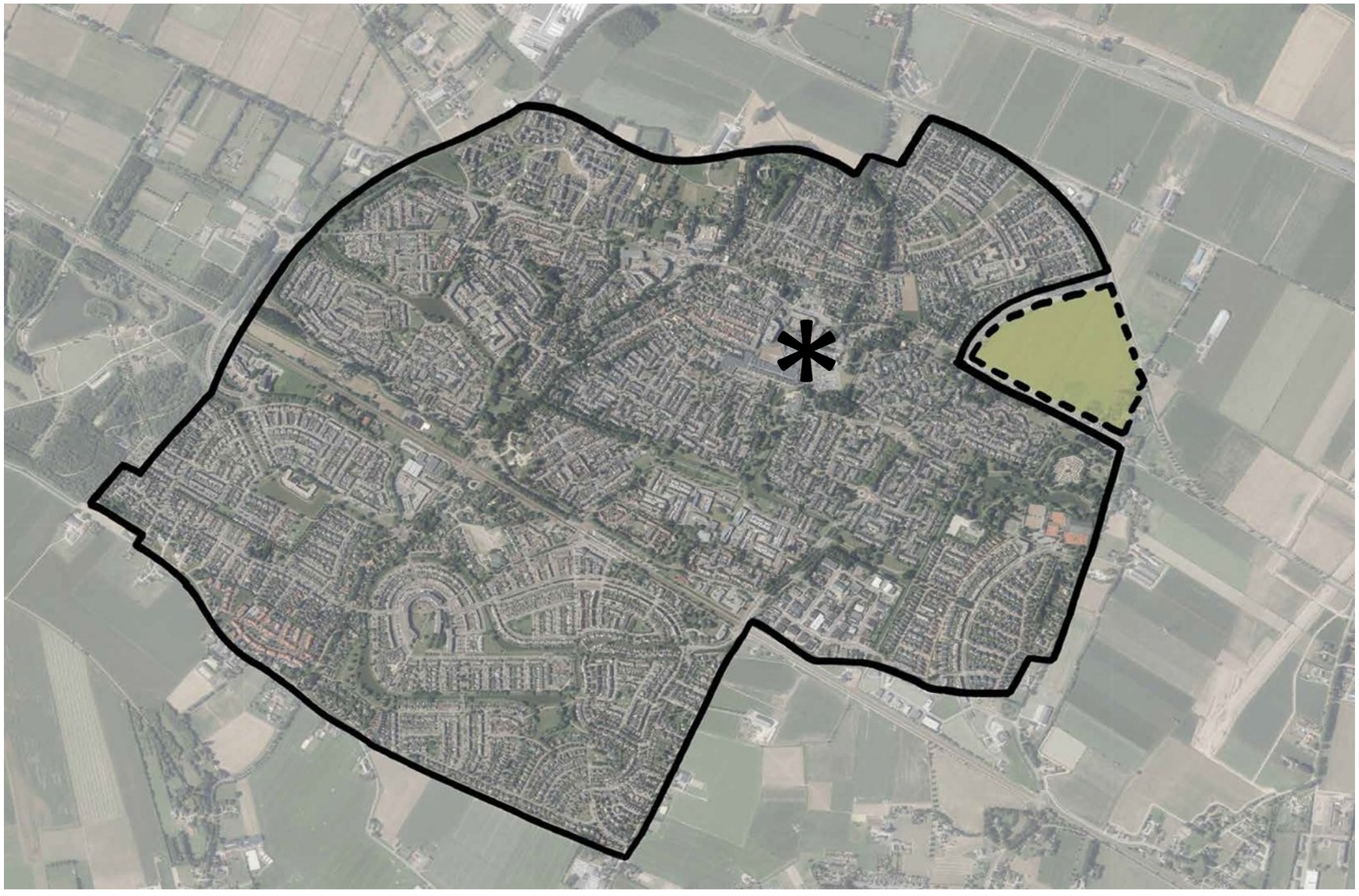
Programma:
Met de vaststelling van het Ontwikkelplan op hoofdlijnen wordt ingestemd met het volgende aangepaste woningbouwprogramma:
- Sociale huur < € 633,25 per maand: 15%.
- Middeldure huur, € 752,33 tot € 900,- per maand: 10%.
- Betaalbare koop, < € 210.000,- V.O.N.: 20%
- Middeldure koop, € 210.000,- tot € 355.000,- V.O.N. (NHG grens): 25%.
- Dure koop, > € 325.000,- V.O.N.: 30%.

Geluid:
Het Ontwikkelplan houdt rekening met alle geldende nationale, provinciale en gemeentelijke wet– en regelgeving. Alleen wat betreft het gemeentelijk geluidbeleid wordt voorgesteld af te wijken van het beleid dat maximaal 10% van de nieuwe woningen een hogere waarde (48—58 dB) toegekend mag krijgen. Dit maakt het mogelijk om het idee van de gesloten bebouwingswand langs de Vergertlaan, zoals opgenomen in ons oorspronkelijke plan, te verlaten en aan die zijde een vriendelijker en passender bebouwingsbeeld te realiseren.

Alleen wat betreft het woningbouwprogramma en het gemeentelijke geluidbeleid wordt beperkt afgeweken van de vooraf door de raad gestelde kaders. Voor het overige wordt aangesloten bij de in januari 2021 gestelde raadskaders, zoals benoemd in hoofdstuk 2 van voorliggend Ontwikkelplan. Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling, zoals wij die voor ogen hebben, kostenneutraal kan zijn voor de gemeente Duiven.

1. ANALYSE PLANGEBIED EN OMGEVING

LIGGING PLANGEBIED



Plangebied Plakse Weide

- Centraal gelegen, op korte afstand van het centrum.
- Goed bereikbaar met de auto, fiets en te voet.
- Aan twee zijden omsloten door bestaande bebouwing en (daarmee) een logische afronding van Duiven.
- Sinds 1998 heeft KlaassenGroep een koopovereenkomst met de eigenaar van deze gronden.
- Het plangebied is op dit moment agrarisch in gebruik, in overeenstemming met de agrarische bestemming.

*Met * is de locatie van het centrum aangegeven.*

LIGGING PLANGEBIED



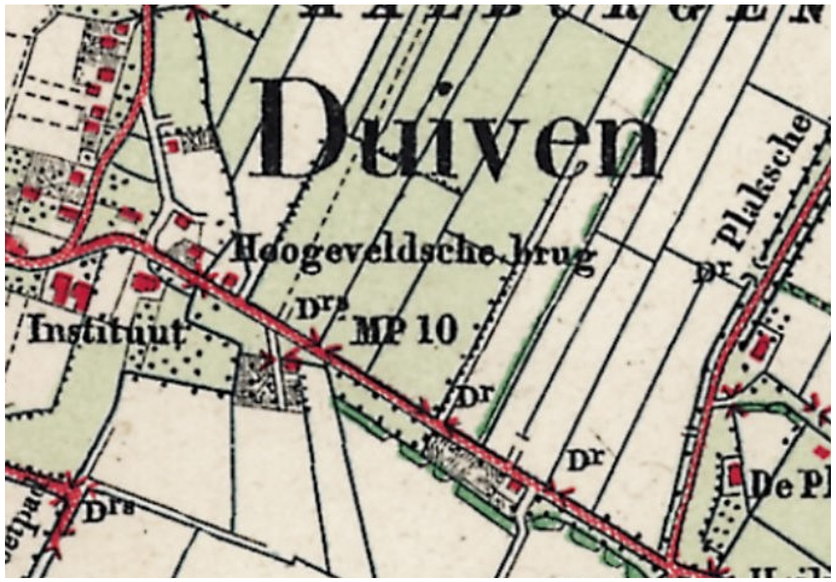
FOTO’S PLANGEBIED







HISTORIE LOCATIE



Locatie Plakse Weide 1920



Locatie Plakse Weide 1960



Locatie Plakse Weide 1990



Locatie Plakse Weide 2020

Van oudsher kenmerkt het gebied zich door de aanwezige agrarische percelen en de strokenverkaveling. In de tijd zijn de kleine percelen steeds meer samengevoegd, waardoor grotere efficiëntere kavels ontstonden, nog wel steeds met de kenmerken van een strokenverkaveling.

In de loop der tijd zijn deze verkavelingsstructuren steeds meer naar de achtergrond verdwenen en weg van de kern van Duiven gedrukt door de gerealiseerde woningbouw.

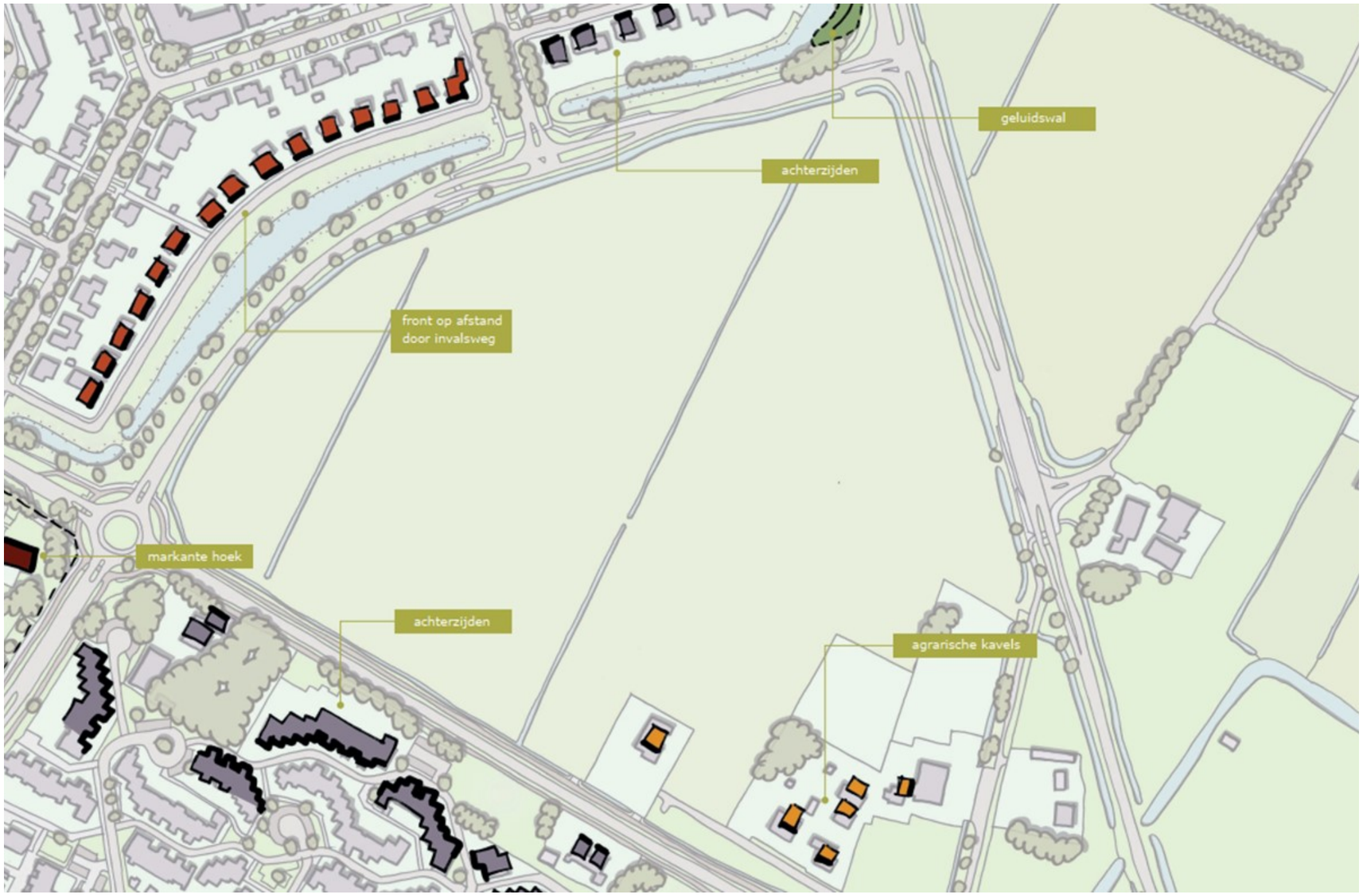
THEMAKAART | INBEDDING PLANGEBIED



Analyse
Plakse Weide ligt aan de oostzijde van Duiven, tussen de N810, de Vergertlaan en de Rijksweg. Het is één van de laatste locaties in Duiven waar nog binnen de bebouwde kom kan worden gebouwd. De ligging is ideaal voor een nieuwe woonwijk: het gebied grenst direct aan de uitvalswegen van Duiven en het centrum ligt op loopafstand.

Landschappelijk gezien sluit de locatie aan bij de structuur ten noorden van de N810: lange rechte kavellijnen, waarbij de grenzen van kavels bestaan uit kleine watergangen.

THEMAKAART | ORIENTATIE OMGEVING

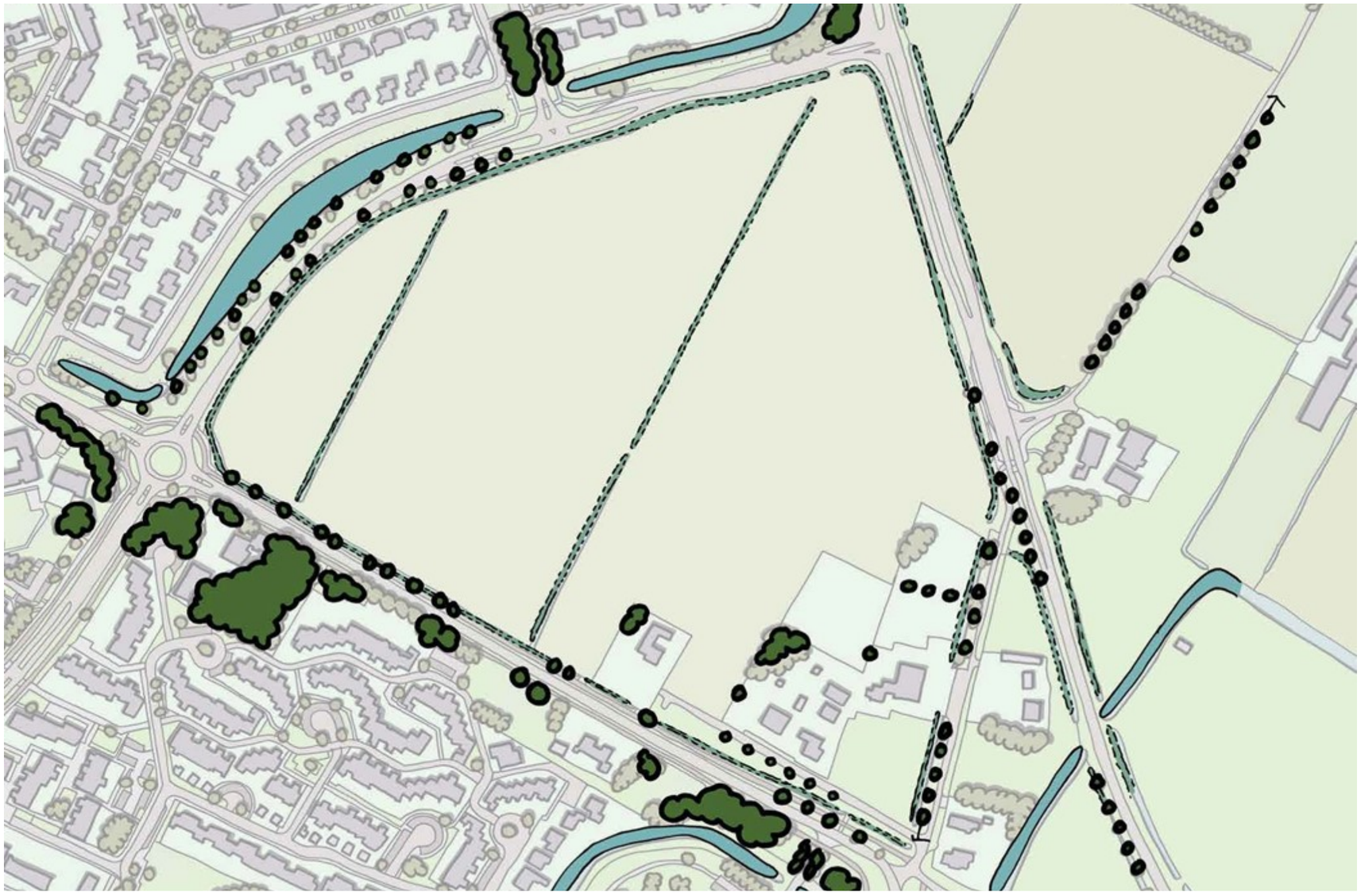


Analyse
De Plakse Weide wordt in de huidige situatie omringd door woningbouw. Aan de noord-westzijde, langs de Vergertlaan, staat een twintigtal vrijstaande woningen op afstand. Een deel van de woningen heeft de voorzijde/front gericht naar Plakse Weide en een deel heeft de achterzijden richting de Plakse Weide.

Ten zuiden van de Vergertlaan, aan de rotonde Rijksweg/Vergertlaan, staan enkele op zichzelf staande woningen.

Langs de Rijksweg zijn woningen te vinden met de achterzijden gericht naar de Plakse Weide. Parallel aan de Rijksweg ligt de Plaksestraat waar enkele vrijstaande woningen gesitueerd zijn.

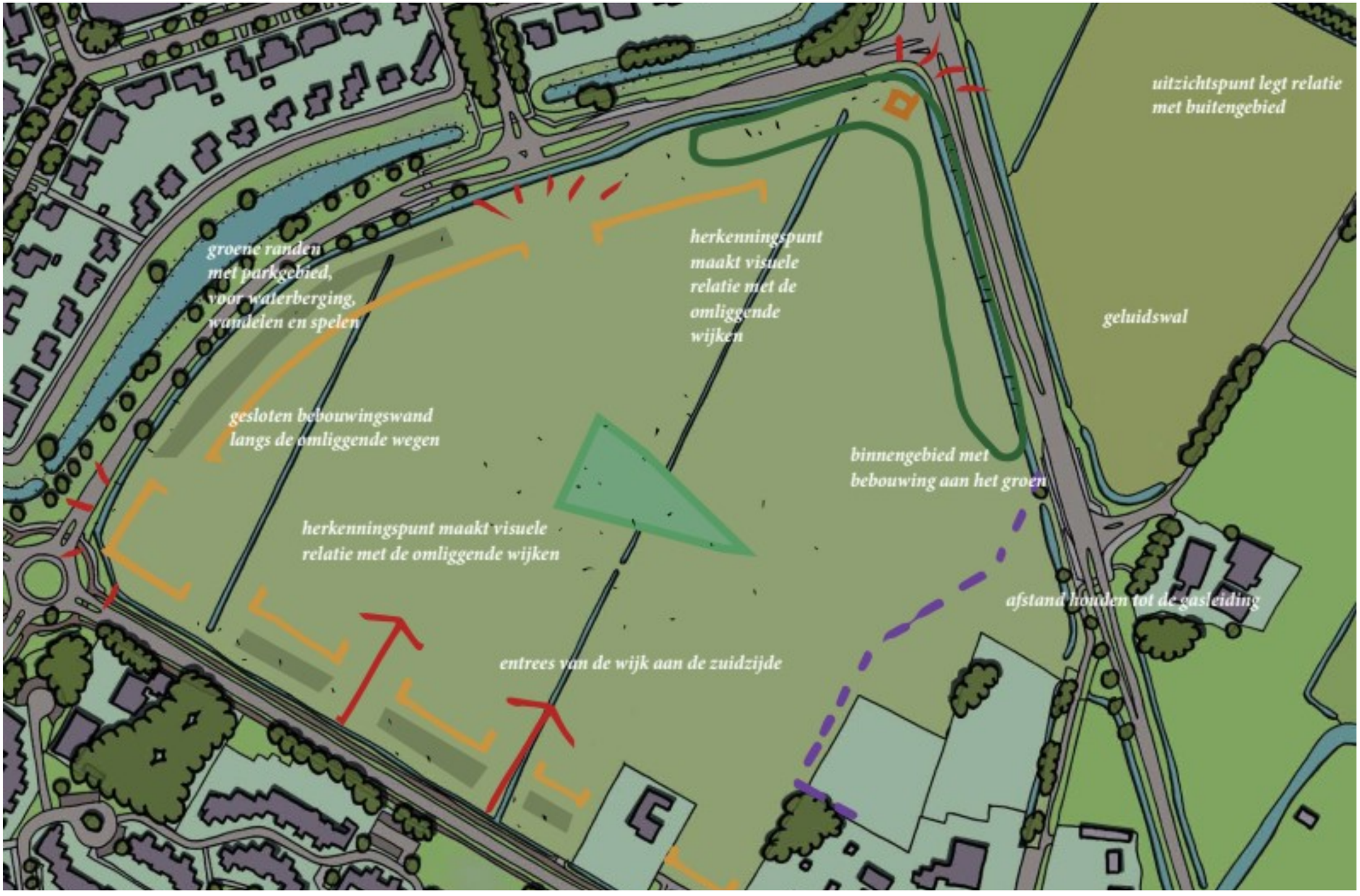
THEMAKAART | GROEN EN WATER



Analyse
Landschappelijk gezien sluit de locatie aan bij de structuur ten noorden van de N810: lange rechte kavellijnen die nog zichtbaar zijn in het gebied, kleine watergangen die door het gebied lopen. Ook grenzen van kavels bestaan uit kleine watergangen.

Langs de randen staan hier en daar bomen op nabij gelegen gronden. Het gebied zelf is open akkerbouwgebied met twee langgerekte greppels, die de lijnen van het landschap accentueren.

UITGANGSPUNTEN STEDENBOUWKUNDIG MODEL



DOELSTELLINGEN EN WENSEN KLAASSENGROEP / BPD VOOR PLAKSE WEIDE

Op basis van de analyse van de locatie en haar omgeving én onze ervaring met andere gebiedsontwikkelingen in Nederland en in de regio, hebben KlaassenGroep / BPD zichzelf de volgende doelstellingen meegegeven voor Plakse Weide:

- Het vormgeven van een op de locatie passende, groene woonwijk.
- Met een programma passend bij de overgang van dorp naar omringend landschap.
- Een wijk met voldoende openbare ruimte en ruimte voor ontmoeting van bewoners, bezoekers en omwonenden.
- Een programma dat aansluit bij de lokale behoefte aan woningen, met liefst een mix aan doelgroepen, zodat hier straks een mooie afspiegeling van de huidige Duivense bevolking woont.
- Voldoende betaalbare woningen, waarbij het programma sociale huur wordt afgestemd op de wensen van Vivare.
- KlaassenGroep en BPD vinden het realiseren van een klimaatadaptieve wijk met duurzame woningen een vanzelfsprekendheid.



Sfeerimpressie: Kortenoord Wageningen, ontwikkeld door BPD

2. BESLUITVORMING EN KADERS

KADERS EN UITGANGSPUNTEN

Kaders gemeenteraad
Op 26 januari 2021 heeft de Duivense raad de volgende kaders vastgesteld voor de verdere ontwikkeling van Plakse Weide:
- De locatie biedt plaats aan 300 woningen: 180 woningen te realiseren voor 2025 en nog eens 120 woningen voor 2030
- Een woningbouwplan met minimaal 90% betaalbare woningen (zie programma hieronder)
- Een woonomgeving met ten minste 75 m^2 groen per woning
- Het ontwikkelen en bouwen van de woonwijk mag de gemeente geen geld kosten
- In het plan moet aandacht zijn voor de thema's duurzame energie, circulariteit, klimaatadaptatie, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit
- Het plan dient te voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving
- Een en ander in een participatieproces met omwonenden

Programma
Wat betreft het woningbouwprogramma is voor de uitwerking van de plannen de volgende kwalitatieve woningverdeling meegegeven door de raad:
- 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 € 355.000,- V.O.N. (NHG grens): 30%.
- Dure koop, > € 325.000,- V.O.N.: 10%.

Laatstgenoemde prijzen volgen de jaarlijks vastgestelde NHG-grens en wordt dienovereenkomstig aangepast.
Prijspeil 2021

Intentieovereenkomst
Voornoemde kaders zijn vertaald in de intentieovereenkomst die het college van B&W en KlaassenGroep / BPD in juli 2021 hebben gesloten.

Aanvullende gemeentelijke beleidskaders
Naast de gestelde raadskaders moeten de plannen uiteraard voldoen aan Europese en landelijke regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving. Daarnaast zijn op lokaal niveau de volgende beleidsuitgangspunten van de gemeente Duiven van toepassing:
- Parkeernormering: de geldende parkeernormen zijn toegepast in de plannen.
- Geurbeleid: de geurnorm op grond van de gemeentelijke geurverordening bedraagt 3 ouE/m^3. Deze geurcontour loopt over het plangebied van Plakse Weide en overigens ook over een aantal bestaande woningen. Met de ligging van de geurcontour moet rekening worden gehouden in de planvorming en de fasering.
- Geluidbeleid: het gemeentelijke geluidbeleid geeft verder invulling aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder. Waar de Wet geluidhinder een maximale geluidbelasting van 63 dB voorschrijft, hanteert de gemeente een grenswaarde van 58 dB. Daarnaast wordt in het gemeentelijke geluidbeleid gesteld dat maximaal 10% van de nieuwe woningen een hogere waarde (48—58 dB) toegekend mag krijgen en dat dove gevels in beginsel niet mogen worden toegepast.

Overig
Tot slot moet in de plannen rekening worden gehouden met de ligging van de gasleiding en de bijbehorende belemmeringenstrook.

In hoofdstuk 5 van voorliggend Ontwikkelplan is aangegeven hoe de raadskaders zijn verwerkt in de plannen.

BASISVARIANT (ONTWERP BINNEN DE GESTELDE KADERS)

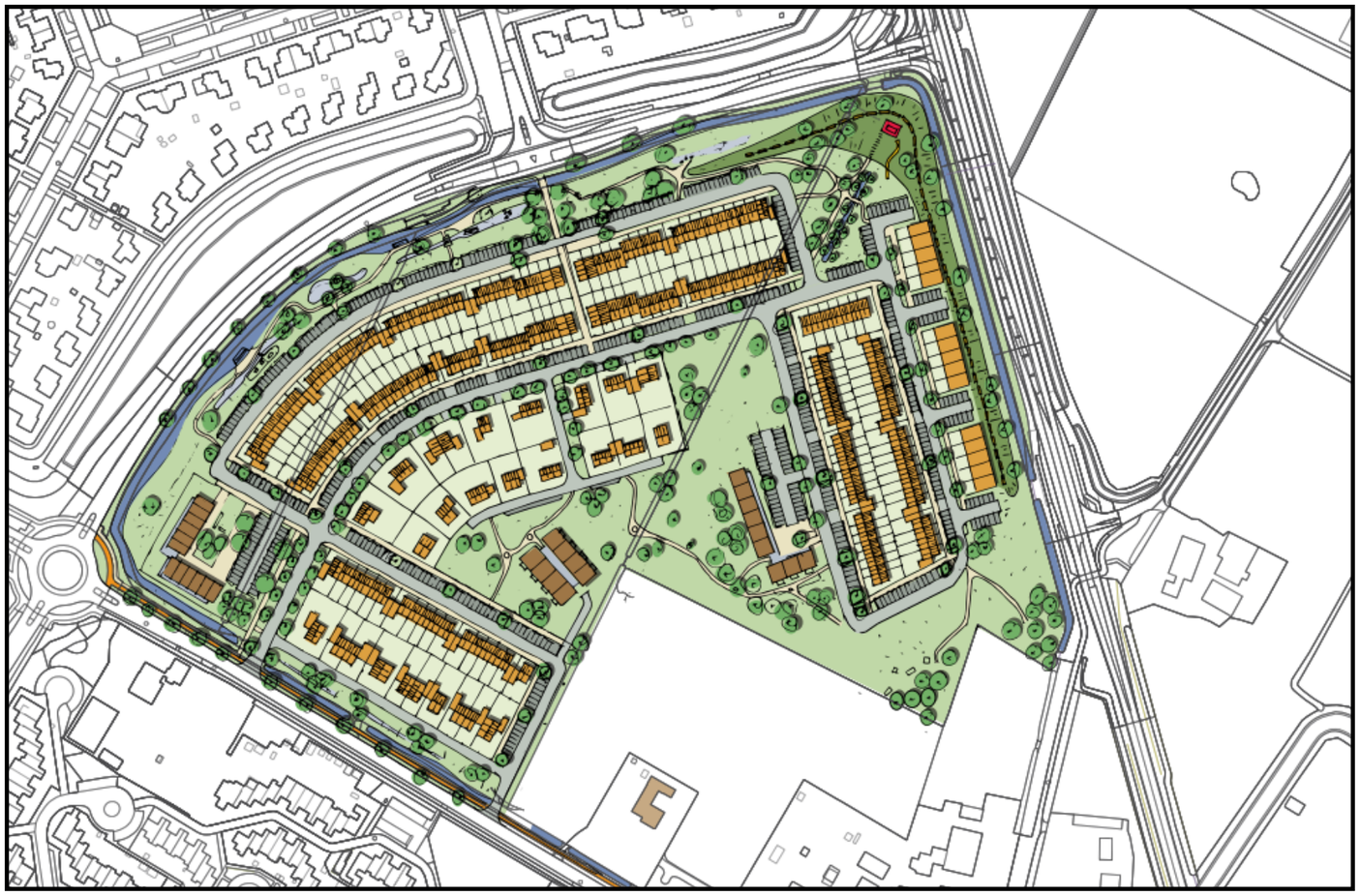
Op basis van de raadskaders en de andere hiervoor genoemde uitgangspunten is in het voorjaar van 2021 gewerkt aan een inrichtingsplan.

In de hiernaast getoonde stedenbouwkundige basisvariant zijn alle kaders letterlijk overgenomen. Er is gekozen voor een harde buitenrand in combinatie met groen en een open en parkachtig binnengebied: de ontmoetingsplek van de wijk. In het park staan twee appartementengebouwen en aan de rand komen vrijstaande woningen. De oorspronkelijke landschapslijnen (strokenverkaveling) wordt in de stedenbouwkundige structuur niet benadrukt, maar één van de lijnen is nog wel zichtbaar, vanaf de tweede entree vanaf de Rijksweg richting de geluidswal. De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via twee verbindingen met de Rijksweg. Voor voetgangers en fietsers komen extra verbindingen richting de Vergertlaan en het buitengebied.

Het geluidbeleid van de gemeente Duiven leidt tot een grotendeels gesloten, half gebogen bebouwingswand langs de Vergertlaan, om daarmee geluidslekken naar de achterliggende bebouwing zoveel mogelijk te voorkomen. Alleen door de woningen langs de Vergertlaan uit te voeren met dove gevels en door de wandvorming aldaar de woningen achter deze bebouwingswand geluidluw te maken, kan worden voldaan de gemeentelijke voorwaarde dat maximaal 10% van de woningen een hogere waarde toegekend mag krijgen.

Langs de Rijksweg komen vrijstaande woningen en twee-ondereen-kap woningen langs een parallelweg, vergelijkbaar met de bestaande situatie langs de Plaksestraat. Bij de rotonde met de Vergertlaan komt een appartementengebouw van vier lagen hoog, dat fungeert als blikvanger en herkenningspunt. Aan de noordoostzijde komen woningen in de geluidwal te staan. De geluidwal krijgt ter hoogte van de kruising Vergertlaan/ Oostsingel een openbare functie in de vorm van een bijzonder herkenningspunt. Het hoogteverschil kan aan de zijde van de wijk worden gebruikt voor een speelvoorziening. Langs de Vergertlaan en de Rijksweg komt een ruig gebied met water en groen, met een natuurlijke uitstraling. Riet, wilgen, elzen, plas/drasoevers en hier en daar een zitje of een steiger bepalen het beeld.

De wens om 300 woningen te realiseren, in combinatie met de voorwaarde dat er maximaal 10% dure woningen mogen komen, leidt tot een aanzienlijke parkeerdruk.



Basisvariant (voldoet aan gemeentelijke kaders en uitgangspunten)

Voor de meeste woningtypes moeten ruim twee parkeerplaatsen per woning worden aangelegd. Dus in totaal zo'n 600 parkeerplaatsen. Dat is beperkt mogelijk op eigen terrein (voornamelijk bij de 10% twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen) en onder één appartementengebouw. De overige parkeerplaatsen komen in de openbare ruimte. Er is gekozen voor haaksparkeren langs de straten, omdat alleen door deze parkeeroplossing het genoemde aantal parkeerplaatsen kan worden bereikt. De reeks parkeerplaatsen wordt op veel plekken onderbroken door bomen. Rondom de vakken komen hagen.

REACTIE OP BASISVARIANT (ONTWERP BINNEN DE GESTELDE KADERS)

Op 12 mei 2021 is in de Duiven Post een artikel gepubliceerd waarin omwonenden hun zorgen uiten over de door de ontwikkelaar gepresenteerde plannen voor Plakse Weide. In de presentatie is de basisvariant getoond (zoals gepresenteerd op de vorige pagina) welke voldoet aan de door de raad vastgestelde kaders en overige uitgangspunten zoals weergegeven op pagina 19.

Met name het aaneengesloten bouwblok van 46 rijwoningen langs de Vergertlaan (door bewoners ‘Berlijnse muur’ genoemd) wordt gezien als een bedreiging voor de gewenste kwaliteit en uitstraling. Daarnaast zijn er bezwaren tegen de komst van een appartementencomplex bij de rotonde Rijksweg-Vergertlaan en wordt het aandachtspunt verkeer aangehaald. Een ander aspect dat de bewoners van Lommerweide aanstippen is de geuroverlast van de ten Noordoosten gelegen varkenshouderij.



Duiven Post

NIEUWS UIT DE GEMEENTE DUIVEN

Vrees voor komst ‘Berlijnse muur’ langs Vergertlaan

Nu de Biezenkampen waarschijnlijk een reservelocatie voor een nieuwe woonwijk wordt, is de kans een stuk groter dat de Ploen-Noord en de Plakse Weide wel volgebouwd worden. Omwonenden van de Plakse Weide vrezen voor de komst van een gesloten bouwblok van 46 rijtjeswoningen langs de Vergertlaan en voor meer stankoverlast van een varkenshouderij aan de Laarstraat.

Duiven wil tot 2040 minimaal 570 woningen bouwen. De gemeente verwacht dat daarvoor twee uitbreidingslocaties nodig zijn, oftewel nu nog onbebouwde agrarische grond grenzend aan de bebouwde kom. De Biezenkampen, tussen Duiven-Zuid en Groessen, gold in eerste instantie als voorkeurslocatie. De tweede locatie zou dan de Ploen-Noord óf de Plakse Weide worden.
Maar na massaal protest van omwonenden besloot het college van burgemeester en wethouders om van de Biezenkampen een reservelocatie te maken. De consequentie is dat de twee andere locaties de dans waarschijnlijk (de gemeenteraad heeft het laatste woord) niet ontspringen.

Geschrokken
Onlangs presenteerden de beide projectontwikkelaars hun plannen tijdens een onlinethema-avond. Een aantal omwonenden van de Plakse Weide – de driehoek tussen de Rijksweg, de Vergertlaan en de Oostsingel, keek mee en reageert geschrokken. Ze hebben brieven gestuurd naar de gemeenteraad en het college.
Een bewoner van de wijk Lommerweide begint met te stellen dat hij/zij niet blij is met het ontwikkelen van de Plakse Weide, maar wel begrijpt dat er ook in Duiven gebouwd moet worden. “Ondanks dat ik mij dus niet verzet tegen woningbouw ter plekke ben ik wel erg geschrokken van hetgeen Klaassen/BPD (projectontwikkelaar, red.) heeft laten zien.”
De briefschrijver woont aan de Fanfare. Deze straat loopt samen met de een deel van de Achterste Weide parallel aan de Vergertlaan. De bewoners kijken straks dan ook uit op de nieuwe woonwijk. Wat zij dan zien, is een gesloten bouwblok van 46 rijtjeswoningen. “Een monotone rij waarbij gevreesd moet worden voor de kwaliteit en uitstraling.” Twee andere bewoners van Lommerweide hebben het over een ‘Berlijnse muur’. Ook zij maken zich grote zorgen.

Scherp contrast
Bovendien herinneren bewoners de gemeente eraan dat er bij de aanleg van Lommerweide strenge eisen werden gesteld aan de (architectonische) kwaliteit van de woningen aan de Fanfare en de Achterste Weide. Die moesten deze entree van Duiven allure geven. Ze wijzen op het contrast met de rijtjeswoningen.
Daar komt bij dat tussen de woningen aan de rand van Lommerweide en de Vergertlaan een grasstrook, een sloot, weer een grasstrook en een weg met stoep liggen, terwijl de afstand tussen de rijtjeswoningen in de Plakse Weide en de Vergertlaan veel kleiner wordt.
Ze willen dan ook dat aan de rand van de Plakse Weide net als in Lommerweide vrijstaande woningen en een ruimere opzet komen. Mocht dat te duur worden, dan stelt de bewoner van de Fanfare voor om ter compensatie een beperkt aantal duurdere woningen extra te bouwen.
Verder zijn er bezwaren tegen de komst van een appartementencomplex bij de rotonde Rijksweg-Vergertlaan en wordt gepleit voor een rechtstreekse ontsluiting van de nieuwe wijk op de Oostsingel om zo nog meer extra verkeer en dus geluidsoverlast op de Vergertlaan te voorkomen.

Geuroverlast
Een andere aspect dat de bewoners van Lommerweide aanstippen is de geuroverlast van een varkenshouderij aan de Laarstraat (tussen de A12 en de Oostsingel). Hierover hebben ook bewoners van de Vergert-Oost brieven geschreven. Een deel van de nieuwe wijk valt in de geurzone van dit bedrijf. Daar zijn drie oplossingen voor te bedenken.
De eerste twee – het uitkopen van het bedrijf of maatregelen nemen om de geuruitstoot te verminderen – zijn erg duur. De derde mogelijkheid is dat gemeente de geurnormen versoepelt. Dat zou betekenen dat het varkensbedrijf meer stankoverlast mag veroorzaken.
De bewoners van Lommerweide en de Vergert-Oost wijzen erop dat zij een jaar of tien geleden tot aan de Raad van State hebben geprocedeerd om de varkenshouder te dwingen zijn geuruitstoot te verminderen. Ze vinden dat de normen eerder moeten worden aangescherpt dan versoepeld.
Dat de varkenshouder eigenaar is van grond in de Plakse Weide en daarover al een overeenkomst heeft met projectontwikkelaar Klaassen/BPD “vergroot onze zorgen en wekt onze argwaan”.
Het college van B en W sprak eerder de verwachting uit dat versoepeling van de geurnormen politiek en maatschappelijk niet geaccepteerd wordt.

Politieke avond
De uitbreidingslocaties voor woningbouw worden dinsdag 18 mei besproken tijdens een politieke avond (online). Omdat het een ‘ronde tafel’ betreft, kunnen bewoners meepraten. Het definitieve besluit moet voor 1 juli genomen worden. Anders verloopt een optie tot aankoop van de gemeente op de grond in de Biezenkampen.

Krantenbericht in Duiven Post gepubliceerd op 12 mei 2021

3. PARTICIPATIEPROCES

EERSTE PARTICIPATIEBIJEENKOMST

Eerste bijeenkomst
Op donderdag 16 september 2021 is door de gemeente Duiven, KlaassenGroep en BPD de eerste participatie-bijeenkomst georganiseerd. Mede door COVID-19 heeft de bijeenkomst op een hybride manier plaatsgevonden. Er zijn ca. 60 mensen fysiek aanwezig geweest en ca. 120 mensen hebben de bijeenkomst online en met behulp van Mentimeter bijgewoond.

De avond werd voorgezeten door gespreksleider Marion van der Voort. Door wethouder Johannes Goossen een samenvatting gegeven van het gemeenteraadsbesluit dat in juni 2021 is genomen en van alle stappen die daaraan vooraf zijn gegaan. Ook is toegelicht wat de opdracht is die de ontwikkelaars van de gemeente hebben meegekregen.

Namens de ontwikkelaars BPD en KlaassenGroep heeft Mariël Gerritsen een toelichting gegeven op welke kaders mee zijn gegeven vanuit de gemeenteraad en hoe deze zijn opgepakt door de ontwikkelaars. Ook is helder gemaakt wie welke rol heeft in het proces en in de daarop volgende besluitvorming. Er is een toelichting gegeven op de participatieladder die in overleg met de gemeente wordt gehanteerd, welke ruimte bestaat voor participatie en wat al vastligt en welke stappen daarbij doorlopen worden om te komen tot een zoveel mogelijk gedragen Ontwikkelplan. Onderdeel van dit uiteindelijke Ontwikkelplan is een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen. De ontwikkelaars hebben begin 2021 een stedenbouwkundige schets getoond ten behoeve van het gemeenteraadsbesluit dat in juni is genomen. De stedenbouwkundige schets is gebaseerd op de kaders en uitgangspunten die zijn meegegeven door de gemeenteraad. Er is een toelichting gegeven op deze schets met daarnaast een overzicht van de tot dat moment al verzamelde aandachtspunten en wensen van omwonenden.

Ten slotte is ruimte geboden aan de aanwezigen en de mensen thuis om vragen te stellen aan de gemeente en ontwikkelaars.

Wat heeft de eerste bijeenkomst opgeleverd?
De belangstelling voor de eerste participatiebijeenkomst was erg groot. Via Mentimeter zijn 289 reacties/aandachtspunten opgehaald en daarnaast zijn nog diverse aandachtspunten per mail kenbaar gemaakt. Alle ingekomen opmerkingen en vragen zijn verzameld in een overzicht, waarna deze gebundeld zijn en vertaald zijn in 57 vragen.

De beantwoording van deze vragen zijn op 4 oktober op de website van de gemeente Duiven gepubliceerd





RESULTAAT NA EERSTE BIJEENKOMST

Reactie van betrokkenen op ingestoken participatieproces

- De door de gemeenteraad vastgestelde kaders bieden te weinig ruimte om echt te spreken van participatie en te komen tot een breed gedragen plan.
- Er is overwegend positief gereageerd op de eerste bijeenkomst, de mogelijkheid om vanuit huis de bijeenkomst live te volgen is ook als erg positief ervaren.
- Omwonenden en geïnteresseerden hebben duidelijk een ander belang en moeten in het participatietraject separaat betrokken worden. Het is belangrijk om de uiteenlopende belangen beide in kaart te brengen. Tegelijkertijd wordt op geroepen om beide groepen ook elkaars belangen te laten horen. Hier dient echter een andere vorm aan gegeven te worden.
- De omwonenden wensen meer en vaker betrokken te worden dan het ingestoken participatieproces en hebben zich verenigd in bewonersgroepen.

Wensen omwonenden en geïnteresseerden passen niet binnen gemeentelijke kaders.

Voor, tijdens en na de eerste bijeenkomst zijn diverse reacties binnen gekomen vanuit omwonenden en andere geïnteresseerden op de basisvariant, welke voldoet aan de gemeentelijke kaders. De meest voorkomend reacties zijn hieronder weergegeven;

- Hoe kan er gesproken worden van participatie als alle kaders vanuit de gemeenteraad al vast liggen?
- Geen Berlijnse muur langs de Vergertlaan
- Spiegel de woningen aan de Fanfare langs de Vergertlaan
- Er zitten veel lange rechte blokken in het plan, dat is niet wenselijk
- Weinig lucht in het plan

Ruimte voor beperkte afwijking van kaders

Voor en tijdens het participatieproces zijn veel negatieve reacties van met name omwonenden gekomen op de basisvariant (die voldoet aan de vastgestelde kaders en het gemeentelijk beleid). Wethouder Goossen heeft naar aanleiding van deze reacties en om het participatieproces meer recht te doen, ruimte geboden aan ontwikkelaars voor het opstellen van één alternatieve variant welke beperkt afwijkt van de kaders. Met name de programmatische kaders zijn daarbij aangewezen. Geconstateerd wordt dat een 90% betaalbaar programma (wat betekent dat 90% van de woningen in de vorm van rijen en appartementen worden gerealiseerd) niet past bij een uitbreidingslocatie als Plakse Weide en lastig verenigbaar is met de wensen van omwonenden en geïnteresseerden om een passende, groene buurt te realiseren.



▲ De drie gebieden die Duiven heeft aangekocht om er woningen te kunnen bouwen. © Marcel Kuster

PREMIUM

90 procent betaalbare woningen op Plakse Weide niet heilig: 'Het wordt zo geen mooie wijk'

DUIVEN - Als Duiven voor de veelbesproken nieuwbouw op de Plakse Weide vasthoudt aan 90 procent 'betaalbare woningen', kan wethouder Johannes Goossen (CDA) niet beloven dat het dorp een mooie wijk terugkrijgt.

Jip Trommelen 25-09-21, 07:26

Dit bevestigt Goossen na een bewonersavond vorige week, waar de buurt en toekomstige bewoners werden bijgepraat over de bouwplannen. Volgens de wethouder wordt het lastig om ,,een typisch Duivense wijk met veel ruimte" te bouwen wanneer de ontwikkelaars zich aan de voorgenomen huizenverdeling moeten houden.

Goossen zegt er wel bij dat het hoe dan ook mogelijk is om 300 woningen in het gebied te bouwen. ,,Dat hebben de ontwikkelaars BPD en KlaassenGroep toegezegd". Maar hóe de wijk er dan uit komt te zien, is een ander verhaal.

Wanneer minder dan 300 woningen zorgen voor een mooiere wijk waar de buurt blij mee is en waar mensen graag willen komen wonen, ga ik daar serieus naar kijken.

–Johannes Goossen, Wethouder gemeente Duiven

Te krap en niet mooi

Die zorgen om een mooie wijk leven ook in de buurt, weet omwonende Sjors van de Kamer. Hij is woordvoerder van de bewonersgroep Lommerweide en nam het woord tijdens de bewonersavond. ,,Het wordt krap op deze manier en het wordt ook geen mooie wijk", sprak hij duidelijk. De Plakse Weide is de kleinste van drie locaties die Duiven heeft aangekocht voor woningbouw (zie kaart).

Zowel het voorgenomen aantal betaalbare woningen als het aantal totale woningen staan volgens Goossen niet vast: ,,Wanneer minder dan 300 woningen zorgen voor een mooiere wijk waar de buurt blij mee is en waar mensen graag willen komen wonen, ga ik daar serieus naar kijken."

De wethouder overweegt nu met een alternatieve huizenverdeling te komen. Hoe die er precies uitziet is niet duidelijk, maar het mag geen verrassing heten dat het aantal kleinere, betaalbare woningen erin zal worden teruggeschroefd. ,,Kiezen voor minder kleine woningen maakt het makkelijker om geluidshinder in toom te houden."

Betaalbaar

De gemeente Duiven heeft met de aankoop van de Plakse Weide en Ploen-Noord ruimte gecreëerd voor 600 woningen. Van die woningen moet 90 procent betaalbaar zijn. Dat wil zeggen: een maximale huur van 900 euro per maand of een maximale koopprijs van 310.000 euro.

De uitgangspunten van de gemeente Duiven voor de nieuwbouw:
Sociale huur (607 euro per maand): 10 procent
Middeldure huur (720 tot 900 euro per maand): 20 procent
Betaalbare koop (minder dan 210.000 euro): 30 procent
Middeldure koop (210.000 tot 310.000 euro): 30 procent
Dure koop (meer dan 310.000 euro): 10 procent

Hoge opkomst

Een alternatief plan kan op steun van de bewonersgroep rekenen. Die groep verschilt op een ander punt wel van de wethouder. Namelijk over de bewonersavond zelf. Goossen kijkt er tevreden op terug. Ook vanwege de hoge opkomst. ,,Het zegt iets over de graagte waarmee mensen in onze gemeente willen komen wonen", zegt hij.

,,Veel reclame voor mensen die een woning willen kopen", laat Van de Kamer een ander geluid horen. ,,Heel goed, hoor. Maar over hoe de buurt betrokken blijft bij de plannen wordt niet gesproken".

Nieuwe wijk

Op de Plakse Weide wordt in 2023 een nieuwe wijk de grond uit gestampt. Vooralsnog mikt Duiven daarbij op 300 woningen. Daarvan moeten er in 2025 180 af zijn, de overige 120 woningen volgen tot 2030. Ook op Ploen-Noord verrijst een nieuwe woonwijk. Biezenkampen is aangekocht als 'reservelocatie'.

Wethouder Johannes Goossen biedt op 25 september 2021 in de Gelderlander ruimte aan ontwikkelaar voor minimaal afwijken van vastgestelde kaders

EERSTE GESPREK BEWONERSGROEPEN

Tijdens de eerste bijeenkomst in september 2021 is door verschillende bewonersgroepen aangegeven dat men behoefte heeft aan meer contactmomenten met ontwikkelaars en graag een uitgebreidere vorm van participatie te zien. Ook bieden de vastgestelde kaders niet de ruimte voor een goed participatieproces.

Naar aanleiding van deze aandachtspunten hebben wij er voor gekozen om op donderdag 30 september jl. een afzonderlijk en extra gesprek aan te gaan met de twee bewonersgroepen Lommerweide / Vergert-Oost en Plaksestraat.

Wat is er besproken?
Aandachtspunten vanuit bewonersgroep Plaksestraat:

- Ontsluiten op zowel Rijksweg als Vergertlaan
- Angst voor vollopen Rijksweg
- Geen langzaam verkeerontsluiting op Plaksestraat

Aandachtspunten vanuit bewonersgroepen Lommerweide + Vergert-Oost:

- Men wenst de onderzoeken naar Plakse Weide mede op te stellen / als medeopdrachtgever op te willen treden
- Verkeersoverlast mag niet groter worden voor Lommerweide + Vergert-Oost
- Onderzoeken ontsluitingsmogelijkheid aansluiten Rijksweg op provinciale weg richting Zevenaar
- Meer ruimte en lucht op plek van de ‘Berlijnse muur’, geen rijwoningen tegenover Fanfare
- De geluidoverlast op bestaande woningen mag niet verergeren voor de bestaande woningen langs de Vergertlaan
- De geuroverlast op bestaande woningen mag niet verergeren



Basisvariant d.d. april 2021 (voldoet aan gemeentelijke kaders en uitgangspunten)

ALTERNATIEVE VARIANT 1

Scenario’s voor alternatief plan
Om meer recht te doen aan de opmerkingen van omwonenden en andere geïnteresseerden en als antwoord op de ’opening’ die wethouder Goossen heeft geboden om beperkt af te wijken van de raadskaders, zijn twee alternatieve scenario’s gemaakt. Het betreffen stedenbouwkundig wezenlijk verschillende scenario’s, met bewust zeer uiteenlopende uitgangspunten om tijdens de tweede bijeenkomst informatie te verzamelen, wat bewoners wel en niet belangrijk vinden. Onderstaand treft u een toelichting op deze twee scenario’s.

Alternatieve variant 1
In dit stedenbouwkundig model zijn de uitgangspunten uit de basisvariant grotendeels overgenomen. Dat betekent dat er is gekozen voor een iets minder harde buitenrand in combinatie met groen en een open en parkachtig binnengebied. De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via twee verbindingen met de Rijksweg. Voor voetgangers en fietsers komen extra verbindingen richting de Vergertlaan en het buitengebied.

In het midden van het gebied is een parkgebied gedacht, de ontmoetingsplek van de wijk. In het park staan drie appartementengebouwen. In het middengebied komt een park. De oorspronkelijke landschapslijnen (strokenverkaveling) wordt in de stedenbouwkundige structuur niet benadrukt, maar één van de lijnen is nog wel zichtbaar, vanaf de tweede entree vanaf de Rijksweg richting de geluidswal.

De halfgebogen bebouwingswand langs de Vergertlaan bestaat uit verschillende woningtypen en doet daardoor vriendelijker aan dat in de basisvariant. Op verzoek van omwonenden is gezocht naar een meer gevarieerde wand langs de Vergertlaan met rijtjeswoningen maar ook twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen.

Langs de Rijksweg komen vrijstaande woningen en twee-ondereen-kap woningen langs een parallelweg, vergelijkbaar met de bestaande situatie ten oosten van het plangebied. Bij de rotonde met de Vergertlaan komt een appartementengebouw van vier lagen hoog, dat fungeert als blikvanger en herkennings-punt.

Aan de noordoostzijde komen woningen in de geluidwal te staan. De geluidswal krijgt ter hoogte van de kruising Vergertlaan/Oostsingel een openbare functie in de vorm van een uitkijkpost.



Alternatieve variant 1 opgesteld naar aanleiding van reacties omwonenden

Het hoogteverschil kan aan de zijde van de wijk worden gebruikt voor een speelvoorziening.

Hoewel deze variant ontstaan is uit dezelfde stedenbouwkundige structuren als de basisvariant, zorgt het aangepaste programma en minimaal afwijken van de vastgestelde kaders voor een aanzienlijk vriendelijker beeld met meer lucht en kwaliteit.

ALTERNATIEVE VARIANT 2

Alternatieve variant 2
In dit model is het concept omgedraaid ten opzichte van variant 1: een brede groene buitenrand en een meer bebouwd binnengebied. Tevens is gekozen voor een stedenbouwkundige structuur die letterlijk aansluit op de landschappelijke onderlegger, met een lange rechte lijn met haaks daarop de verkaveling. De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via twee verbindingen met de Rijksweg. De hoofdontsluiting is tevens een zichtlijn richting de uitkijkpost op de geluidswal. Deze ontsluiting wordt begeleidt door een groenstrook met water en bomen. Voor voetgangers en fietsers komen extra verbindingen richting de Vergertlaan en het buitengebied.

Langs de Vergertlaan en de Rijksweg komt een royaal en breed natuurlijk ingericht gebied met water en groen. Hier kan een klein moerasbosje komen met water, riet, wilgen, elzen en plas/drasoevers. Er lopen wandelpaden doorheen en er komen zitjes aan het water. In dit gebied komen drie appartementengebouwen, omgeven door het groen. Aan de zijde van de Oostsingel komt een groene geluidswal met struiken, bomen en een geluidsscherm. De geluidswal krijgt ter hoogte van de kruising Vergertlaan/Oostsingel een openbare functie in de vorm van een uitkijkpost. Langs de Rijksweg komen vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen, vergelijkbaar met de bestaande situatie ten oosten van het plangebied.

In de wijk komen buurten die worden ontsloten door geknikte straten die in verbinding staan met de hoofdontsluiting. In elke buurtstraat komt een groen pleintje waar woningen op uit kijken, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en kinderen kunnen spelen. Deze woongebiedjes zijn overal anders vormgegeven, waardoor iedere straat een eigen identiteit krijgt.

De wens om exact 300 woningen te realiseren is in dit model losgelaten. Het aangepaste programma en het afwijken van het gemeentelijke geluidbeleid zorgen voor een aanzienlijk vriendelijker en ruimtelijker beeld met veel doorkijkjes de wijk in.

Het gewijzigde programma betekent dat bij een aanzienlijk deel van de woningen één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd



Alternatieve variant 2 opgesteld naar aanleiding van reacties omwonenden

Voor bezoekers en bewoners van rijtjeswoningen en van appartementen, worden parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Dat gebeurt deels in hofjes tussen de woningen, en deels als haaksparkeren langs de straat.

TWEEDE PARTICIPATIEBIJEENKOMST

Doel van de tweede bijeenkomst
Het doel van de tweede bijeenkomst: samenvatten wat er met de opbrengst van de eerste bijeenkomst is gedaan, een overzicht geven van wat er in de tussentijd is gedaan en informatie verzamelen ten behoeve van de stedenbouwkundige schetsvariant.

Tweede bijeenkomst
Op maandag 11 oktober jl. is door de KlaassenGroep en BPD de tweede bijeenkomst georganiseerd. Wederom was de belangstelling groot. De bijeenkomst is tevens gefilmd zodat deze op een later moment terug te kijken was.

Mariël Gerritsen heeft namens de ontwikkelaars de avond geopend met een terugblik op de eerste bijeenkomst, een samenvatting gegeven van de informatie die we verzameld hebben en aangegeven wat ontwikkelaars tussen de eerste en tweede bijeenkomst hebben gedaan. Vervolgens heeft Arjan van der Laan (stedenbouwkundige) drie verschillende stedenbouwkundige varianten gepresenteerd:

- De Basisvariant (passend binnen vastgestelde kaders)
- Alternatief 1 (groen middengebied en bebouwing langs de randen)
- Alternatief 2 (groen buitengebied met appartementen-gebouwen en bebouwing in het centrum)

Na de plenaire presentatie is uiteengegaan in drie groepen, verdeeld in twee groepen met omwonenden en een groep met geïnteresseerden. Middels Post-its zijn positieve en negatieve punten verzameld op de drie stedenbouwkundige varianten.

De avond is afgesloten met een plenaire terugkoppeling van de opbrengst van de verschillende groepen. Hierdoor krijgen alle aanwezigen een overzicht van alle verschillende belangen die spelen/wenselijk zijn bij de beoogde ontwikkeling van Plakse Weide.

Wat heeft de eerste bijeenkomst opgeleverd?
De belangstelling voor de tweede participatiebijeenkomst was wederom groot. Er zijn veel vragen en reacties verzameld middels de post-Its en via mail. Alle ingekomen opmerkingen en vragen zijn verzameld in een overzicht, waarna deze verdeeld zijn in te beantwoorden vragen en input voor het stedenbouwkundig model.





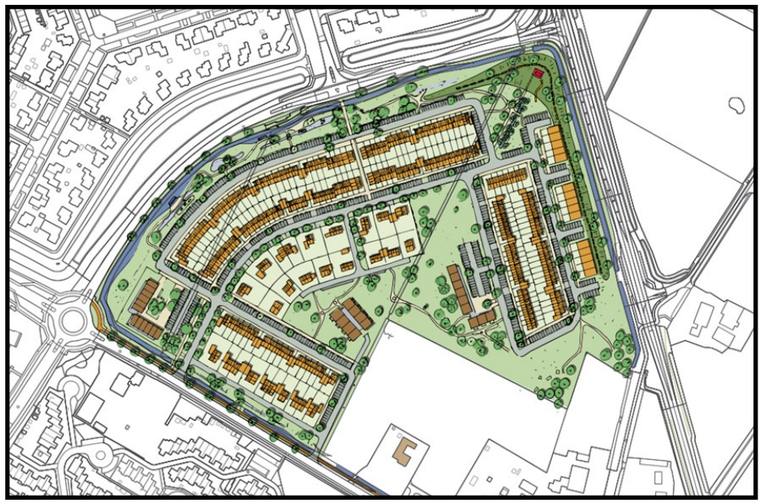








OPBRENGST REACTIES STEDENBOUWKUNDIGE SCENARIO'S



Basisvariant

Aandachtspunten/reacties:

- Veel lange rijen zorgen voor te massaal beeld
- Men wenst geen dichte bebouwing langs de Vergertlaan
- Slecht leefmilieu
- Te hoge bebouwingsdichtheid, te stenig
- Afwatering lijkt niet meegenomen te zijn
- Let op de nu al drukke Vergertlaan. Deze wordt alleen maar drukker



Schetsvariant /alternatief 1

Aandachtspunten/reacties:

- Het groene middengebied geeft het plan kwaliteit
- Het plan heeft door de ruime opzet veel kwaliteit
- Goed dat de woningen gemengd door de wijk staan
- De wijk kan beter verdeeld worden over het totale plangebied
- Appartementen naar rand van het plangebied verplaatsen
- Geen appartementen aan de zijde van de Vergertlaan
- Let op de nu al drukke Vergertlaan. Deze wordt alleen maar drukker



Schetsvariant /alternatief 2

Aandachtspunten/reacties:

- Geen appartementen langs de Vergertlaan. Langs de Vergertlaan de woningen aan de Fanfare spiegelen
- Door het groen te verspreiden en een goede differentiatie in woningen is het een prettige wijk
- De wijk kan beter verdeeld worden over het plangebied
- De verkaveling zorgt voor een onrustig beeld
- Parkeren moet dichter bij de woningen
- Geen hoogbouw hoger dan 3 á 4 verdiepingen
- Bebouw ook de speeltuin aan de geluidswal
- Zware lange verkeer lus in het centrum van het plan doorbreken
- Let op de nu al drukke Vergertlaan. Deze wordt alleen maar drukker

TWEEDE GESPREK BEWONERSGROEPEN

Op dinsdag 7 december 2021 heeft bij de KlaassenGroep in Arnhem aanvullend overleg plaatsgevonden met de twee verschillende bewonersgroepen rondom de Plakse Weide.

In het overleg is door de KlaassenGroep en BPD een eerste inzicht gegeven in de resultaten van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd. In opdracht van de ontwikkelcombinatie is o.a. onderzoek uitgevoerd naar verkeer, geluid en geur.

Daarnaast is op basis van de reacties op de alternatieve varianten een nieuwe proefverkaveling/definitief voorkeursmodel opgesteld, welke onderdeel uitmaakt van het voorliggend Ontwikkelplan.

Wat is er besproken?
Input bewonersgroepen Lommerweide + Vergert-Oost:

- Bewonersgroepen geven aan het getoonde voorkeursmodel / de proefverkaveling een verbetering te vinden ten opzichte van eerdere studies. Met name het beeld langs de Vergertlaan is verbeterd.
- Men kan zich niet vinden in de voorgestelde verkeersontsluiting en daarmee in de bevindingen / het advies van Goudappel Coffeng. Geeft aan dat de drukte aan de Vergertlaan nu al probleem is, waar sowieso een oplossing voor gevonden moet worden.
- Bewonersgroep Lommerweide is teleurgesteld in het doorlopen participatieproces.

Input bewonersgroep Plaksestraat:

- Bewoners zijn erg te spreken over het stedenbouwkundige voorkeursmodel / de proefverkaveling.
- De bewonersgroep maakt zich zorgen over de huidige en toekomstige verkeersdrukte op Rijksweg en Vergertlaan. De ontsluiting van Plakse Weide op de Rijksweg kan de goedkeuring niet wegdragen. De bewonersgroep geeft wel aan zich te realiseren dat het huidige verkeersprobleem niet kan worden opgelost door ontwikkelaars van Plakse Weide en kondigt een overleg met de wethouder aan.
- Geeft aan het participatieproces als erg positief ervaren hebben en voelt zich serieus genomen.



Proefverkaveling/definitief voorkeursmodel Ontwikkelplan

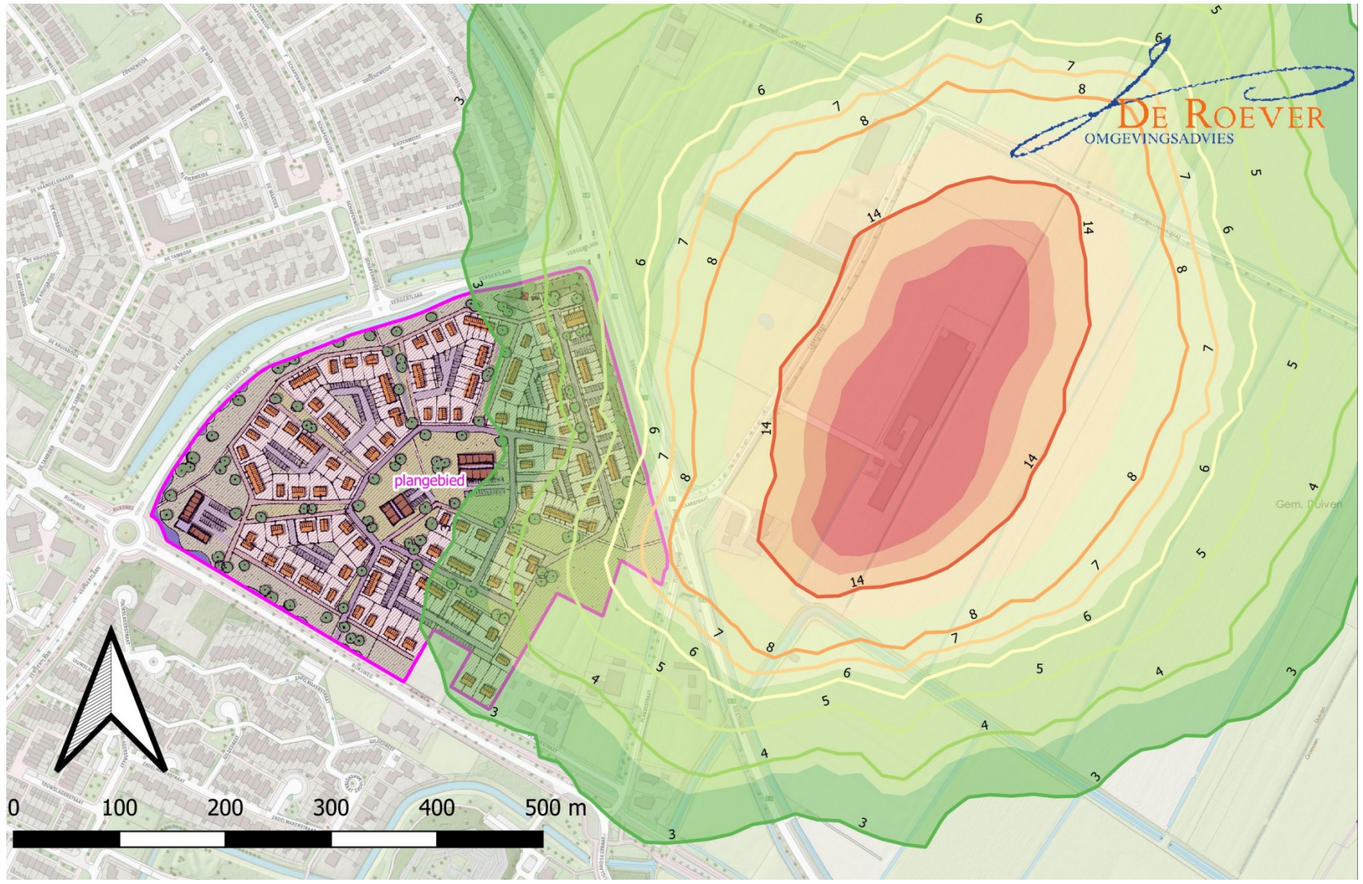
4. ONDERZOEKEN

ONDERZOEK

Onderzoek
Ter plaatse van de locatie Plakse Weide geldt momenteel een agrarische bestemming. Om woningbouw mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. In dat bestemmingsplan moet worden onderbouwd dat het plan, dat mogelijk wordt gemaakt, haalbaar en uitvoerbaar is. Om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen, wordt op onder andere het gebied van natuur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, verkeer, geluid, geur, bodem en archeologie onderzoek gedaan. Omdat in dit geval de aspecten verkeer, geluid en geur bepalend zijn voor de verkaveling / inrichting van het plangebied én aandachtspunten zijn van omwonenden, zijn deze onderzoeken 'naar voren gehaald' en al verricht in het kader van ons Ontwikkelplan.
De uitkomsten van deze onderzoeken worden in het navolgende gepresenteerd.

Geuronderzoek

- De geurnorm op grond van de gemeentelijke geurverordening bedraagt 3 ouE/m^3. De geurcontour van 3 ouE/m^3 loopt over de bestaande bebouwde kom van Duiven en over een deel van het plangebied van locatie Plakse Weide. De afbeelding hiernaast toont op elke plek de maximale geurbelasting. In het oostelijke deel wordt de norm uit de geurverordening overschreden.
- Alle geurgevoelige objecten liggen buiten de geurcontour van 6 ouE/m^3. Het woon- en leefklimaat is dan 'redelijk goed' (zie tabel).
- De Roever adviseert ervoor te kiezen om voor dit plangebied een aangepaste geurnorm vast te stellen in een geurverordening. Bij een geurnorm van 6 ouE/m^3 wordt de veehouderij niet in haar belangen geschaad, omdat blijkt dat alle geurgevoelige objecten buiten de geurcontour liggen en de veehouderij overbelast is op bestaande geurgevoelige objecten buiten het plangebied (waarvoor een geurnorm van 3 ouE/m^3 geldt en blijft gelden) .
- Naast een aanpassing van de geurverordening zijn er andere mogelijkheden om de toekomstige geursituatie te verbeteren. Gedacht kan worden aan het treffen van maatregelen aan de stallen of aan een aanpassing van de bedrijfsvoering. Hierover vinden gesprekken plaats.
- In de eerste fase kunnen zonder belemmeringen minimaal 180 woningen worden gerealiseerd (buiten de geldende geurcontour). KlaassenGroep en BPD zorgen ervoor dat de tweede fase van de woningbouw tijdig en zonder belemmeringen kan worden gerealiseerd.



Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbelasting*
Zeer goed	0 – 5 %	0 – 1,5 ou_E/m^3
Goed	5 – 10 %	1,5 – 3,7 ou_E/m^3
Redelijk goed	10 – 15 %	3,7 - 6,5 ou_E/m^3
Matig	15 – 20 %	6,5 – 10 ou_E/m^3
Tamelijk slecht	20 – 25 %	10 – 14 ou_E/m^3
Slecht	25 – 30 %	14 – 19 ou_E/m^3
Zeer slecht	30 – 35 %	19 – 25 ou_E/m^3
Extreem slecht	35 – 40 %	25 – 32 ou_E/m^3

Onderzoek naar geurbelasting en ligging geurcontour

ONDERZOEK

Verkeersonderzoek
Het bij dit Ontwikkelplan geleverde Verkeersonderzoek onderzoekt en beschrijft de effecten van de komst van 300 woningen op de locatie Plakse Weide en adviseert over de verschillende mogelijkheden tot (auto-)ontsluiting van de nieuwe woonwijk op het omliggende wegennet. Er is onderzoek gedaan naar de beste wijze van ontsluiting en hiertoe zijn drie ontsluitingsvarianten doorgerekend met het verkeersmodel en afgezet tegen de referentiesituatie in 2030. Deze referentiesituatie is de toekomstige situatie in 2030, waarin rekening is gehouden met autonome ontwikkelingen in Duiven, zoals dat gebruikelijk is in een verkeersonderzoek, en in dit geval ook met het project ViA15 (de doortrekking van de A15), hoewel het feitelijk nog niet zeker is dat deze doortrekking van de A15 wordt gerealiseerd. Voor de beoordeling van de toekomstige verkeersafwikkeling zijn de kruispunten maatgevend. Om die reden zijn de bestaande kruispunten en rotonde onderzocht alsmede de verschillende aansluitingen van woonwijk Plakse Weide op het wegennet.

De onderzoeksopzet is erop gericht om alle realistische ontsluitingsmogelijkheden van Plakse Weide voor het autoverkeer te onderzoeken. Dit heeft geresulteerd in de doorrekening van drie ontsluitingsvarianten met het regionale verkeersmodel:
1. Twee aansluitingen op de Rijksweg.
2. Een aansluiting op de Rijksweg en een aansluiting op de Vergertlaan.
3. Een aansluiting op de Rijksweg en een aansluiting op de N810.

Resultaten verkeersonderzoek
- Rekening houdend met een toekomstige situatie met het project ViA15 wordt door Goudappel Coffeng geadviseerd de wijk aan te sluiten op de Rijksweg conform ontsluitingsvariant 1.
- Uit oogpunt van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid is dit de meest geschikte weg om op aan te sluiten. Door de relatief lage intensiteit op de Rijksweg in de referentiesituatie kan de ontsluiting met eenvoudige voorrangskruispunten worden vormgegeven. De woonwijk Plakse Weide wordt daarmee aangesloten op de weg die in de referentiesituatie nog het minst druk is. De toekomstige verkeersintensiteit op deze weg, rekening houdend met de doortrekking van de A15 en de komst van Plakse Weide, past goed binnen de ontsluitingsfunctie die de weg heeft. Het kruispunt Vergertlaan - Schapenweide is in de referentiesituatie in 2030 (zonder Plakse Weide) al zwaar belast. Op het kruispunt verschuift de kwaliteit van de verkeersafwikkeling in 2030 als gevolg van de komst van de doortrekking van de A15 en de woonwijk Plakse Weide van een matige naar een onacceptabele verkeersafwikkeling in het geval beide ontwikkelingen dan gerealiseerd zijn. De ontwikkeling van Plakse Weide draagt volgens het onderzoek relatief slechts zeer gering bij aan deze verslechtering. Een eenvoudige VRI kan dit verhelpen, waarbij tevens de matige verkeersafwikkeling, die ook zal ontstaan zonder de ontwikkeling van Plakse Weide, wordt opgelost.
- Een aansluiting op de Vergertlaan conform ontsluitingsvariant 2 wordt afgeraden. Het kruispunt Vergertlaan - Schapenweide is in de referentiesituatie in 2030 (zonder Plakse Weide) al zwaar belast. Een vierde tak vanuit Plakse Weide (ontsluitingsvariant 2) geeft op dit kruispunt overbelasting.
- Een ontsluiting van Plakse Weide op de Oostsingel, in combinatie met een aansluiting op de Rijksweg (ontsluitingsvariant 3) is voor wat betreft de afwikkeling op het kruispunt Oostsingel een mogelijkheid. Ook geeft deze oplossing de minste extra belasting van de Vergertlaan en zijn daarvoor alsnog geen maatregelen nodig. Echter, vanuit oogpunt van doorstroming en verkeersveiligheid is een aansluiting op de Oostsingel niet wenselijk. In het kader van een verkeersveilig wegennet is een directe aansluiting van een woonwijk (30 km/h) op een 80 km/h-provinciale weg ongewenst. Ook past deze directe aansluiting op de Oostsingel niet in het beleid van de gemeente, dat erop gericht is de N810 zo optimaal mogelijk te laten doorstromen om het verkeer om de kern te laten rijden. Een extra kruispunt zorgt voor extra vertraging. Tot slot heeft de provincie aangegeven niet te kunnen instemmen met deze aansluiting.
- Goudappel Coffeng adviseert uit verkeerskundige overwegingen en uit het oogpunt van verkeersveiligheid de woonwijk Plakse Weide aan te sluiten op de Rijksweg conform ontsluitingsvariant 1.







Drie ontsluitingsvarianten

Geluidonderzoek
In het kader van de ontwikkeling van de locatie Plakse Weide is akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het bijgevoegde onderzoek is inzicht gegeven in het akoestisch klimaat van de nieuwe woningen (nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen) ten gevolge van wegverkeerslawaai. Tevens is onderzocht wat de effecten zijn van de komst van de nieuwe woonwijk en haar extra verkeersbewegingen op de geluidbelastingen van bestaande, omliggende woningen. De uitkomsten van dit onderzoek worden in het navolgende samengevat.

Nieuwe woningen
De geluidsbelasting van de nieuwe woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh) en het gemeentelijke geluidbeleid. Bij de nieuwe woningen van wordt voldaan aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB. Op basis van de Wgh is verlening van hogere waarden mogelijk en realisatie van woningen mogelijk. De gemeente Duiven heeft voor de verlening van hogere waarden gemeentelijk geluidbeleid opgesteld. Op basis van dit gemeentelijke geluidbeleid is verlening van hogere waarden tot de bovengrens van 58 dB mogelijk. De bovengrens van 58 dB wordt bij de nieuwe woningen niet overschreden. Een voorwaarde voor verlening van hogere waarden uit het gemeentelijke geluidbeleid is dat bij de woningen sprake is van een geluidsluwe gevel (gevel waarbij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB). Alle woningen, behalve één, hebben een geluidsluwe gevel. Dit kan worden opgelost door een andere situering van de woning. Niet voldaan wordt aan het beleid dat maximaal 10% van de woningen een hogere grenswaarde nodig hebben. Hieraan kan alleen worden voldaan door aan de Vergertlaan een gesloten bebouwingswand te realiseren. Dit is ruimtelijk zeer ongewenst en daarom wordt de raad verzocht van deze bepaling in het gemeentelijke geluidbeleid af te wijken.

Bestaande woningen
De ontsluiting van woningbouwlocatie Plakse Weide vindt plaats op de Rijksweg. Hiervoor worden maximaal twee nieuwe aansluitingen gemaakt op de Rijksweg. Voor de bestaande woningen in de zone van deze nieuwe aansluitingen is tevens akoestisch onderzoek uitgevoerd op basis van de Wet geluidhinder (Wgh). Bij deze toetsing wordt onderzocht of de geplande fysieke reconstructie van de weg een reconstructie is in de zin van de Wgh. Van een reconstructie in de zin van de Wgh is alleen sprake wanneer aan de twee volgende voorwaarden wordt voldaan:

- een toename van de geluidsbelasting van 2 dB of meer in de periode tussen één jaar voor reconstructie tot 10 jaar na de reconstructie (artikel 99 lid 2 van de Wgh);
- een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, 10 jaar na de reconstructie (artikel 100 lid 1 van de Wgh).

In het akoestisch onderzoek is ervan uit gegaan dat het plan (bouw van de woningen) in 2025 is afgerond. Wanneer de geluidsbelasting in het maatgevende jaar 2035 gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of lager is, is geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wgh. Als de geluidsbelasting in 2035 hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan zal worden onderzocht hoe hoog de geluidsbelasting is één jaar voor de reconstructie (2020). Wanneer het verschil van de geluidsbelasting hoger is dan 2 dB (onafgerond 1,50 dB), zal sprake zijn van een reconstructie in het kader van de Wgh. Als er sprake is van een reconstructie, dan zal moeten worden bekeken of een hogere grenswaarde kan worden verleend en/of maatregelen noodzakelijk zijn. Wanneer geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk zijn of ondanks de geluidsreducerende maatregelen de toename van de geluidshinder nog steeds meer dan 2 dB bedraagt, dan kunnen op basis van de Wgh hogere waarden worden verleend voor de bestaande woningen.

In 2035 is sprake van een toename van de geluidsbelasting van 2,8 dB bij de bestaande, aan de Rijksweg gelegen woningen. Hiervan wordt 1,1 dB veroorzaakt door de ontwikkeling van Plakse Weide. De realisatie van ongeveer 300 woningen op de locatie Plakse Weide leidt derhalve niet tot een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Het is dan ook niet noodzakelijk maatregelen te treffen als gevolg van de komst van de woonwijk Plakse Weide.
In 2035 is bij de bestaande woningen aan de Vergertlaan sprake van een toename van de geluidsbelasting met 2,7 dB als gevolg van verkeerstoename op de Vergertlaan. Hiervan wordt 0,8 dB veroorzaakt door de ontwikkeling van Plakse Weide. De realisatie van ongeveer 300 woningen op de locatie Plakse Weide leidt derhalve niet tot een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Het is dan ook niet noodzakelijk maatregelen te treffen als gevolg van de komst van de woonwijk Plakse Weide.

Onderzoek maatregelen
Het doel van de Wgh is om geluidhinder te voorkomen en te beperken. Een geluidsbelasting tot en met de voorkeursgrenswaarde garandeert een goed woon-/leefklimaat op basis van de Wgh. De Oostsingel (N810), de Vergertlaan en de Rijksweg zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, daarom is onderzoek noodzakelijk naar doeltreffende geluidsreducerende maatregelen. Wanneer de geluidsbelasting niet terug te brengen is tot de voorkeursgrenswaarde, dan kan een hogere waarde ten gevolge van deze wegen worden verleend door de gemeente. Bij het treffen van maatregelen geldt een voorkeursvolgorde: bron, overdracht en ontvanger. In het onderzoek is geconcludeerd dat het treffen van maatregelen weinig effect heeft en daarnaast ruimtelijk ongewenste effecten heeft.

5. ONTWIKKELPLAN

ONTWIKKELPLAN



Vast te stellen Ontwikkelplan op hoofdlijnen.

TOELICHTING OP HET ONTWIKKELPLAN

Woonwijk Plakse Weide
De nieuwe woonwijk Plakse Weide kent een dorpse structuur, met een hoofdontsluiting, die door de wijk heen slingert langs een groen middengebied. Deze “dorpsstraat” verbindt de verschillende buurten met elkaar, met het centrum van de wijk (het park met appartementen) en met de Rijksweg.

Verschillende buurtjes met eigen identiteit
In het midden van het gebied komt de centrale ontmoetingsplek: een groen dorpsplein, met daarin twee beeldbepalende appartementengebouwen. Het parkachtig gebied is de ontmoetingsplek van de wijk met directe visuele en functionele verbindingen naar de verschillende buurtjes, de omgeving en het buitengebied. In de wijk komen rond het groene dorpsplein een zestal verschillende buurten die worden ontsloten door smalle voetpaden en woonstraatjes. Parkeren vindt deels plaats op de binnenterreinen, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, en op eigen terrein.

Tussen de buurtjes komen groene wiggen, die een onderdeel vormen van de wandel- en fietsroutes van het centrale middengebied naar de omgeving. In deze groene ruimtes is plek voor spelen en ontmoeten. De bebouwing is gevarieerd, elke buurt bestaat uit een combinatie van rijtjeswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, waarbij iedere buurt zijn eigen identiteit krijgt.

Uitstraling omgeving
Deze buurtjes worden omsloten door een groene buitenrand. Aan de zijde van de Vergertlaan ontstaat een gedifferentieerd beeld. Niet alleen door de verschillende woningtypes, maar ook door de inkijkjes in de wijk via de groene straatjes. Het zicht op de wijk wordt gefilterd door het natuurlijke groengebied. Langs de Rijksweg komen verschillende woningtypes, welke door verspringingen in rooilijn en in architectuur aansluiten op het bestaande beeld langs de Rijksweg. Langs de Vergertlaan en de Rijksweg komt een moerasbosje met water, riet, wilgen, elzen en plas/drasoevers. Er lopen wandelpaden doorheen en er komen zitjes aan het water.
Tussen de nieuwe wijk en de Oostsingel komt een groene geluidswal met struiken, bomen en een geluidsscherm. De geluidswal krijgt ter hoogte van de kruising Vergertlaan/Oostsingel een openbare functie in de vorm van een uitkijkpost. Het hoogteverschil kan aan deze zijde van de wijk worden gebruikt voor een speelvoorziening.

Ontsluiting
De ontsluiting voor autoverkeer kent één hoofdontsluiting en één calamiteitenontsluiting naar de Rijksweg. Dit biedt de mogelijkheid om te kiezen voor één van deze twee wegen als hoofdontsluiting. De hoofdontsluiting is tevens de zichtlijn richting de uitkijkpost / speelplek op de geluidswal en een knipoog naar de bestaande kavelstructuren. De stedenbouwkundige structuur heeft nog steeds een (subtiele) relatie met de landschappelijke onderlegger, met een lange rechte zichtlijn vanaf de tweede ontsluiting aan de Rijksweg.
Deze ontsluiting wordt begeleid door een groenstrook die uitkomt op het park. Voor voetgangers en fietsers kan een extra verbinding vanuit het centrale parkgebied gecreëerd worden richting de Vergertlaan, de rotonde Rijksweg/Vergertlaan, de uitkijkpost in het noorden, de Rijksweg en het buitengebied ter hoogte van de Laarstraat.

Programma
In ons Ontwikkelplan is het volgende woningbouwprogramma opgenomen.
- Sociale huur < € 633,25 per maand: 15%.
- Middeldure huur, € 752,33 tot € 900,- per maand: 10%.
- Betaalbare koop, < € 210.000,- V.O.N.: 20%
- Middeldure koop, € 210.000,- tot € 355.000,- V.O.N. (NHG grens): 25%.
- Dure koop, > € 325.000,- V.O.N.: 30%.

De grootste wijziging te opzichte van de raadskaders is dat 30 in plaats van 100% van het programma wordt gevonden in de categorie dure koop.

Onderbouwing afwijking kaders gemeenteraad
Met het voorliggende Ontwikkelplan wordt beperkt afgeweken van de kaders van de gemeenteraad. *Wij doen het voorstel af te wijken van het voorgestelde woningbouwprogramma en van het gemeentelijke geluidbeleid teneinde een kwalitatief hoogwaardige, groene woonwijk te kunnen realiseren, met een op de locatie passend programma.*

De beperkte afwijking van de kaders zal naar ons idee leiden tot een breed gedragen stedenbouwkundig plan dat eer doet aan het participatieproces en antwoord biedt op de uitgevoerde onderzoeken en marktanalyses. Hierna zijn de uitgangspunten van het voorkeursmodel omschreven en waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt.

TOELICHTING OP HET ONTWIKKELPLAN

Aangepast programma
Voorliggend voorkeursmodel gaat uit van een aangepast programma ten opzichte van de raadskaders. Door uit te gaan van een aandeel van 30% aan koopwoningen in het duurdere segment (in plaats van 10%) en daarmee met de realisatie van meer twee-onder-kapwoningen en vrijstaande woningen in plaats van appartementen en rijwoningen wordt een groener en ruimer opgezette buurt gerealiseerd. Om meerdere redenen is een aanpassing van het programma gewenst:

Sociaal duurzame woonwijk
Door de verschillende woningcategorieën in het programma evenrediger te verdelen, worden meer doelgroepen aangesproken. Hierdoor ontstaat een betere mix aan doelgroepen en uiteindelijk bewoners in de buurt, wat wenselijk is voor een leefbare fijne woonwijk. Een wijk die bestaat uit een breder aanbod aan woningtypes biedt mensen de kans om ook in de toekomst in dezelfde wijk te blijven wonen.

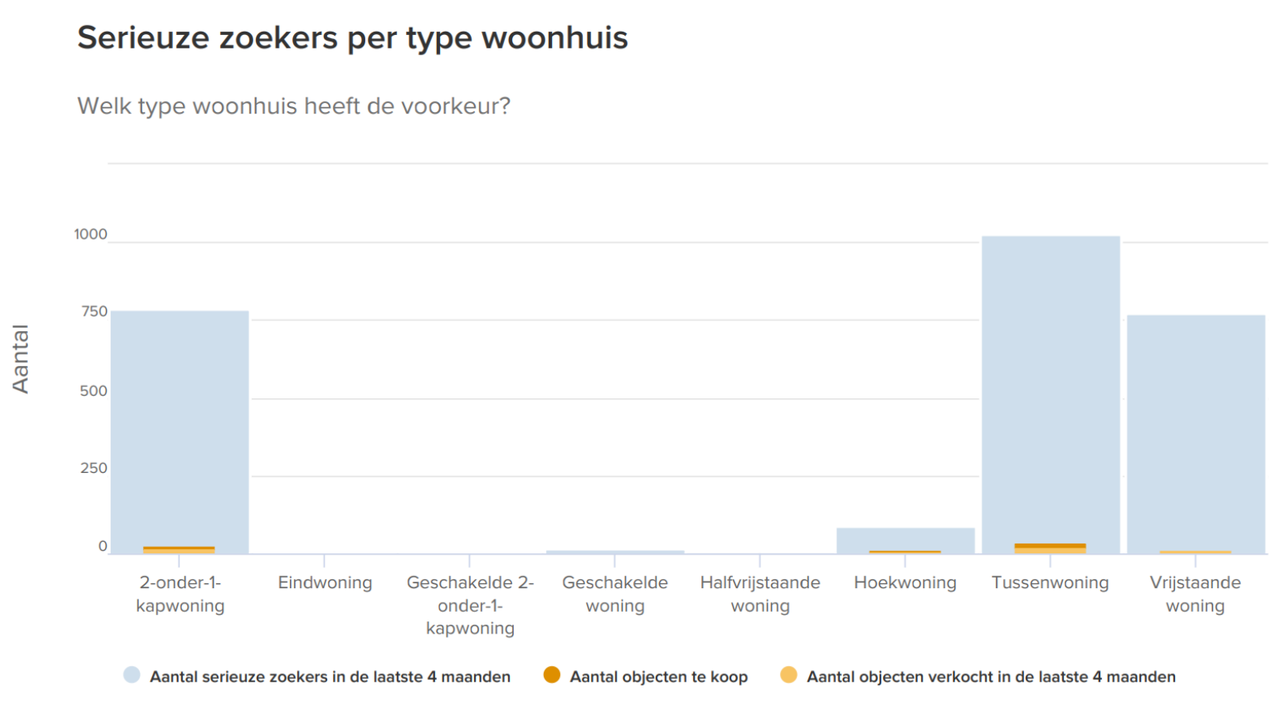
Leefbaarheid
Een juiste mix van woningtypes zorgt voor een divers woonmilieu wat zorgt voor een betrokken buurt waar eenieder zich thuis voelt. Naast het feit dat een verschuiving van het programma zorgt voor een betere aansluiting op de vraag van de markt, zorgt deze er ook voor dat het plan meer ruimtelijke kwaliteit krijgt. Door meer twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen te bouwen en iets minder dan de voorgeschreven 300 woningen te realiseren, ontstaat een minder dicht bebouwd en groener woongebied. Door een ander programma te realiseren ontstaat meer lucht in het plan. Er zullen meer doorkijkjes komen en van lange rijen met rijwoningen zal door het gedeeltelijk loslaten van het geluidbeleid nauwelijks sprake zijn waardoor de wijk ruimtelijker aan voelt. Het aanpassen van het programma en het realiseren van iets minder woningen neemt daarnaast met zich mee dat een groter deel van de parkeervraag op eigen terrein opgelost kan worden. Beide zorgen ervoor dat de auto's een minder prominente rol vervullen in het straatbeeld. Dat komt de leefbaarheid ten goede.

Doorstroming op de woningmarkt
Data uit Funda laat zien waar de actuele woonvraag uit bestaat. Funda sorteert de zoekgegevens van haar websitebezoekers door ze te analyseren met een algoritme. Op basis van een aantal kenmerken in het websitegedrag worden zo serieuze woningzoekers gefilterd en die informatie gebundeld. Daaruit volgt een goed gemiddeld beeld van de actuele vraag. Sinds Covid19 is de vraag naar twee-onder-eenkapwoningen en vooral vrijstaande woningen in vrijwel alle gemeenten flink gestegen.

In Duiven zoeken inmiddels meer mensen naar een tweekapper of vrijstaand huis dan dat er naar tussenwoningen wordt gezocht (zie de figuur hieronder). Dat biedt ook kansen, want juist die producten brengen "verhuistreintjes" d.w.z. een serie van verhuizingen op gang.

De woningmarkt in Duiven kent een afnemend aantal transacties en aanbod, zoals ook in de rest van het land te zien is. Een nieuwbouwwijk geeft daarin lucht, want nieuw aanbod zorgt voor nieuwe verhuizingen. Daarom helpt het om het doorstroomeffect te optimaliseren door in een plan meer doorstroomproducten op te nemen. Door de verkoop van een vrijstaand huis komen gemiddeld twee of drie andere woningen te koop in Duiven waardoor het woningaanbod soms wel meer dan verdubbelt en meer mensen kunnen verhuizen naar de woning van hun wensen. In het geval een woning in het goedkope segment wordt gebouwd, levert dat over het algemeen slechts één verhuisbeweging op.

Door een plaatselijk actieve makelaar is ons daarom geadviseerd om naast betaalbare woningen vooral ook in te zetten op doorstroom- en levensloopbestendige producten als twee-onder-eenkapwoningen en vrijstaande woningen om zo beter te voldoen aan de actuele vraag, de woningmarkt te ontlasten en te zorgen voor een betere balans in de woningvoorraad in de toekomst.



ONTWIKKELPLAN

Ontwikkelplan
Ons Ontwikkelplan en de inrichtingssuggestie op de volgende pagina is tot stand gekomen op basis van een ruimtelijke en stedenbouwkundige analyse van het plangebied en haar omgeving, een analyse van de Duivense woningmarktmarkt en geeft een antwoord op de uitkomsten van onderzoek naar de aspecten geluid, verkeer en geur. Daarnaast komt onderstaande inrichting tegemoet aan de input, die omwonenden en andere belanghebbenden op ruimtelijk en stedenbouwkundig vlak hebben gemaakt.

Het Ontwikkelplan past nagenoeg geheel binnen de door de gemeenteraad op 26 januari 2021 gestelde kaders en binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Hieronder is aangegeven hoe het Ontwikkelplan zich verhoudt tot de door de gemeenteraad gestelde kaders. In rood is aangegeven waar ons Ontwikkelplan afwijkt van de raadskaders.



Vast te stellen Ontwikkelplan op hoofdlijnen.

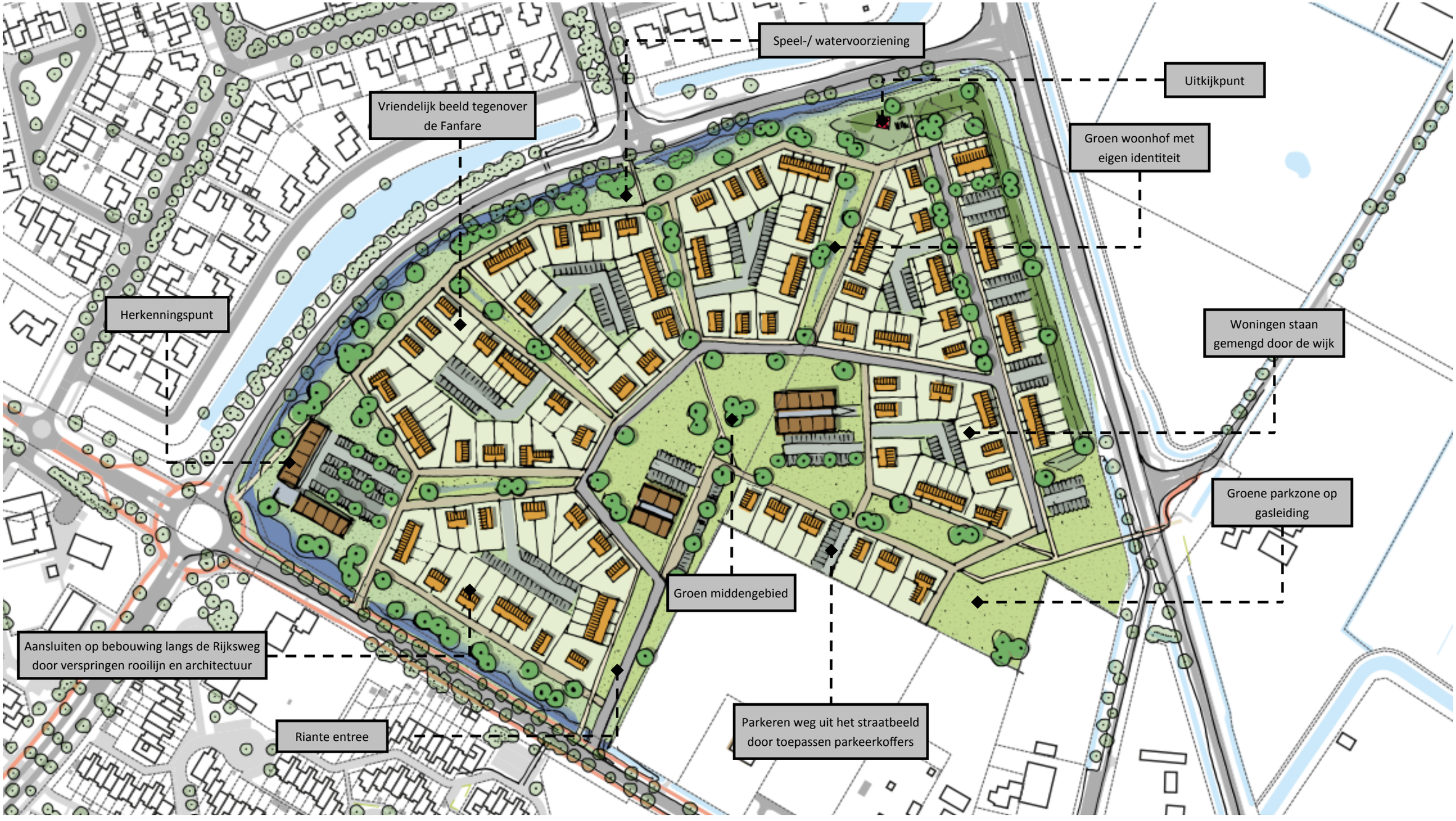
Toets aan kaders en beleid
Kaders gemeenteraad
Op 26 januari 2021 heeft de Duivense raad de volgende kaders vastgesteld voor de verdere ontwikkeling van Plakse Weide:
- Ca. 280 woningen, waarvan 180 woningen voor 2025 en nog eens 100 woningen voor 2030
- Een woningbouwplan met minimaal 70% betaalbare woningen
- Een woonomgeving met ten minste 75 m^2 groen per woning (wij realiseren 125 m^2 groen per woning)
- Het ontwikkelen en bouwen van de woonwijk mag de gemeente geen geld kosten
- In het plan moet aandacht zijn voor de thema's duurzame energie, circulariteit, klimaatadaptatie, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit
- Het plan dient te voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving
- Een en ander in een participatieproces met omwonenden

Programma
Wat betreft het woningbouwprogramma is voor de uitwerking van de plannen de volgende kwalitatieve woningverdeling meegegeven door de raad:
- Sociale huur < € 633,25 per maand: 15%.
- Middeldure huur, € 752,33 tot € 900,- per maand: 10%.
- Betaalbare koop, < € 210.000,- V.O.N.: 20%
- Middeldure koop, € 210.000,- tot € 355.000,- V.O.N. (NHG grens): 25%.
- Dure koop, > € 325.000,- V.O.N.: 30%.

Laatstgenoemde prijzen volgen de jaarlijks vastgestelde NHG-grens en wordt dienovereenkomstig aangepast. Prijspeil 2021

Aanvullende gemeentelijke beleidskaders
- In het Ontwikkelplan is aangesloten bij de gemeentelijke parkeernormering. Daarnaast is het gemeentelijke geurbeleid van toepassing.
- Geluidbeleid: de maximale geluidbelasting bedraagt conform gemeentelijk beleid 58 dB. Wel wordt vanwege de wens om geen bebouwingswand te hoeven realiseren langs de Vergertlaan, voorgesteld af te wijken van het gemeentelijke geluidbeleid, dat maximaal 10% van de nieuwe woningen een hogere waarde (48—58 dB) toegekend mag krijgen. Dit past binnen de bepalingen van de Wet geluidhinder. Daarnaast passen wij geen dove gevels toe.

PROEFVERKAVELING



SFEERIMPRESSIE | GROEN WOONHOF









SFEERIMPRESSIE | GROEN MIDDENGEBIED









SFEERIMPRESSIE | REFERENTIEPUNT









SFEERIMPRESSIE | SPEEL-/ WATERVOORZIENING











SFEERIMPRESSIE | UITKIJKPUNT









DUURZAAMHEID

Onze duurzaamheidsstrategie op de locatie Plakse Weide is gebouwd op drie pijlers: energietransitie, klimaatadaptatie en gezondheid. Daar kunnen wij met ons werk het grootste verschil maken, zowel op het niveau van de woning, de wijk als de regio.

Energietransitie: van energieneutraal naar energie leveren
Energiebesparing en duurzame energie hebben hoge prioriteit bij het ontwikkelen van nieuwe gebieden, wijken en woningen. BPD en KlaassenGroep ontwikkelen energieneutrale woningen, woonwijken en gebieden. We maken hierbij zoveel mogelijk gebruik van duurzame energiebronnen, zoals geothermie en elektriciteit van zonnepanelen en windmolens. Daarom zijn op korte termijn al onze nieuwbouwwoningen en -woonwijken energieneutraal.

Klimaatadaptatie: woningen en wijken zijn bestand tegen klimaatverandering
Onze leefomgeving is zo ingericht dat deze bestand is tegen wateroverlast, hittestress en langdurige droogte. Wij spelen in op de kwetsbaarheden die de gemeentelijke klimaatstresstest laten zien. We ontwikkelen en bouwen woningen en gebieden die opgewassen zijn tegen de toekomst, dat wil zeggen bestand tegen water-, hitte- en droogteoverlast. We richten openbare ruimten anders in of inspireren anderen om dit te doen. Natuur en biodiversiteit zijn onderdeel van onze gebiedsontwikkelingen.

Gezondheid: woningen en wijken waar je beter van wordt
In onze leefomgevingen is het aangenaam verblijven en zetten we bewoners aan tot gezond gedrag. Wij creëren samen met de bewoners woningen, woonwijken en gebieden waar zij in verschillende fasen van hun leven aangenaam kunnen leven. Dat betekent: woningen met een aangename inrichting en een goed binnenklimaat; frisse woon- en leefgebieden met voldoende voorzieningen in de buurt (wandel- en fietsroutes, parken, onderwijs en zorg); een aangename symbiose van mobiliteit, wonen, werken en verblijven. We geven vorm aan gebieden die de lucht-, verblijfs- en leefkwaliteit én de biodiversiteit van de gehele gemeente verbeteren.

Duurzaamheidsstrategie
Al deze opgaven zullen we in het stedenbouwkundige plan voor Plakse Weide in samenhang benaderen. Immers moeten deze aspecten per gebied en per afzonderlijk context een logische vertaling krijgen. Uiteraard stellen we onze ambities voortdurend bij, op basis van voortschrijdend inzicht en technologische en maatschappelijke ontwikkelingen.









HET VERVOLG

Stedenbouwkundig plan
Nadat college en gemeenteraad hebben ingestemd met het Ontwikkelplan op hoofdlijnen wordt het Ontwikkelplan—samen met de gemeentelijke vakdisciplines—verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Op dat moment wordt gedetailleerd invulling gegeven aan het plan. In het stedenbouwkundige plan zal vanzelfsprekend aandacht worden besteed aan aspecten als duurzaamheid, circulariteit, klimaatadaptatie, maar ook aan sociale duurzaamheid.

Anterieure overeenkomst
Na gezamenlijke vaststelling van het stedenbouwkundige plan, zullen college en ontwikkelaars een zogeheten anterieure overeenkomst sluiten, waarin zij afspraken vastleggen ter uitvoering van het stedenbouwkundig plan, maar ook over zaken als planning, proces en procedures.

Bestemmingsplan
In het kader van voorliggend Ontwikkelplan zijn enkel die onderzoeken gedaan die mogelijk van invloed zijn op het stedenbouwkundige plan en betreffen tegelijk die aspecten waar de grootste zorg van omwonenden naar uit gaat. Uiteindelijk zullen in het kader van het bestemmingsplan de volgende onderzoeken worden uitgevoerd, die moeten aantonen dat de ontwikkeling haalbaar is:

- Natuuronderzoek (soortenbescherming en gebiedsbescherming—stikstof)
- Archeologisch onderzoek
- Milieukundig bodemonderzoek
- Onderzoek naar belemmeringen (waaronder geur, gasleiding)
- Akoestisch onderzoek
- Verkeersonderzoek
- Onderzoek externe veiligheid
- Luchtkwaliteitonderzoek

Daarnaast zal worden aangetoond dat de ontwikkeling programmatisch (Ladder voor duurzame verstedelijking) en financieel haalbaar is.
In het kader van het bestemmingsplan bestaat (opnieuw) gelegenheid voor omwonenden en andere belanghebbenden om in te spreken en zienswijzen kenbaar te maken



Vast te stellen Ontwikkelplan op hoofdlijnen.

Ontwikkelplan Plakse Weide
18 februari 2022

bpd
bouwfonds property development

KlaassenGroep
Sinds 1851