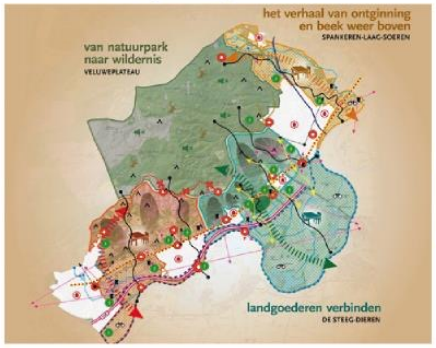
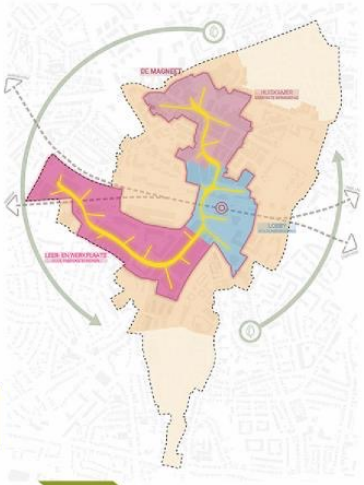


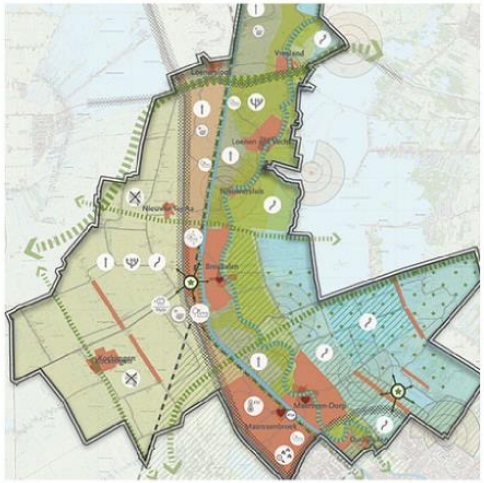
Gebiedsvisie Ploen-Noord Groot

Thema-avond gemeenteraad Duiven
4 september 2025

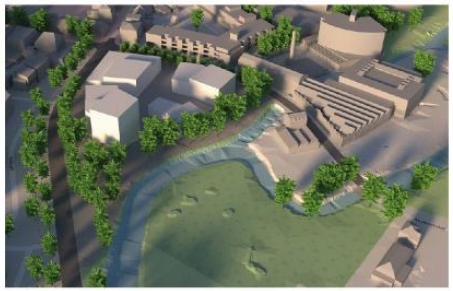
Van strategie en beleid ....

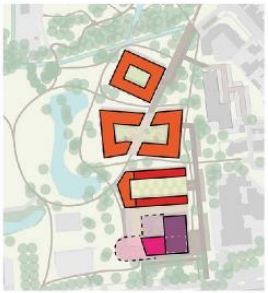


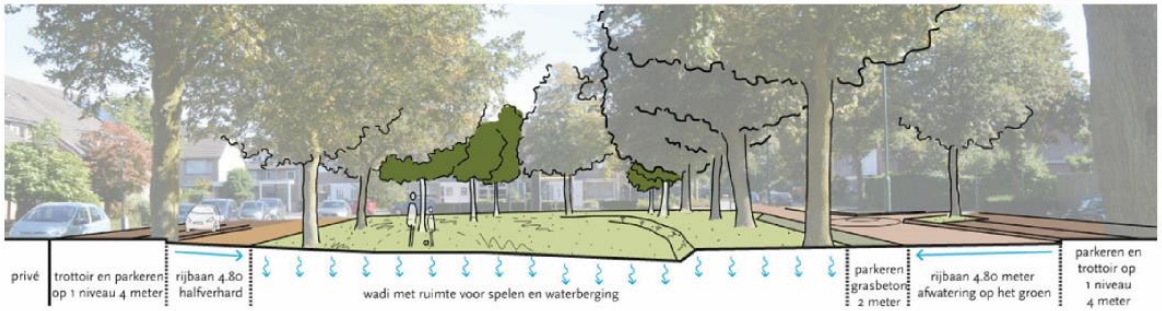












... tot openbare ruimte

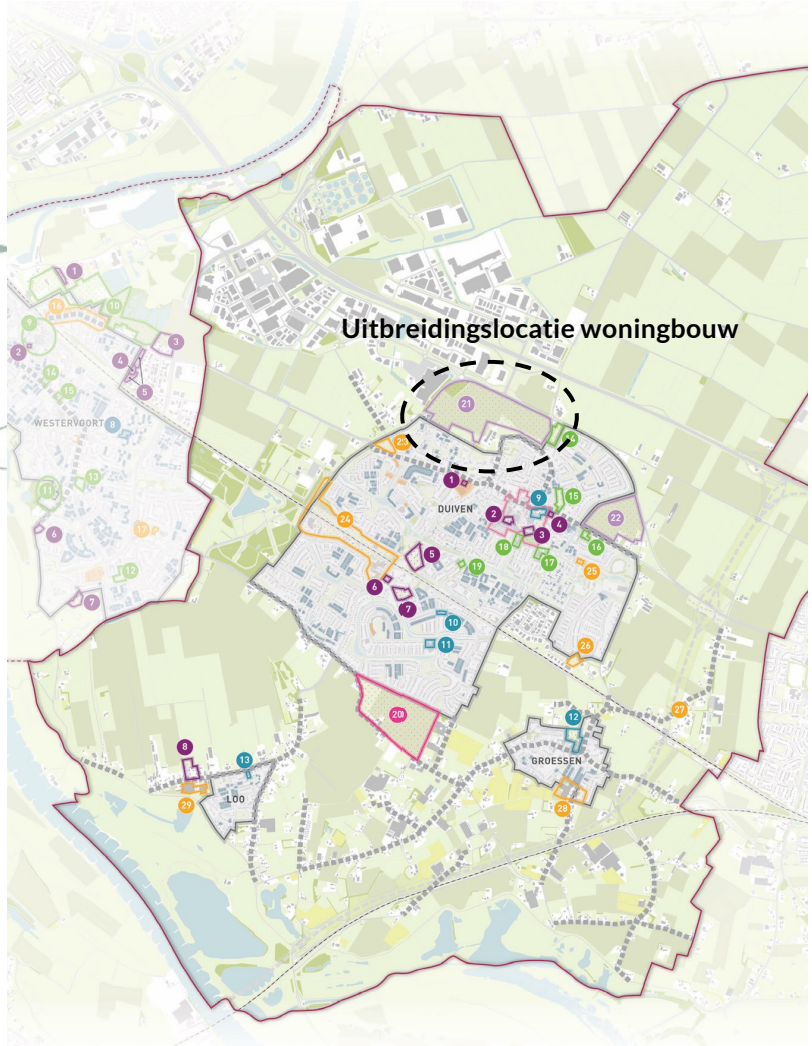
LOS · ruimte maak je samen



Gebiedsvisie Ploen-Noord Groot

- Doelen: wat willen we bereiken
- Ontwerpprincipes
- Ruimtelijke hoofdstructuur
- Programma op hoofdlijnen
- Kaders voor vervolg



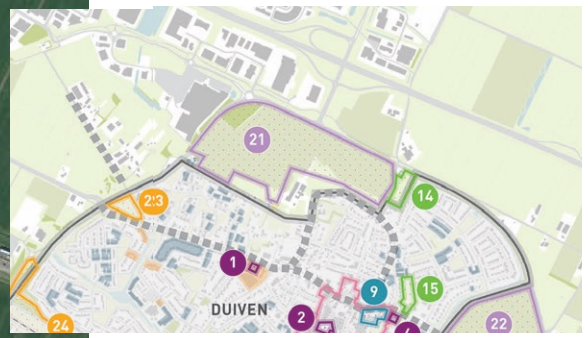


Daarna

- Uitwerking naar stedenbouwkundige plannen
- Borgen in Omgevingsplan

Begrenzing visiegebied





Aandachtspunten vooraf

- Actuele beleidskaders
- Wonen naar behoefte en draagkracht
- Relatie dorp – landschap (omgevingsvisie)
- Rekening houden met loonbedrijf van Huet

- In afstemming met alle betrokken partijen
- Raad denkt samen met bewoners mee over ontwerpprincipes



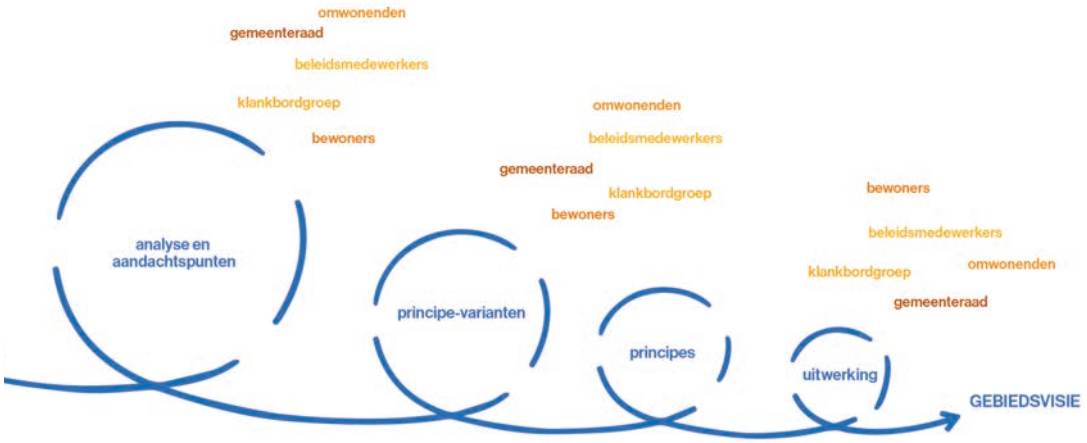


Vanavond: gesprek over ontwerpprincipes

Ontwerpprincipes = fundamentele richtlijnen voor toekomstige inrichting van het gebied

Principe-varianten als <u>middel</u> voor het gesprek

- Wat is wel en niet goed per variant? Waarom?
- Is er nog een variant te bedenken? Waarom?



Daarna

- Combineren en integreren goede principes tot gebiedsvisie

Agenda

- 19.30u Welkom
- 19.35u Plenaire toelichting
- 20.15u Groepsgesprekken
- 21.15u Plenaire terugkoppeling elke groep
- 21.45u Voorlopige conclusies, vervolgproces en afsluiting

Processtappen

Fase 1 Analyses en aandachtspunten

- Overleg ambtelijke projectgroep (12 mrt)
- Raadsbijeenkomst (1 april)
- Gesprekken met grondeigenaren (9-10 april)
- Brede inloopavond bewoners (16 april)
- Overleg met klankbordgroep (3 juli)
- Locatiebezoek bewonersoverleg Hogeweg e.o. (7 juli)

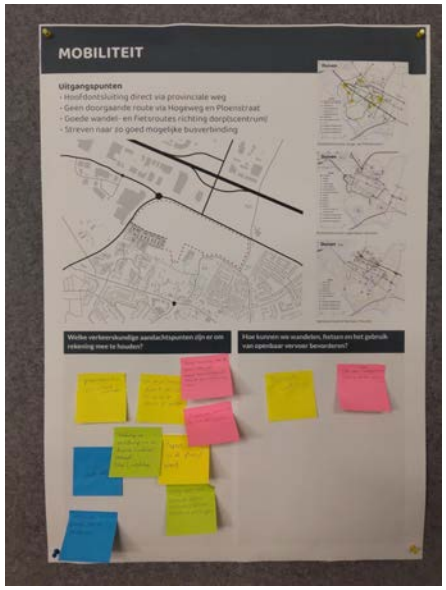
Fase 2 Bepalen ontwerpprincipes

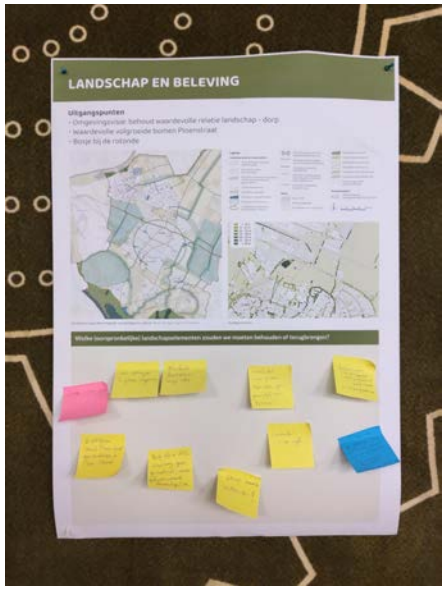
- Overleg ambtelijke projectgroep (18 aug)
- Gesprekken met grondeigenaren (22-27 aug)
- → Thema-avond: raad met bewoners en klankbordgroep (4 sept)

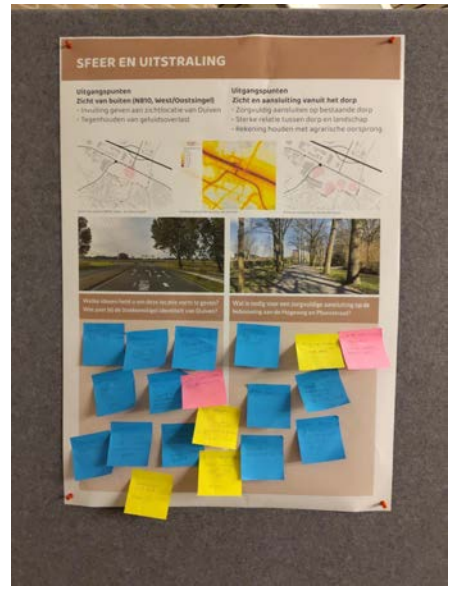
Fase 3 uitwerken principes tot gebiedsvisie

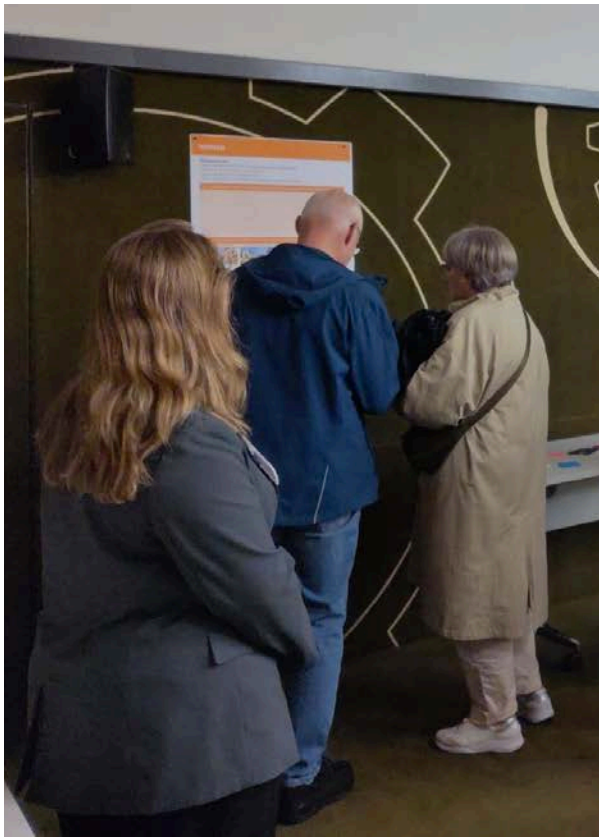
- Overleg ambtelijke projectgroep
- Gesprekken met grondeigenaren
- Overleg met klankbordgroep
- Brede inloopavond bewoners
- Raadsbijeenkomst

Brede inloopavond (16 april)











Samenvatting opbrengst

Cultuurhistorie	Zorgvuldige aansluiting op Ploenstraat en omgeving Hogeweg
Sfeer en uitstraling	Passende zichtlocaties als entree van Duiven (groen en/of bebouwing)
Bodem en water	Zorgvuldig omgaan met water en grondwaterpeil
Landschap en beleving	Aandacht voor zichtlijnen, groen, wandel- en fietsroutes
Wonen	Diverse bevolking: vooral woningen voor senioren en starters! Levensloopbestendig, starters, vrije kavels, hoogbouw, gezamenlijke woonvormen
Mobiliteit	Ontsluiting via Westsingel, goede wandel- en fietsroutes, slimme parkeeroplossingen

Locatiebezoek Hogeweg en omgeving (7 juli)







Locatiebezoek Hogeweg en omgeving (7 juli)

- Verdiepend inzicht in landschapskwaliteiten en cultuurhistorische verhalen!

- Toegankelijkheid: Hogeweg is privaat terrein
- Ontwikkeling kan bijdragen aan afname geluidsbelasting
- Houd rekening met behoud grondwaterpeil

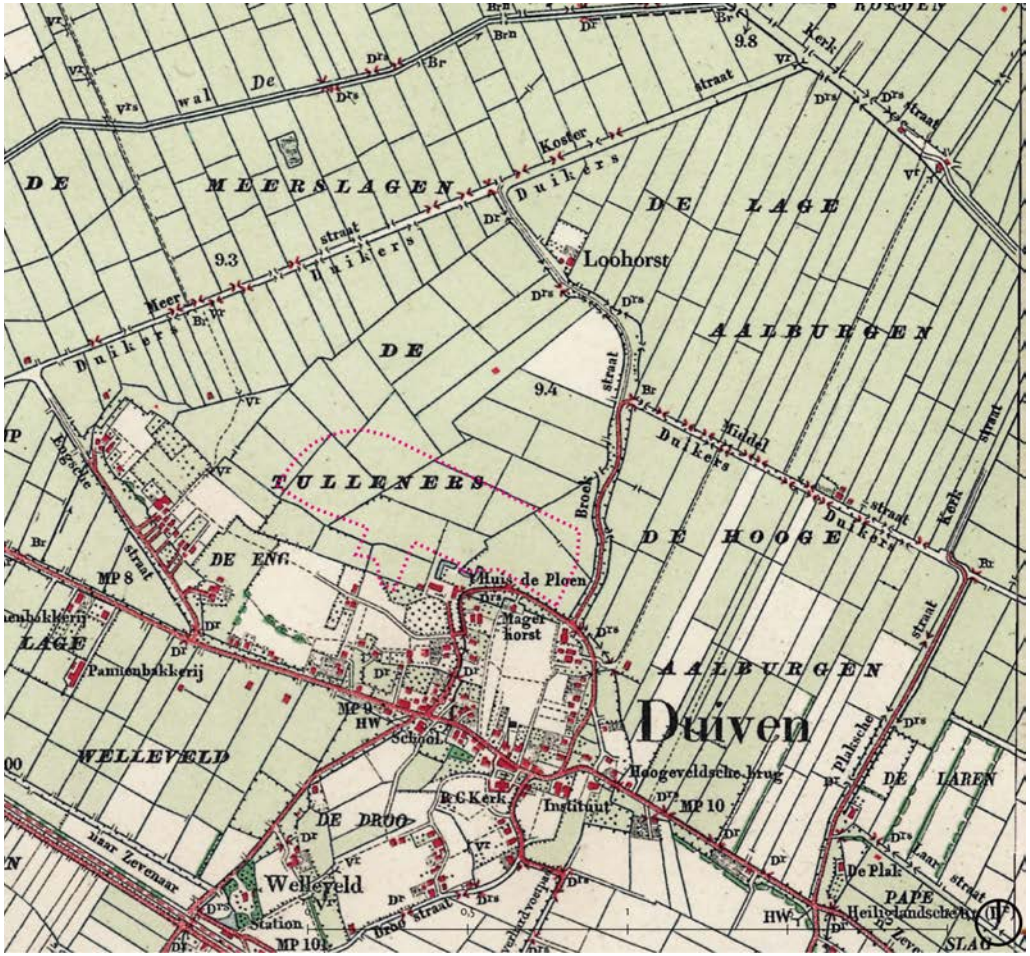
- Houd rekening met activiteiten loonbedrijf Van Huet
- Geen ontwikkeling is ook een scenario



Opzet voor bepalen ontwerpprincipes

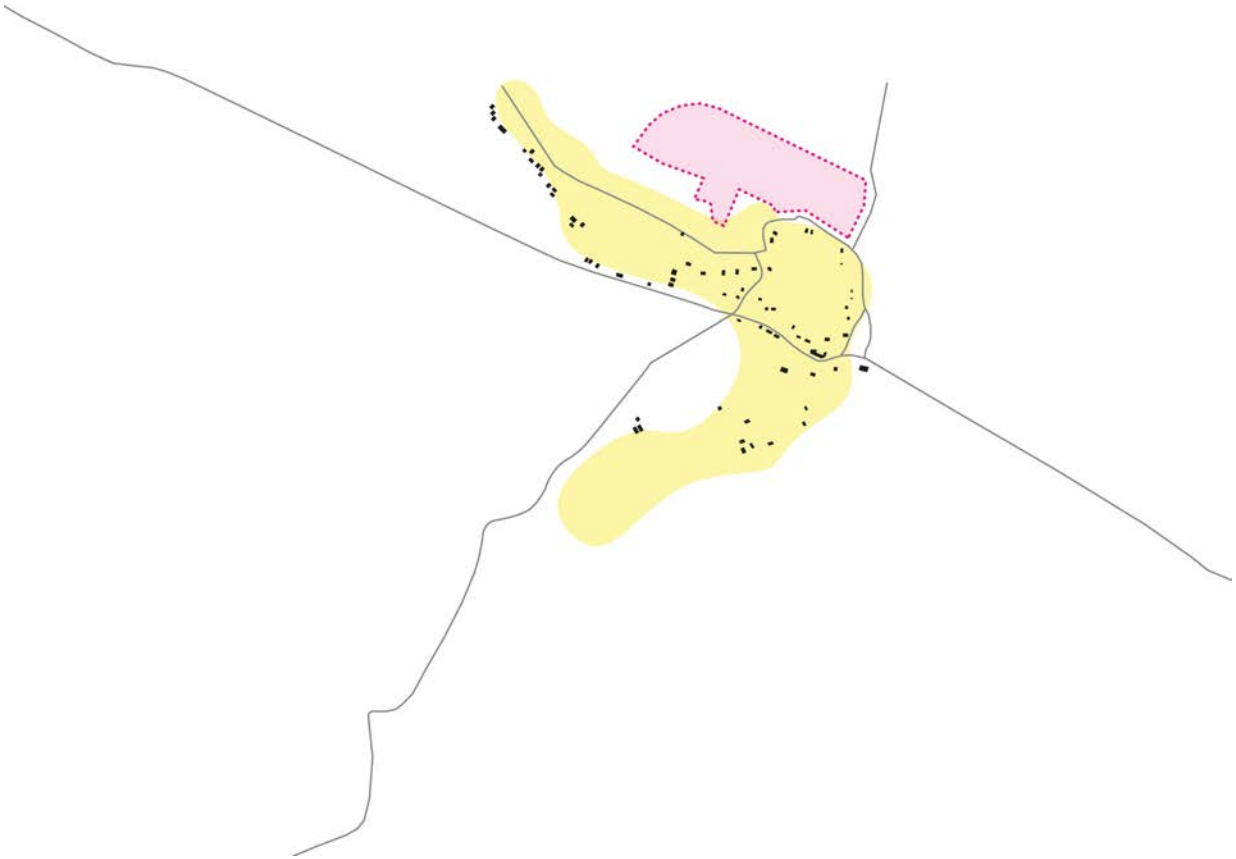
Het fundament	Cultuurhistorie
	Landschap
	Uitstraling en geluid
De bouwstenen	Woningbouw
	Voorzieningen
	Groenstructuur
	Mobiliteit
Principe-varianten	Als middel voor het gesprek over ontwerpprincipes

Historische ontwikkeling





Historische ontwikkeling



1850

Historische ontwikkeling



1950

Historische ontwikkeling



1980

Historische ontwikkeling



2000

Historische ontwikkeling



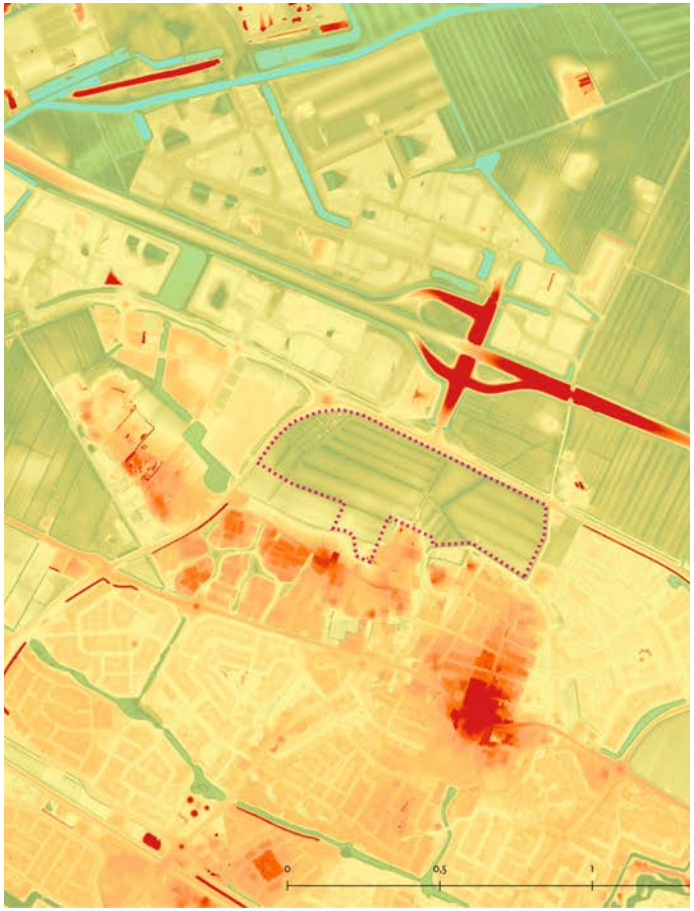
2025

Wat nog te zien van cultuurhistorisch landschap?





1. Hoogteverschillen rivierduin



Wat nog te zien van cultuurhistorisch landschap?

2. Monumentale panden met verhalen



Huis De Ploen



Huis Magerhorst

Voormalige Havezaten

Agrarische erven en bebouwing



Wat nog te zien van cultuurhistorisch landschap?



3. Karakteristieke laanbeplanting en openheid



Kwaliteiten cultuurhistorisch landschap







- Hoogteverschillen
- Historisch kavelpatroon
- Weitjes, boomgaardjes, erven
- Monumentale panden
- Het verhaal van de havezaten
- Bossages, singels, bomenrijen

Zichtlocaties





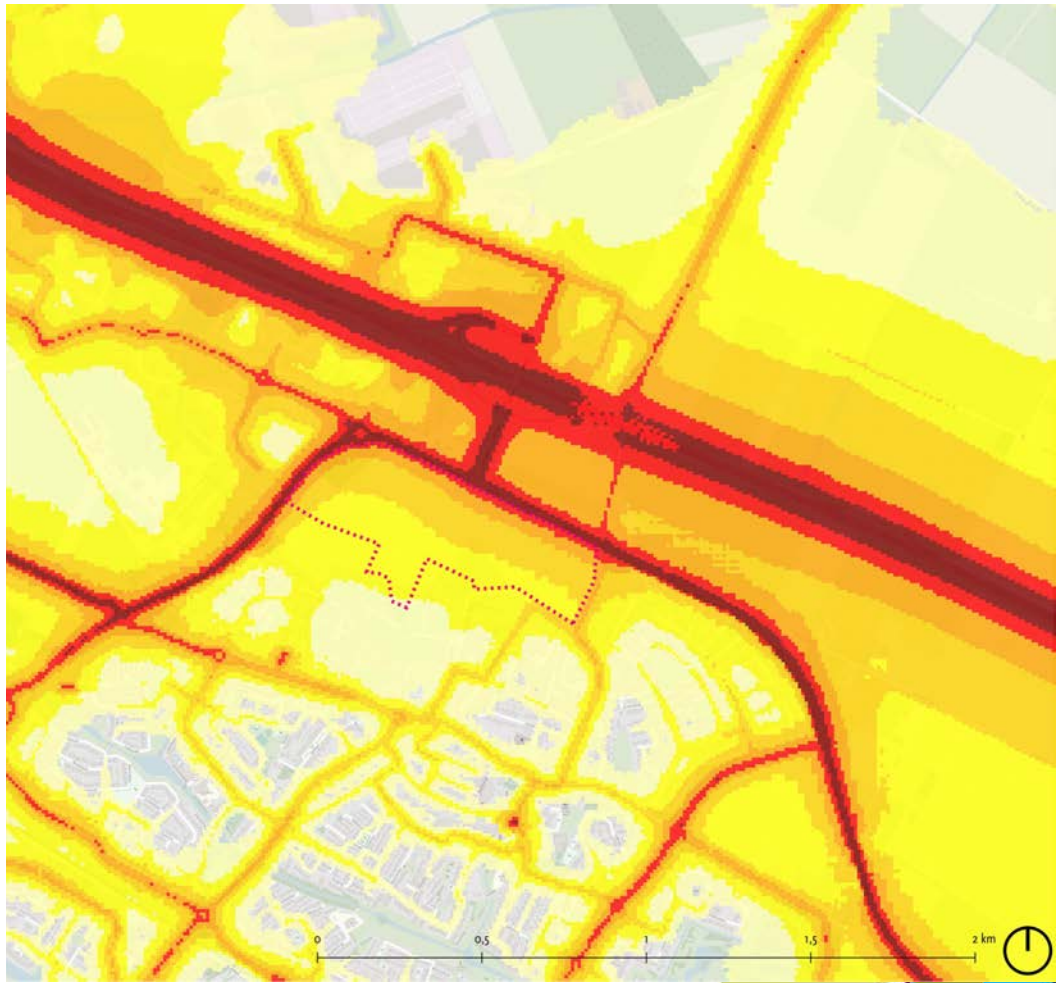


Geluidsbelasting wegen

Legenda:

Geluid wegverkeer (lden)

- ≤ 45 dB
- 46 - 50 dB
- 51 - 55 dB
- 56 - 60 dB
- 61 - 65 dB
- 66 - 70 dB
- ≥ 71 dB



<u>Rijksweg</u>

- Standaardwaarde: 50 dB (hieronder niks aan de hand)
- Grenswaarde: 60 dB (hierboven verplicht maatregelen)
- Tussenin: maatregelen overwegen

<u>Gemeenteweg</u>

- Standaardwaarde: 53 dB (hieronder niks aan de hand)
- Grenswaarde: 70 dB (hierboven verplichtmaatregelen)
- Tussenin: maatregelen overwegen

Fundament voor de gebiedsvisie

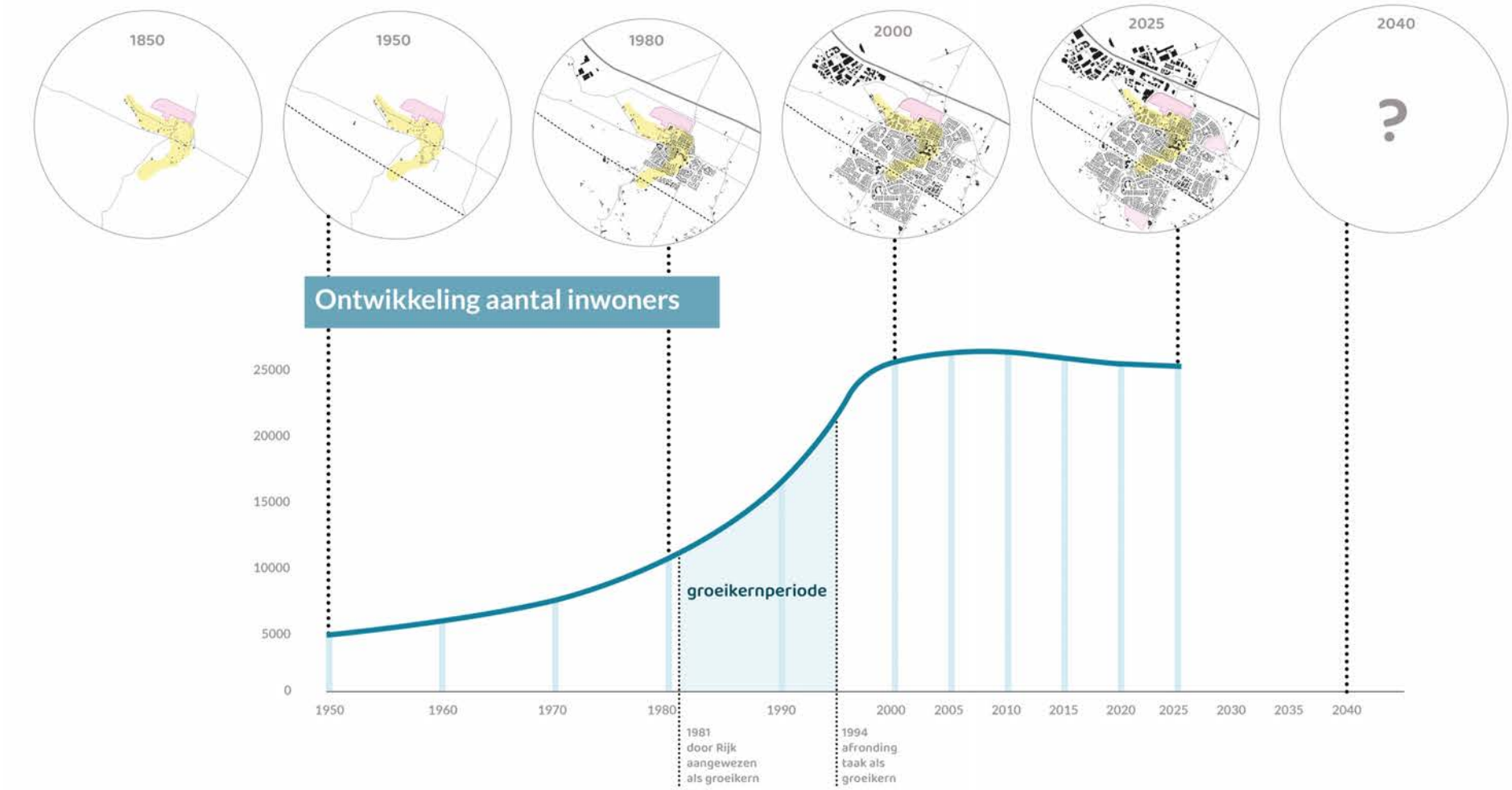


- Passende invulling aan zichtlocaties én tegenhouden verkeersgeluid
- Ontwikkeling draagt bij aan versterking cultuurhistorisch landschap en landelijk karakter

Opzet voor bepalen ontwerpprincipes

Het fundament	Cultuurhistorie
	Landschap
	Uitstraling en geluid
De bouwstenen	Woningbouw
	Voorzieningen
	Groenstructuur
	Mobiliteit
Principe-varianten	Als middel voor het gesprek over ontwerpprincipes

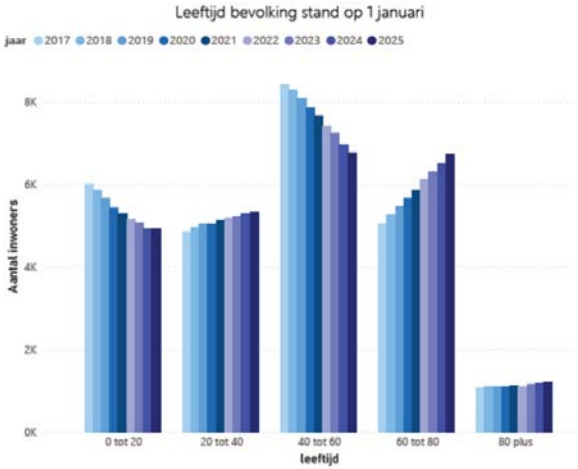
Volgende stap in ontwikkeling Duiven

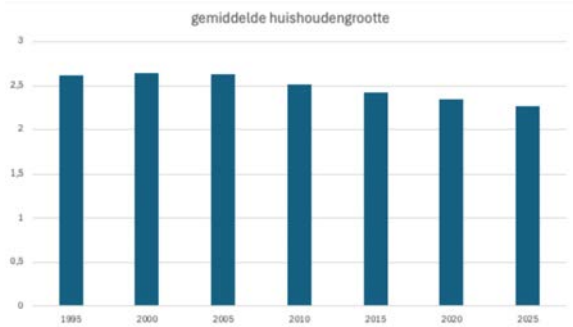


Demografie en wonen Duiven

Vraagzijde

- Groeikerngeneratie gaat met pensioen
- Kinderen gaan huis uit
- Aantal inwoners per woning daalt
- Op zoek naar passende woning
- Kleiner, levensloopbestendig, gezamenlijk

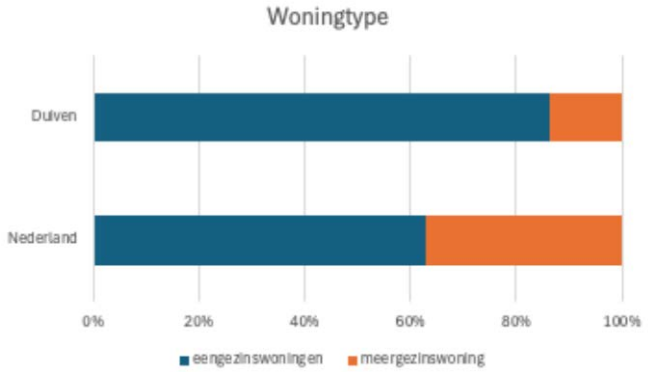




Aanbodzijde

- Uniforme woningbouw
- Relatief veel gezins/rijwoningen
- Beperkte variatie beperkt doorstroming

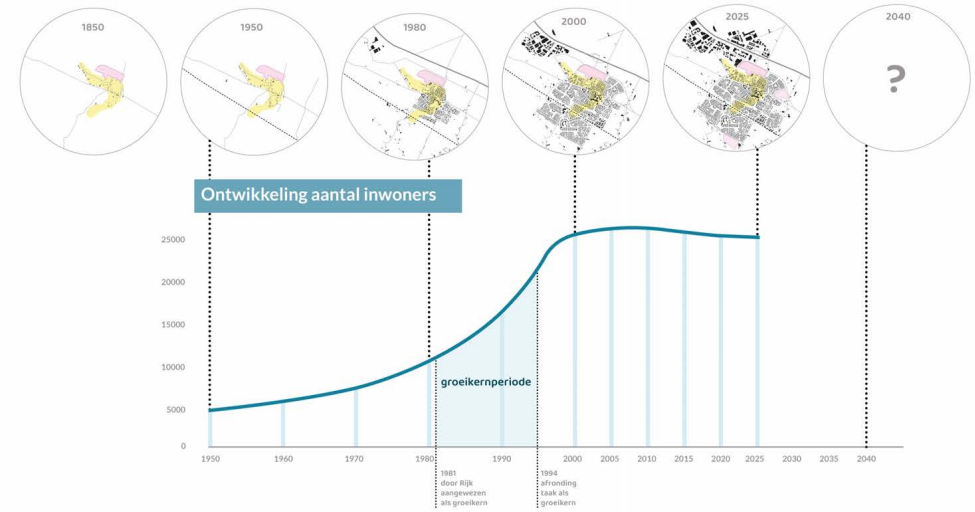




Ambities voor Ploen-Noord Groot

Bevolkingsopbouw: gevarieerd

- Jong en oud, gezinnen en singles
- Een ‘blijfwijk’
- Focus op doorstroming groeikerngeneratie
- Focus op starters (kinderen van)



(Ruimtelijke) hoofdtypen woningen

- Gestapeld: appartementen
- Grondgebonden: rijwoningen, vrijstaand etc.
- Gezamenlijke, bijzondere woonvormen: erven, hofjes etc.

Locatie(s) voor voorzieningen, denk aan:

- Mogelijk een basisschool
- Zorg: huisarts, fysio, etc.
- Buurt/ontmoetingscentrum

Gezamenlijk wonen op het erf

- Voldoet aan een groeiende behoefte
- Kan cultuurhistorisch landschap versterken









De meerwaarde van groen

- Groen = grote kernwaarde in woonwijken van Duiven

- Draagt bij aan rustige, aangename woonomgeving
- Groen als plek voor ontmoeting, wandelen en fietsen
- Draagt bij aan opvangen klimaatverandering (hitte, water)







Uitgangspunten mobiliteitsvisie

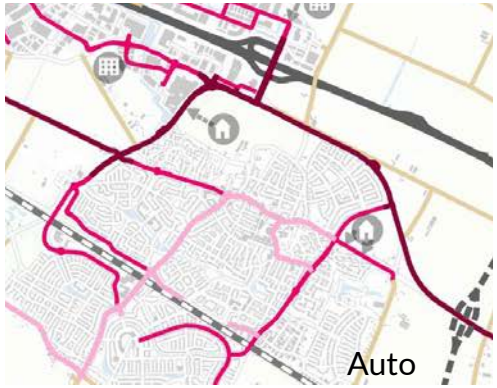
- Hoofddoel: stimuleren wandelen, fietsen en OV

- Goede wandel- en fietsroutes (richting dorp)
- Verbinding met regionale fietsroutes
- Koppeling met buslijnen
- Verkeersontsluiting op Westsingel (buitenom)

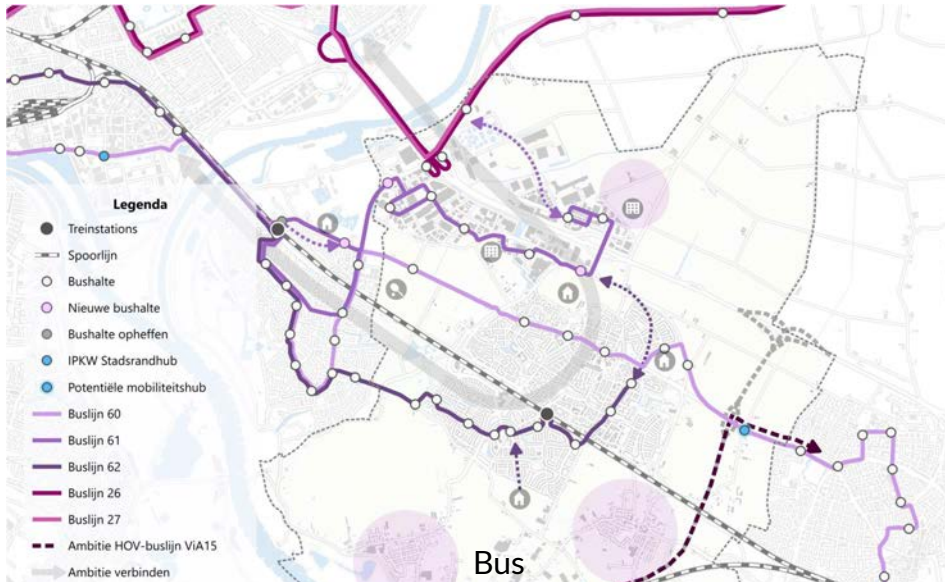




Fiets



Auto



Bus

Principe-varianten

Als middel om gesprek te voeren over ontwerpprincipes

Vragen voor vanavond

- Welke onderdelen spreken wel en niet aan? Waarom?
- Nog een andere principe-variant te bedenken? Waarom?

Uitgangspunten

- Rekening met activiteiten loonbedrijf van Huet
- Het scenario dat er woningbouw gaat komen

Bouwstenen



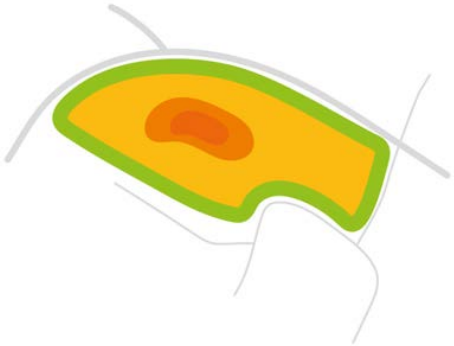
Principe-varianten

Variant 1 Zones



Deelgebieden van landelijk naar groen-stedelijk karakter

Variant 2 Hart



Clustering rondom één centrale plek met stevige groene rand

Variant 3 Mozaïek



Gemengde buurten met oorspronkelijk kavelpatroon als basis

Variant 4 ...

Principe-variant 1: Zones

Ruimtelijk hoofdprincipe



Eerste schets



Principe-variant 1: Zones

Gestapeld wonen (met hoogte accenten)
Grondgebonden wonen
Gezamenlijk wonen op het erf

Hoofdwandel- en fietsroutes
Hoofdontsluiting auto
Buslijn met halte

Hoofdgroenstructuur
Groene geluidswering

Locatie voor voorzieningen
Locatie voor ontmoeten



Hoogbouw integreren met groene geluidswering en luw binnenterrein



Rustige woonbuurt

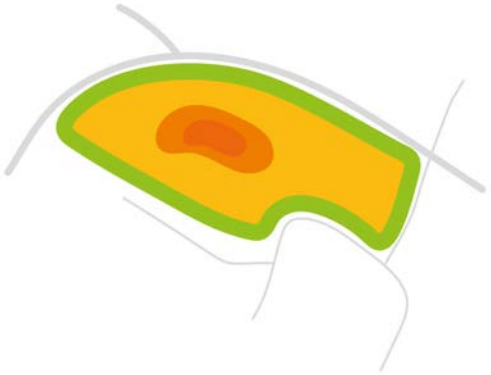


Gezamenlijk wonen op erven



Principe-variant 2: Hart

Ruimtelijk hoofdprincipe



Eerste schets



Principe-variant 2: Hart

Gestapeld wonen (met hoogte accenten)
Grondgebonden wonen
Gezamenlijk wonen op het erf

Hoofdwandel- en fietsroutes
Hoofdontsluiting auto
Buslijn met halte

Hoofdgroenstructuur
Groene geluidswering

Locatie voor voorzieningen
Locatie voor ontmoeten



Groene geluidswering met lintpark



Rustige woonbuurt



Centrale plek met appartementen en (maatschappelijke) voorzieningen





Erven aan historische linten

Principe-variant 3: Mozaïek

Ruimtelijk hoofdprincipe



Eerste schets



Principe-variant 3: Mozaïek

Gemengde buurtjes met gestapeld, grondgebonden en gezamenlijk wonen op het erf

- Gestapeld wonen (met hoogte accenten)
- Grondgebonden wonen
- Gezamenlijk wonen op het erf

- Hoofdwandel- en fietsroutes
- Hoofdontsluiting auto
- Buslijn met halte

- Hoofdgroenstructuur
- Groene geluidswering

- Locatie voor voorzieningen
- Locatie voor ontmoeten











Principe-variant 4 ?

Ruimtelijk hoofdprincipe?

Eerste schets?

Vragen voor het vervolg

Groepsgesprekken (20.15u - 21.15u)

- Welke onderdelen spreken wel en niet aan , waarom?
- Nog een andere principe-variant? Wat draagt deze bij?

Korte plenaire terugkoppeling (21.15u - 21.45u)

- Welke ontwerpprincipes zouden leidend moeten zijn bij uitwerking?

Processtappen

Fase 1 Analyses en aandachtspunten

- Overleg ambtelijke projectgroep (12 mrt)
- Raadsbijeenkomst (1 april)
- Gesprekken met grondeigenaren (9-10 april)
- Brede inloopavond bewoners (16 april)
- Overleg met klankbordgroep (3 juli)
- Locatiebezoek bewonersoverleg Hogeweg e.o. (7 juli)

Fase 2 Bepalen ontwerpprincipes

- Overleg ambtelijke projectgroep (18 aug)
- Gesprekken met grondeigenaren (22-27 aug)
- Thema-avond: raad met bewoners en klankbordgroep (4 sept)

Fase 3 uitwerken principes tot gebiedsvisie

- Overleg ambtelijke projectgroep
- Gesprekken met grondeigenaren
- Overleg met klankbordgroep
- Brede inloopavond bewoners
- Raadsbijeenkomst



Gebiedsvisie Ploen-Noord Groot

Thema-avond gemeenteraad Duiven
4 september 2025