



ONTVANGEN 17 JUL 2020

Gemeente Duiven
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 6
6920 AA Duiven

KlaassenGroep B.V.
Ontwikkeling
Postbus 2173
6802 CD Arnhem

Bezoekadres:
Meander 601, Arnhem
T 026 - 36 98 100
F 026 - 36 98 101
E kgontwikkeling@klaassen.com
I www.klaassen.com

Uw kenmerk	-	Datum	15 juli 2020
Ons kenmerk	DJK/20200715/mhe	Contactpersoon	Dennis Portier
Onderwerp	Plakse Weide, Duiven	e-mail adres	dportier@klaassen.com
Kopie naar	-	Bijlage(n)	1

Geacht College,

Middels deze brief en bijgevoegde stedenbouwkundige visie verzoeken wij, namens de combinatie BPD en de KlaassenGroep, het college om de Plakse Weide als mogelijke uitbreidingslocatie voor woningbouw mee te nemen in de thans onderhanden besluitvorming binnen de gemeente.

Locatie

In het noordoosten van Duiven, tussen de Rijksweg, Vergertlaan en de Oostsingel, liggen meerdere agrarische percelen, tezamen ook wel bekend als Plakse Weide. De locatie heeft thans een agrarische bestemming. In het verleden is het terrein door de combinatie aangekocht met als doel; het ontwikkelen en realiseren van een nieuwe woonwijk. Door uiteenlopende redenen is de locatie (nog) niet tot ontwikkeling gekomen en verkocht met terugkooprecht aan de heer Otten.

Woningbehoefte

De gemeente Duiven kent een groot woningtekort. Dit is onder meer onderschreven in de 'notitie woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018 – 2027' en in de 'vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven'. In de notitie is geconstateerd dat er in totaal 324 woningen gebouwd moeten worden om minimaal te voorzien in de woningbehoefte, waarvan 65% op korte termijn.

Zowel de notitie en de vervolgnotitie als de 'woondeal regio Arnhem-Nijmegen' richten zich ook op betaalbare 1- en 2 persoonshuishoudens, waarbij de woondeal aanvullend heeft opgenomen 50% te realiseren in het betaalbare segment, waarvan 30% in de sociale huur. Overigens, deze tekorten en de kenmerken hiervan worden ook onderschreven door marktonderzoeken zoals die door BPD – als onderdeel van de Rabobankgroep – periodiek worden uitgevoerd.

De gemeente Duiven heeft, met het vestigen van een wet voorkeursrecht gemeenten op meerdere agrarische percelen in Duiven-Zuid (De Biezenkamp), bevestigd actief op zoek te zijn naar een nieuwe uitbreidingslocatie in Duiven. Wij zijn van mening dat Plakse Weide de uitgelezen locatie is om te voorzien in deze woningbehoefte.

Stedenbouwkundig onderzoek

In opdracht van de combinatie is door SAB een stedenbouwkundige visie samengesteld. Deze visie is een eerste verkenning en doet onderzoek naar de haalbaarheid van een ontwikkeling op de locatie Plakse Weide. Uit het onderzoek komen twee contouren naar voren; een geluidscontour en een eventuele geurhindercirkel, afkomstig van veehouderij Otten, waar op locatie nader onderzoek naar gedaan moet worden. De effecten van de geluidscontour zijn op een gebruikelijke wijze op te vangen middels bijvoorbeeld een natuurlijke geluidsbuffer of zonering.

De resultaten van de stedenbouwkundige visie zijn vastgelegd in het "Stedenbouwkundig Modelonderzoek Duiven Plakse Weide".

Programma

In de stedenbouwkundige visie wordt ingegaan op een drietal indicatieve woonprogramma's. De locatie kent in de drie programma's een plancapaciteit van ca. 300 woningen, afhankelijk van de exacte invulling, woningtypologieën en stedenbouwkundige invulling. De nieuwe woonwijk is te ontsluiten via de Vergertlaan en de Rijksweg.

Met het programma willen wij tegemoetkomen aan het huidige tekort van betaalbare woningen in de gemeente Duiven. Hier zetten we doelgericht op in; met 50% sociaal/betaalbare huur- en koopwoningen, 30% middeldure koopwoningen en slechts 20% dure koopwoningen.

Bijgevoegde stedenbouwkundige studie en bijbehorend programma betreft slechts een voorlopige invulling, welke we graag samen met de gemeente Duiven nader vorm willen geven. Graag betrekken we ook Vivare en Woonzorg bij de planvorming. Alwetend dat Vivare open staat voor woningen/appartementen in Duiven en ook Woonzorg een behoefte heeft neergelegd bij de gemeente Duiven van 25 á 30 appartementen.

Waarom Plakse Weide

Door diverse redenen is Plakse Weide thans nog niet ontwikkeld. Wij zijn ervan overtuigd dat dit het geschikte moment is om planvorming voor het gebied te starten. Het betreft een uitbreidingslocatie waar betaalbare huur- en koopwoningen, relatief eenvoudig te realiseren zijn. Daarnaast betreft het een behapbare locatie, qua omvang passend bij de woningbehoefte heersend in Duiven, nabij het centrum op een uitstekend bereikbare locatie. Tenslotte is de invulling van Plakse Weide op hoofdstructuurniveau een logische afronding van de kern Duiven.

Vervolg

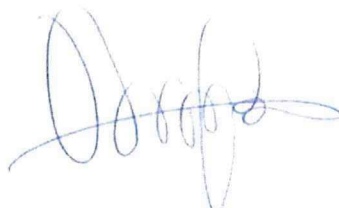
Middels onze stedenbouwkundige visie geven wij aan om samen met de gemeente Duiven een kwalitatief hoogwaardig plan te willen ontwikkelen dat door alle belanghebbende partijen breed gedragen wordt. Een leefomgeving waar met plezier aan is gewerkt en waar de gebruikers en wij trots op zullen zijn. Wij zijn ons daarbij bewust van de ernst om in Duiven duurzame en betaalbare woningen te realiseren in een aangename leefomgeving. Deze plek leent zich daarvoor waarbij duurzaamheid en betaalbaarheid ook nog eens speerpunten zijn in de strategie van de regionale bouwer KlaassenGroep en de landelijke gebiedsontwikkelaar BPD.

Wij zijn van mening dat deze verkenning perfect aansluit op de behoefte in de gemeente Duiven. Graag gaan wij in overleg om bijgevoegde visie verder uit te werken en hopen een positief advies te mogen ontvangen om woningbouw op Plakse Weide als (principe)verzoek in te dienen zodat snel gekomen kan worden tot de door de gemeente, de provincie en het Rijk gevraagde woningbouw.

Wij kijken met belangstelling uit naar uw reactie.

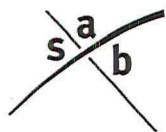


H. (Henri) Schimmel
Sr Ontwikkelingsmanager BPD



T.H.J. (Dirk-Jan) Klaassen
Commercieel directeur KlaassenGroep BV

Bijlage: Stedenbouwkundig Modelonderzoek Duiven Plakse Weide



DUIVEN PLAKSE WEIDE

Stedenbouwkundig modelonderzoek

14 juli 2020

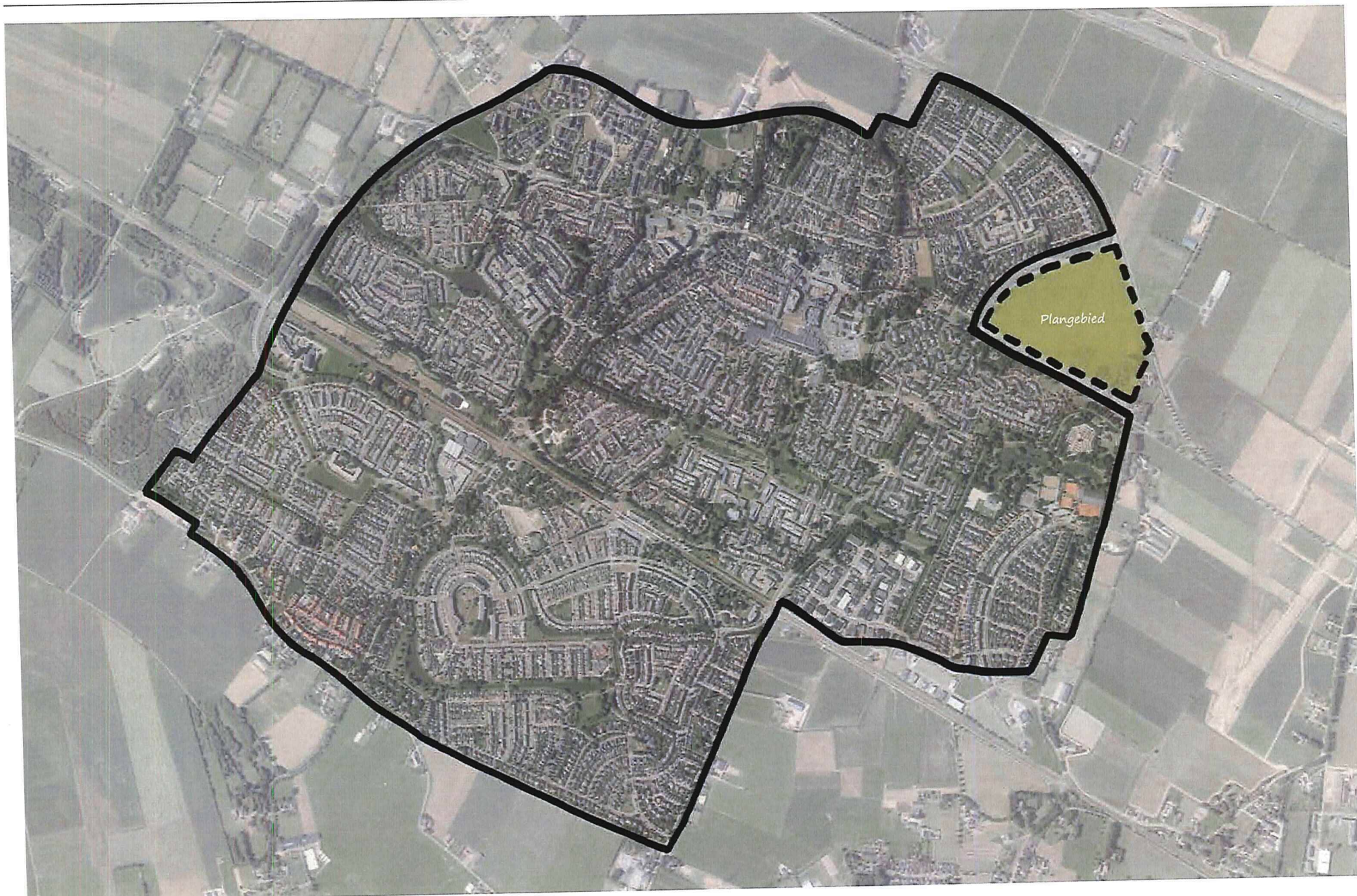




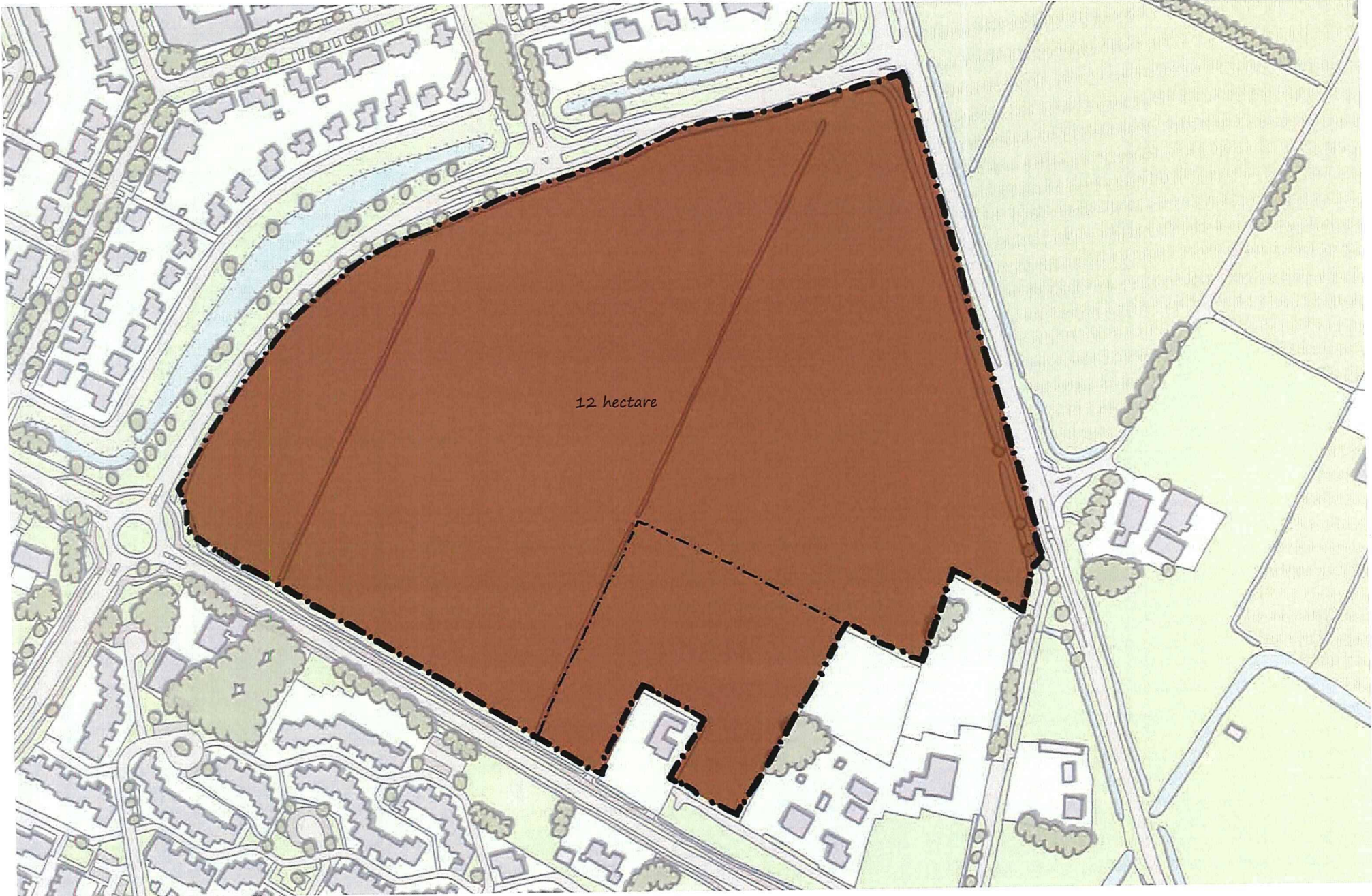
FOTO'S PLANGEBIED



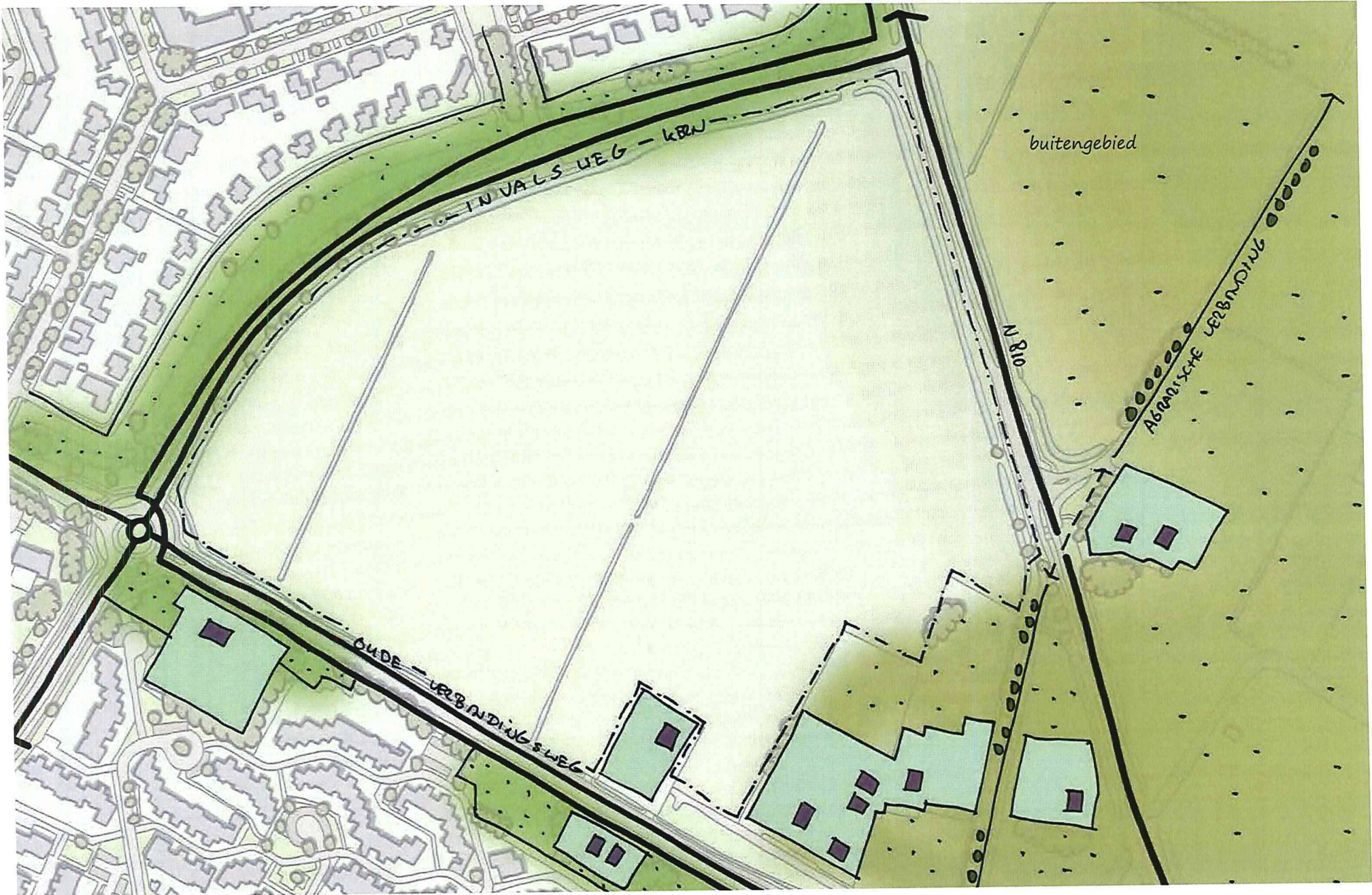
LIGGING PLANGEBIED BINNEN DUIVEN



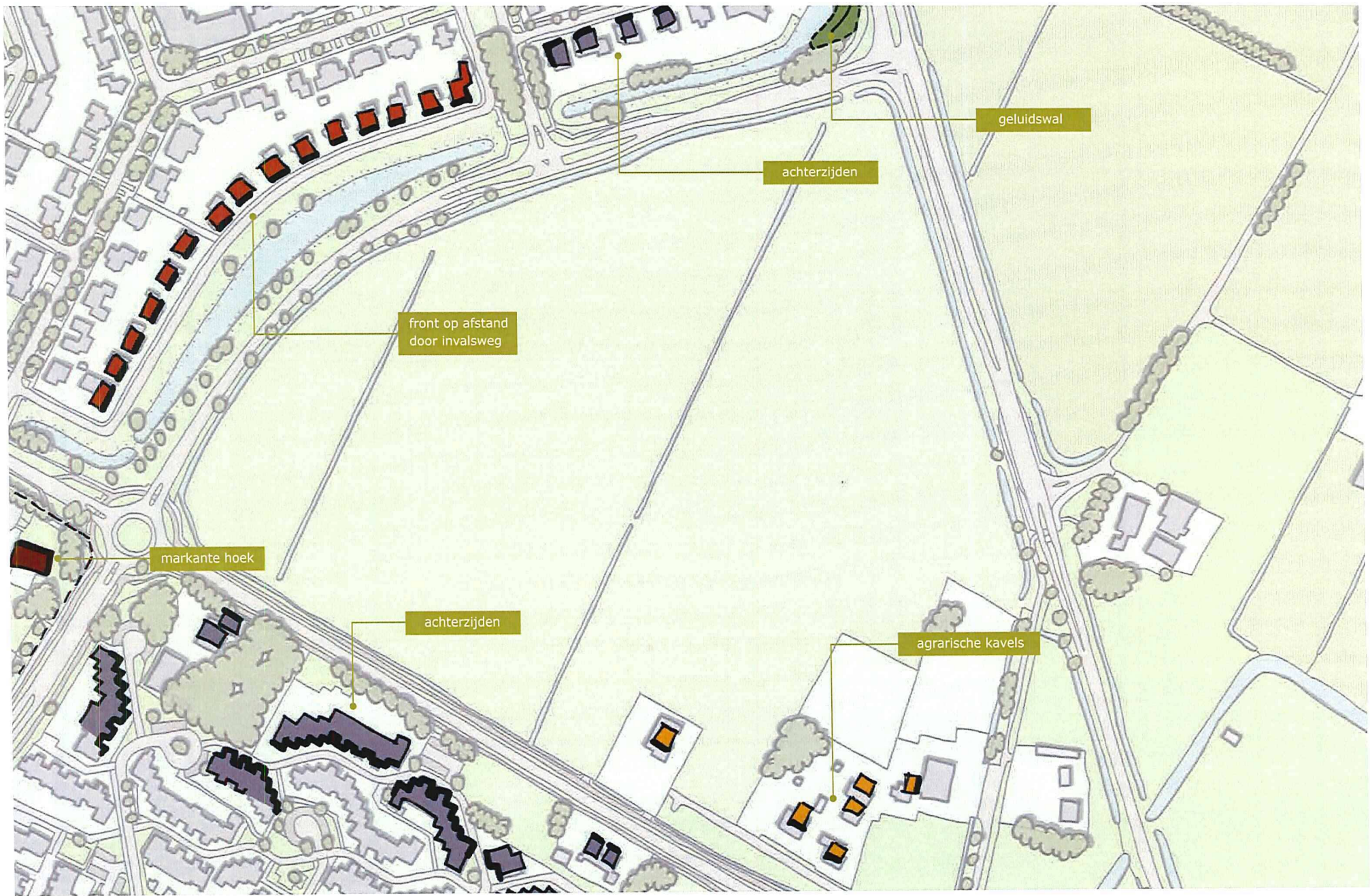


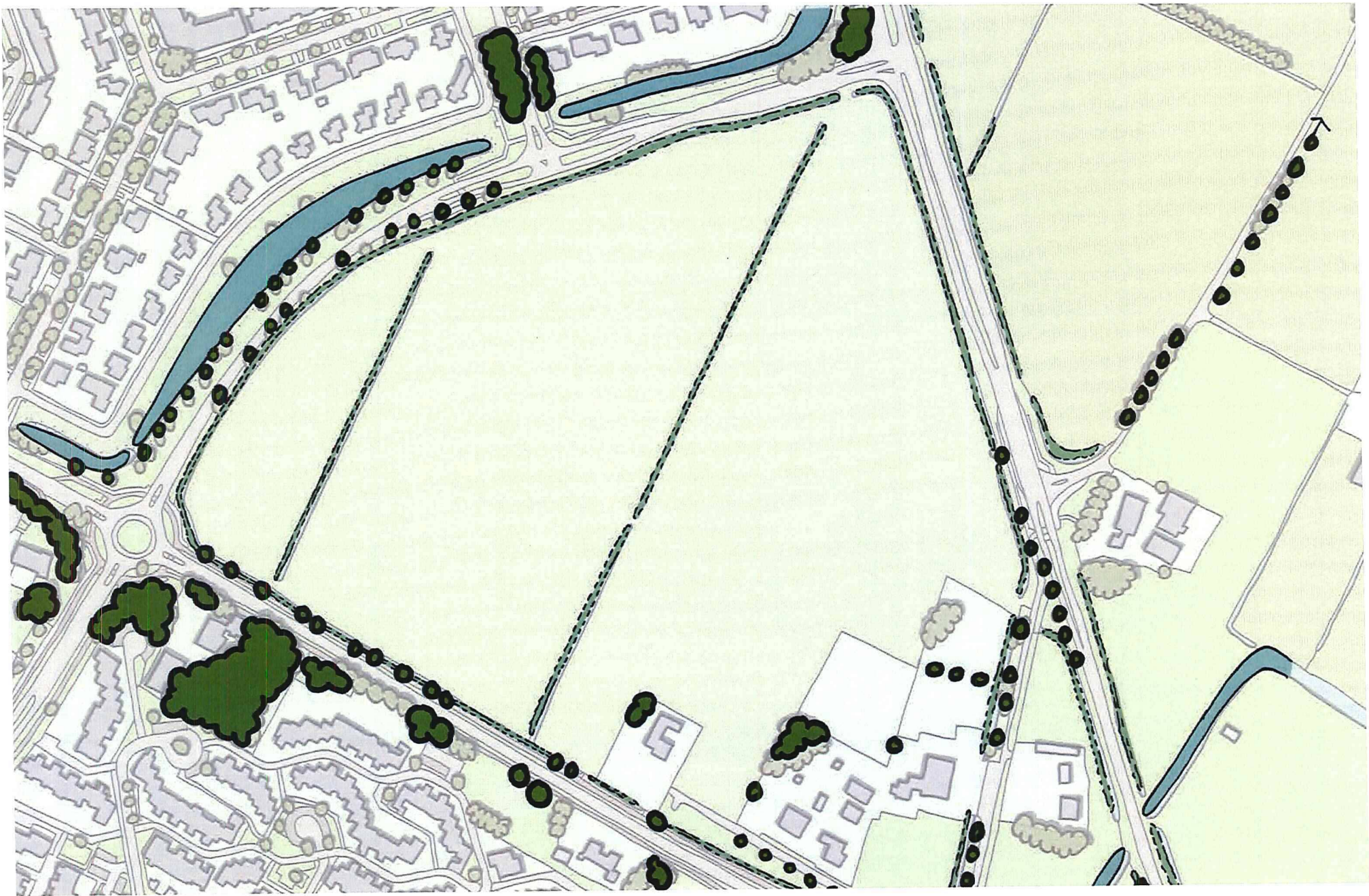


ANALYSE INBEDDING PLANGEBIED

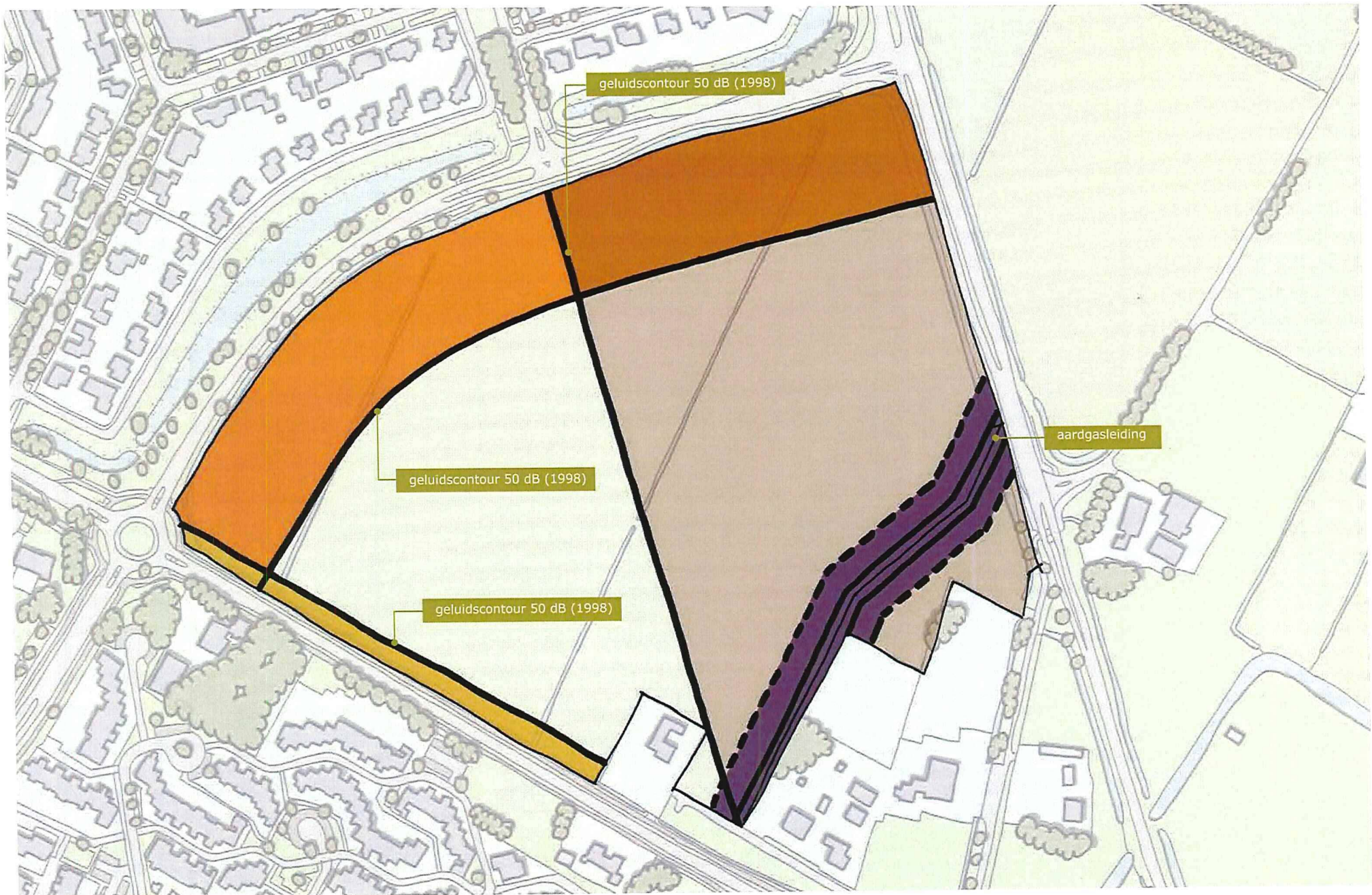


ANALYSE ORIENTATIE OMGEVING





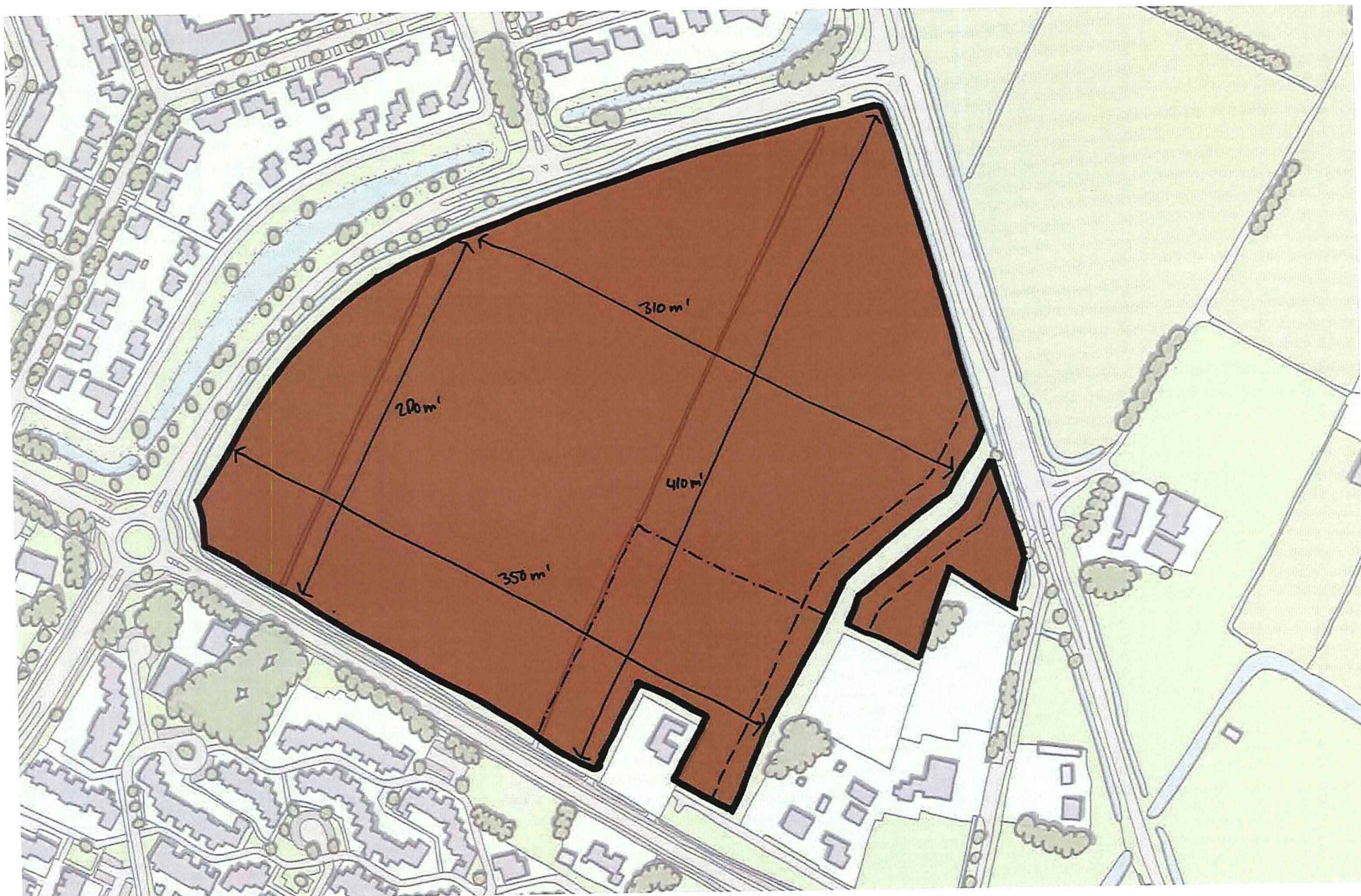
ANALYSE CONTOUREN



ANALYSE GESCHIKTE GRONDEN VOOR WONINGBOUW (VARKENSHOUDERIJ HEEFT DOOR VERPLAATSING OF MAATREGELEN GEEN INVLOED OP LOCATIE)



ANALYSE MAATVOERINGEN PLANGEBIED TOTAAL

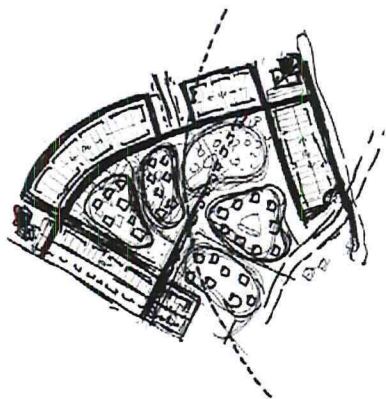




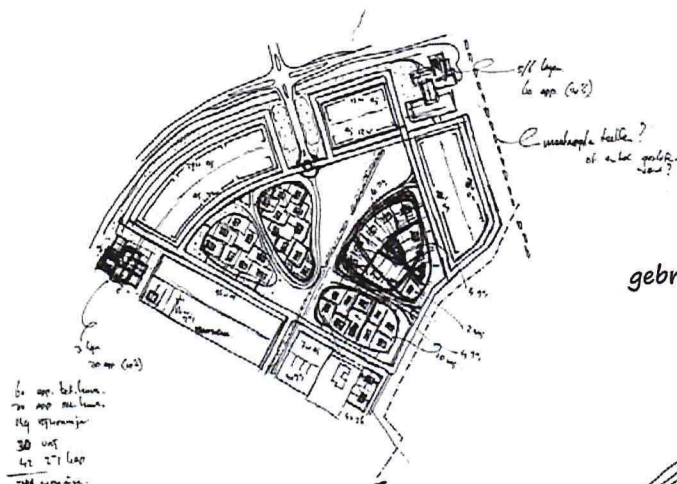
REKENPROGRAMMA (NADER UIT TE WERKEN)

Plakse Weide, Duiven
Woningbouwprogramma
7-5-2020

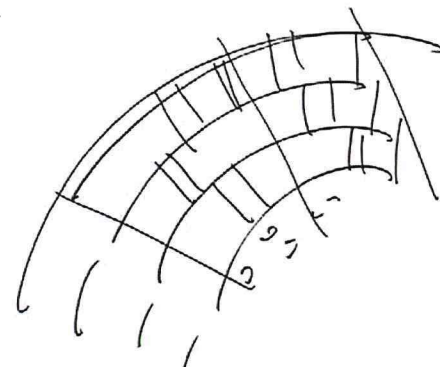
Categorie	Prijs categorie	Type woning	Beukmaat	Kavels	Percentage
Sociale huur	< € 640 p/mnd	Appartement	5.10x10.2	*	10,00%
	€ 720 tot € 900 p/mnd	Appartement/ grondgebonden	7.8x10.2	*	20,00%
Betaalbare koop	< € 210.000 V.O.N.	rijwoning	5.40x8.60	5.40x25	20,00%
		rijwoning	5.10x8.60	4.80x25	30,00%
	€ 210.000 tot € 310.000 V.O.N.	levensloopwoning	5.70x8.60	5.70x20	20,00%
Dure koop	> € 310.000 V.O.N.	2*1 kap	6.70x10.60	6.70x20	20,00%
		vrijstaand	6x9.20	9x30	
				20x25	



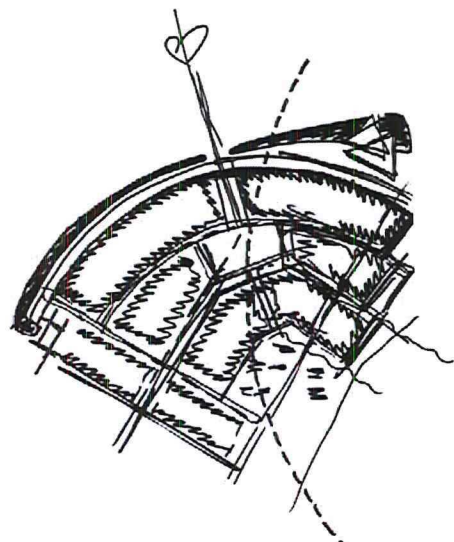
conventioneel buurtje passend bij Duiven



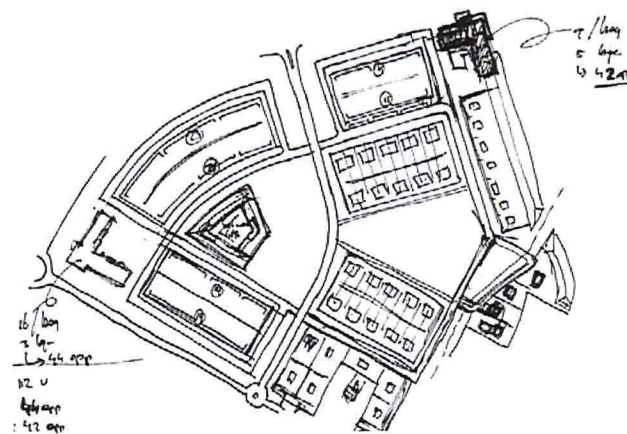
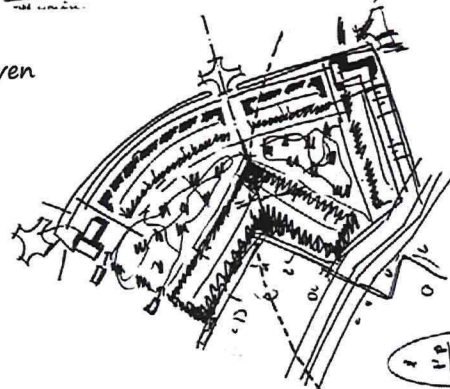
gebruikelijke woningtypen



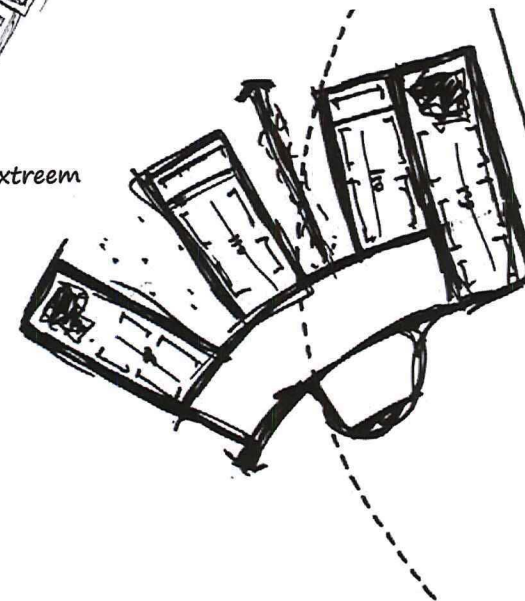
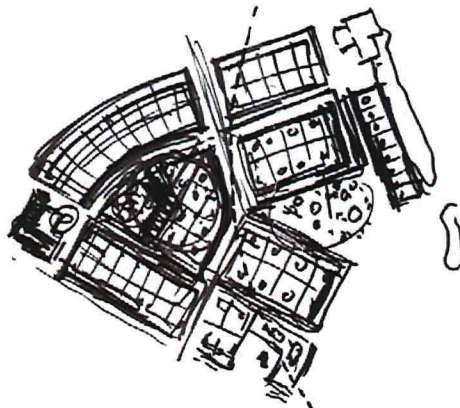
goede woonwijk

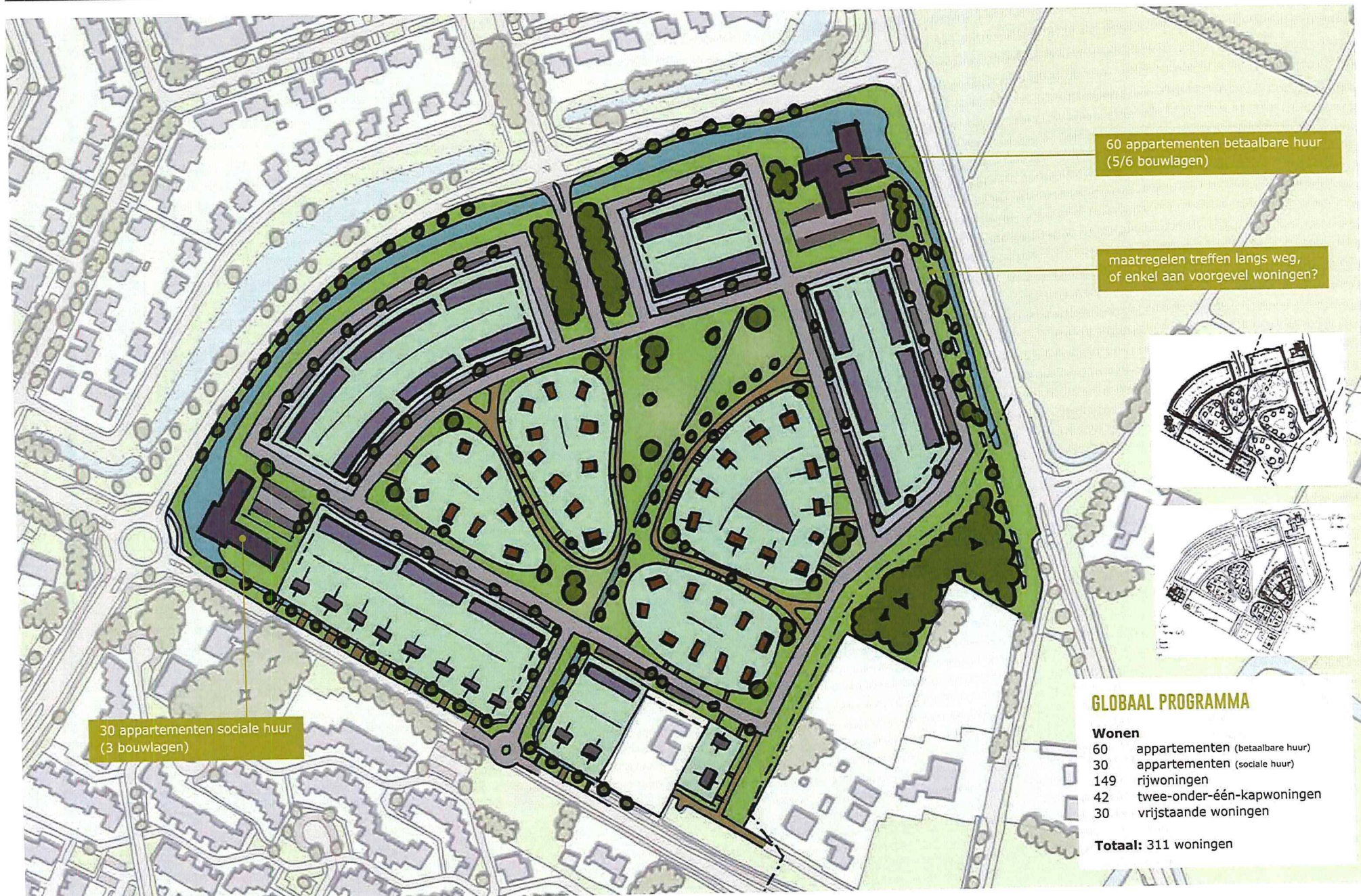


heldere ruimtelijke structuur



niet te modern en niet te extreem







42 appartementen betaalbare huur
(5 bouwlagen)

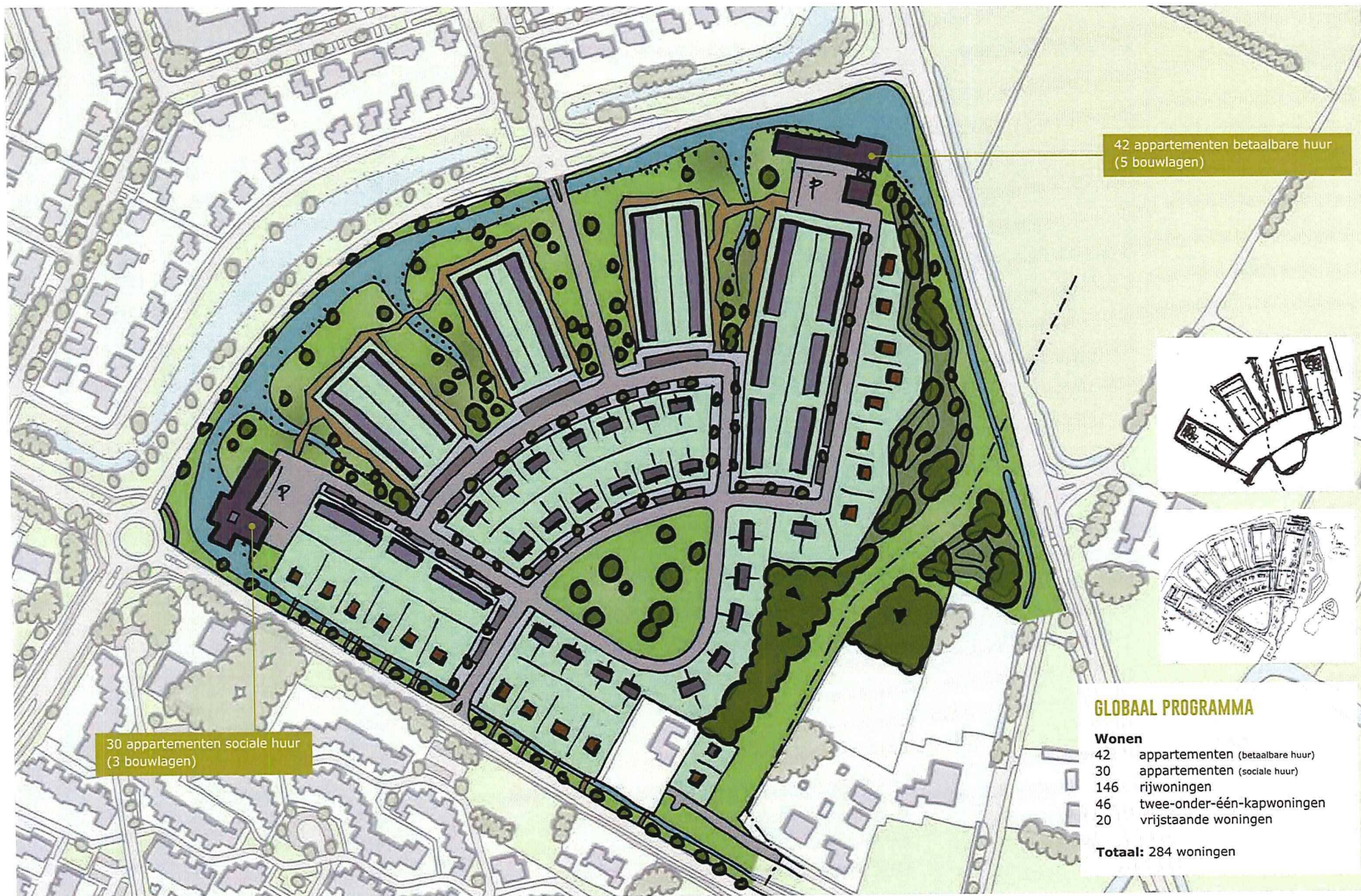
44 appartementen sociale huur
(3 bouwlagen)

GLOBAAL PROGRAMMA

Wonen

42	appartementen (betaalbare huur)
44	appartementen (sociale huur)
112	rijwoningen
25	betaalbare grondgebonden woningen / levensloopbestendige woningen
40	twee-onder-één-kapwoningen
18	vrijstaande woningen

Totaal: 281 woningen



42 appartementen betaalbare huur
(5 bouwlagen)

30 appartementen sociale huur
(3 bouwlagen)

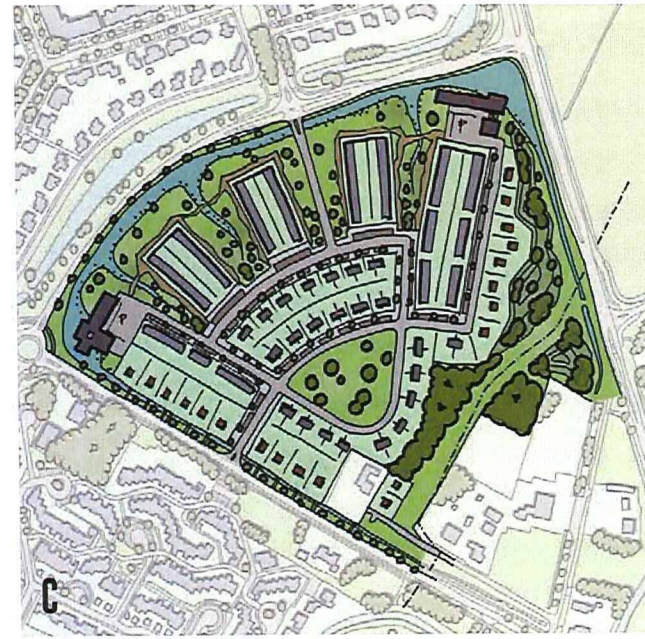
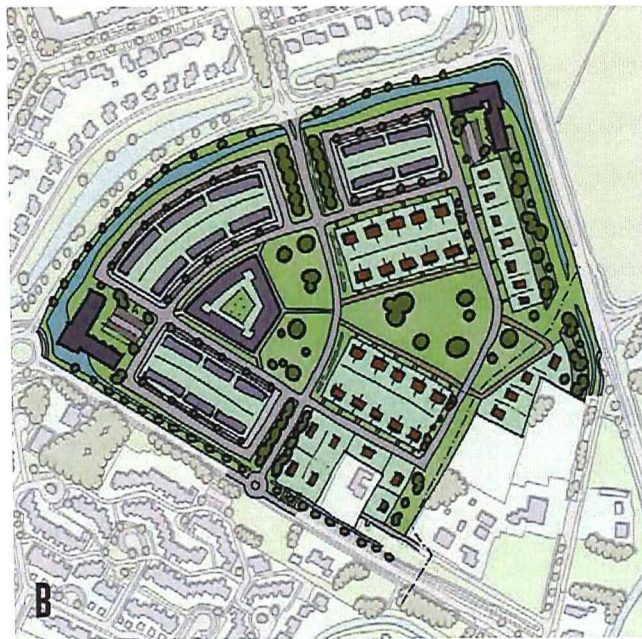
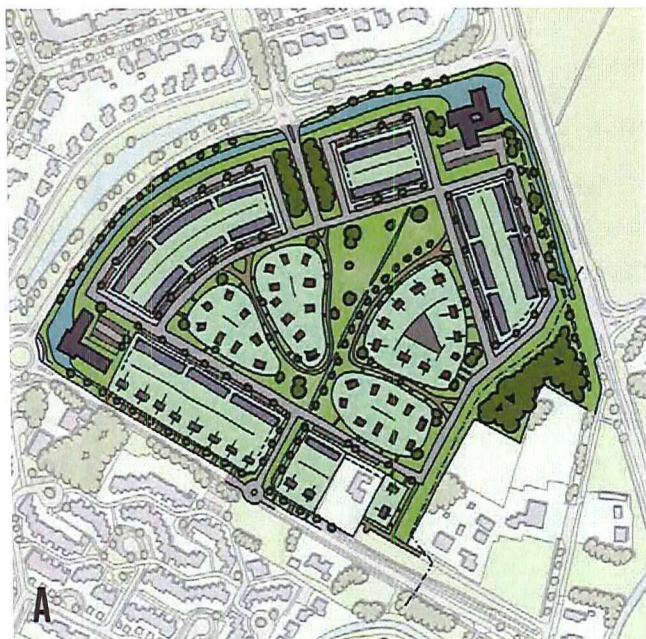
Globaal Programma

Wonen

- 42 appartementen (betaalbare huur)
- 30 appartementen (sociale huur)
- 146 rijwoningen
- 46 twee-onder-één-kapwoningen
- 20 vrijstaande woningen

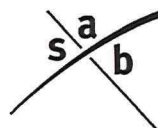
Totaal: 284 woningen

OVERZICHT MODELONDERZOEK



REFERENTIEBEELDEN





Duiven Plakse Weide
Stedenbouwkundig modelonderzoek
(200241)

Arnold Meijer
Frank Maas
Wout Velthof

Amsterdam, 14 juli 2020