GELDERS genootschap

POSTADRES
Postbus 68
6800 AB Arnhem

VESTIGINGSADRES
Zypendaalseweg 46
6814 CL Arnhem

TELEFOON
+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL
info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE
www.geldersgenootschap.nl

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Duiven

Advies welstand

Betreft nieuwbouw /ontwikkelingsplan nieuwe woonwijk	**Commissieleden** HV/PS/J.BvdM/ASEWW/CS/LvH	**Status** vooroverleg
Adres Plakse Weide ong Duiven	**Vergaderdatum** 23 januari 2023	**Nummer**
	Datum advies 31 januari 2023	**Ons nummer** DUI23-0001-1

Stand van zaken Plakse Weide
Medio 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Ontwikkelplan Plakse Weide. Met de ontwikkeling van Plakse Weide wil de gemeente Duiven een nieuwe woonwijk realiseren met veel ruimte voor betaalbare huur- en koopwoningen.

De gemeente werkt nu, samen met de ontwikkelaars (BPD en KlaassenGroep) en het stedenbouwkundig buro (Atelier Loos van Vliet), het stedenbouwkundig (structuur)model verder uit tot ontwerp bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

Het plan is in de commissie besproken, de gemeente heeft een advies gevraagd op de stedenbouwkundige structuur. Aanwezig waren van de gemeente F. Westerlaken (RO) en A. Houtman (stedenbouw), D. Portier (Ontwikkelingsmanager KlaassenGroep), R. Stapel (Ontwikkelaar BPD), F. Loos en T. Wolvers (Stedenbouwkundige Atelier Loos van Vliet).

Plantoelichting
De locatie Plakse Weide is een uitbreidingslocatie in Duiven en ligt ten noorden van de oude rijksweg en ten zuidoosten van de Vergertlaan. De locatie biedt ruimte voor circa 300 woningen in verschillende prijssegmenten. De grondgebonden woningen zijn als een soort scherven in het plangebied gelegd. De scherven zijn zo uitgelegd, dat indien het zuidoostdeel ook binnen het plangebied komt te liggen, het met een extra scherf ingevuld kan worden. Naast de grondgebonden woningen is een viertal kleine appartementblokken geprojecteerd, waarvan twee blokken aan de kruising Vergertlaan-Rijksweg en twee blokken in het midden van het plangebied.

Het plangebied wordt met één aansluiting vanaf de oude Rijksweg ontsloten. Aan de rand van het plangebied is een meanderende weg gelegd die op enkele plekken doorsteekt naar het middengebied. Het parkeren voor de grondgebonden woningen is binnen de woonscherven ondergebracht. Bij de appartementblokken zijn parkeervakken ontworpen die meegenomen worden in de groene openbare inrichting.

Binnen de openbare inrichting zijn 3 thema’s te onderscheiden. De buitenzijde van het plangebied is als een ecologische zone bedacht, waar ook waterberging voor het plangebied kan plaatsvinden.

In het middengebied nabij de appartementblokken is het recreatieve deel bedacht. De groene scheggen tussen de grondgebonden woningen (de scherven) worden voorzien van fruitbomen. De fruitbomen zijn een verwijzing naar de vroegere fruitgaard.
Bij de uitwerking van de grondgebonden woningen is een eerste aanzet voor het beeldkwaliteitsplan gemaakt. Om een gevarieerd beeld te krijgen wordt de korrelgrootte, de kapvorm en goothoogte in dit plan omschreven. Aan de zijde van de groene scheggen speelt de rooilijn met veranda's een rol.

Advies
De commissie is op hoofdlijnen positief over de uitgangspunten van het plan. De volgende punten zijn besproken:

Stedenbouw

- In aanloop naar het beeldkwaliteit adviseert de commissie dat het plan een eigen identiteit kan gebruiken om zich te onderscheiden binnen Duiven. Het meegeven van randvoorwaarden ten aanzien van materialisering geeft ruimte om te voorkomen dat het beeld van alleen standaard bakstenen woningen ontstaat.
- Er wordt gevraagd om de omgang met zonnepanelen direct mee te nemen in het beeldkwaliteitsplan, om samenhang te behouden en verrommeling te voorkomen. De suggestie wordt gegeven om de daken donker uit te voeren.
- Hoofdontsluiting plangebied. Er wordt onderbouwing gevraagd naar de motivatie om het plangebied middels slechts 1 weg te ontsluiten. Aangegeven wordt dat dit verkeerskundig is onderbouwd en getoetst door Goudappel Coffeng.

Groen en inrichting openbaar gebied

- Er wordt veel aandacht gevraagd voor een goede inrichting van de binnenhoven. Dit betreft de ontsluiting voor de auto, de doorsteken van de voetganger naar de entree's van de woningen, de afscheiding van de tuinen inclusief de berging en de inrichting van parkeervakken. Wij adviseren om hier het groen ook in mee te nemen. Ook het toevoegen van een eventuele gebruiksfunctie of het maken van een langzaam-verkeersroute door de binnenblokken wordt gezien als belangrijk onderdeel voor de goede inrichting van deze binnengebieden/parkeerhoven.
- Inrichting van de scheggen met groen wordt gezien als een mooie vondst. Het advies is om dit goed vast te houden. Ook de fruitbomen als thema is positief en biedt kans voor natuurinclusief bouwen. Het advies is om zoveel mogelijk soorten en formaten fruitbomen op te nemen in de begroeiing.
  De wijk EVA-Lanxmeer in Culemborg kan als goed voorbeeld worden genomen, waarbij ook fruitbomen, natuurinclusief bouwen, energieopwekking en een warmtenet is geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan en de bebouwing. Ook wordt geadviseerd om het beheer van deze ruimtes goed te borgen.
- De buitenrand van de scherven. Ook hier wordt aandacht gevraagd om de overgang van privé naar openbaar goed mee te nemen in het beeldkwaliteitsplan, en de inrichting van het openbaar gebied.

Duurzaamheid
Duurzaamheid is ook een steeds belangrijker onderdeel om direct mee te nemen in het ontwerp proces. De ambitie is uitgesproken om te voldoen aan de Woondeal 2.0. Ook waterberging in relatie tot bodemopbouw zal bij de uitwerking worden meegenomen. De klimaatadaptatie en groeninrichting zullen op elkaar worden afgestemd.

Dit wordt uiteraard enorm aangemoedigd en sluit aan bij de ambities van de gemeente.

Conclusie
De commissie ziet verdere de uitwerking met belangstelling en vertrouwen tegemoet. Afgesproken is om het concept beeldkwaliteitsplan allereerst bij de commissie voor te leggen en te bespreken.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,



ir. L.M. (Loes) van Hooff
architect – adviseur ruimtelijke kwaliteit