

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

Datum: 28 april 2020
Behandeld door: M. Vrensen
Kenmerk: OPROJ2004-0097/MV/as
Betreft: Principeverzoek
de Ploen Noord Duiven

Doorkiesnummer: 073-5340680
Faxnummer: 073-5340467
E-mail adres: marcel.vrensen@vanwanrooij.nl

Geacht College,

Middels deze brief verzoeken wij u te besluiten om in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan Duiven Noord, met als streven woningbouw binnen het gebied de Ploen Noord planologisch mogelijk te maken.

Hieronder wensen wij ons gezamenlijke planinitiatief toe te lichten.

Verkenning haalbaarheid

Van Wanrooij Projectontwikkeling en BPD Ontwikkeling (voorheen Bouwfonds) hebben samen het initiatief genomen tot aankoop, ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de Ploen Noord. Over dit initiatief is meerdere malen met verschillende medewerkers van de gemeente Duiven gesproken. In opdracht van Van Wanrooij en BPD is door stedenbouwkundig bureau Hoesbergen Advies een eerste verkenning uitgevoerd naar de haalbaarheid van een ontwikkeling van het gebied de Ploen Noord. De resultaten van deze verkenning zijn vastgelegd in de "Ontwikkelstudie de Ploen Noord Duiven, eerste verkenning april 2020" (hierna: de Ontwikkelstudie). De Ontwikkelstudie is aan dit principeverzoek toegevoegd. Uit de Ontwikkelstudie concluderen wij dat de (economische) haalbaarheid en mogelijke voortvarendheid van de ontwikkeling van de Ploen Noord positief is. Een aantal belangrijke elementen lichten wij hieronder kort toe.

Planologie

De Ploen Noord ligt binnen het bestaande stedelijke gebied en heeft thans ingevolge het bestemmingsplan Duiven Noord de bestemming agrarisch. In zowel de Structuurvisie Duiven d.d. 28-09-2015 alsmede het woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027 is de mogelijkheid van woningbouw binnen de Ploen Noord reeds opgenomen. Voor omwonenden is hiermee woningbouw binnen de Ploen Noord al jaren voorzienbaar. Naar verwachting is de kans op (succesvolle) bezwaren minimaal en kan een herziening van het vigerende bestemmingsplan voortvarend doorlopen worden.

Woningbehoefte

Dat de vraag naar woningen groot is, volgt uit het feit dat de gemeente Duiven heeft aangegeven de woningopgave te verhogen naar 450 woningen. De gemeente Duiven heeft de noodzaak van woningbouw daarnaast extra benadrukt door de vestiging van een voorkeursrecht aan de zuidzijde van Duiven (Biezenkampen).

Grondeigendommen

De haalbaarheid van de Ploen Noord werd voorheen als laag ingeschat omdat sprake was van verschillende grondeigenaren. Op dit moment vormen grondeigendommen geen belemmering meer voor ontwikkeling van het gebied de Ploen Noord.

Van Wanrooij en BPD zijn beiden eigenaar van afzonderlijke grondposities binnen dit gebied en hebben zich verenigd om samen tot een ontwikkeling van de Ploen Noord te komen.

Van Wanrooij en BPD hebben inmiddels ook uitgebreid contact met de derde (particuliere) grondeigenaar (bij de gemeente bij naam bekend) met een aanzienlijke positie in het gebied. Voormelde derde grondeigenaar heeft zich bereid verklaard om zijn grond op deze locatie in te brengen voor herontwikkeling en heeft tevens instemmend kennis genomen van de Ontwikkelstudie en dit principeverzoek. Van Wanrooij en BPD beschikken daarmee over de benodigde gronden binnen de Ploen Noord.

Daarnaast heeft Van Wanrooij afspraken gemaakt met de eigenaar van het in de Ploen Noord gelegen bedrijf (bij de gemeente bekend bij naam), waardoor geen sprake is van hinder ten aanzien van woningbouw. Eerder heeft Van Wanrooij daarvoor de benodigde stukken bij medewerkers van de gemeente Duiven aangeleverd.

Ook constateren wij dat de gemeente Duiven een aanzienlijk belang heeft in de Ploen Noord middels haar grondpositie (Duiven A1057, 8.320 m²). Wij zijn zo vrij geweest om in onze visie ook een invulling te geven aan deze positie.

Ontsluiting

Door de gemeente Duiven is aangegeven dat bij de ontwikkeling van de Ploen Noord een grote ontsluitingsopgave ligt. Naar onze mening zijn er voldoende passende mogelijkheden om dit gebied te ontsluiten. In de studie wordt daar nader op ingegaan.

De ontsluitingsmogelijkheden van de Ploen op het rijkswegennet zijn in onze opinie optimaal.

Programma

In de Ontwikkelstudie wordt ingegaan op het (indicatieve) woonprogramma. Dit betreft slechts een voorlopige invulling en dit kan qua aantallen en fasering uiteraard nader met de gemeente Duiven worden afgestemd waarbij optimaal invulling gegeven kan worden aan het door de gemeente Duiven gewenste programma (met 60% woningen met een gelimiteerd prijsniveau) en de regionale behoefte. Juist door afstemming op die behoefte en het voorzien in een fors aandeel betaalbare woningbouw speelt het in op de onlangs gesloten regionale Woondeal tussen het Rijk, de provincie en regiogemeenten met als credo 'versnelling woningbouw met ambitiebehoud'.

Inmiddels zijn er ook contacten gelegd met Woningstichting Vivare. Zij hebben belangstelling getoond voor de Ploen Noord in hun opgave om de komende jaren nog circa 150 nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Duiven af te nemen. Het accent hierbij ligt op kleinere (sociale huur)woningen en -appartementen voor starters en senioren. In het vervolg kan het programma verder met Woningstichting Vivare worden afgestemd en vormgegeven.

Grondexploitatie, inrichting openbaar gebied

Bij de uitwerking van de Ontwikkelstudie naar een voorlopig ontwerp zal ook gekeken worden naar de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van voorzieningen binnen de openbare ruimte. Wij willen de kwaliteit en het proces graag afstemmen met de gemeente Duiven, zodat wordt voldaan aan de kwaliteitseisen die de gemeente Duiven stelt aan haar openbare ruimte. Wij hebben hierbij alle opties open gehouden. Zo kunnen de gronden aan de gemeente worden overgedragen, waarbij wij een recht krijgen op aankoop van bouwrijpe bouwkavels. Op deze wijze kan de gemeente Duiven haar eigen grondexploitatie voeren. Indien de gemeente Duiven liever opteert voor een ontwikkeling waarbij de grondexploitatie door de ontwikkelende partijen wordt gevoerd zodat de gemeente qua financiering en risico's gevrijwaard is, zullen wij (anterieur) met de gemeente Duiven passende afspraken maken over alle voorkomende zaken, waaronder een dekking van de kosten (één en ander overeenkomst het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening over kostenverhaal) en het waarborgen van uw ambities rondom woningbouw. Beide modellen (bouwclaim of private exploitatie) zijn zowel voor Van Wanrooij als voor BPD gemeengoed in het land.

Naastgelegen bedrijventerrein en weg- en verkeersgeluid

Wij hebben gekeken naar mogelijke hinder afkomstig van het naastgelegen bedrijventerrein en bij het weg- en verkeersgeluid van de omliggende wegen.

Binnen deze bedrijventerreinen zijn functies mogelijk tot een categorie 3.1 aan de westzijde en 3.2 aan de noordzijde van het plangebied de Ploen. Deze functies kennen een contour middels richtafstanden van respectievelijk 50 en 100 meter. Deze contouren raken het plangebied van de Ploen niet of nauwelijks en zullen niet voor hinder zorgen.

In de praktijk is onze ervaring dat eventuele overlast van (weg- en verkeers)geluid altijd is op te lossen met maatregelen in de woning zelf en/of in het plangebied al dan niet gecombineerd met beschikbaar publiekrechtelijk instrumentarium.

Vervolg

Omdat wij van mening zijn dat de Ploen Noord zeer geschikt is om tot ontwikkeling te brengen en dat de door ons beoogde woningbouw aansluit op de grote en aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Duiven, wensen wij op korte termijn met de gemeente Duiven in overleg te gaan over een verdere uitwerking van de Ontwikkelstudie.

Wij hopen dan ook dat u positief zult besluiten op dit principeverzoek.

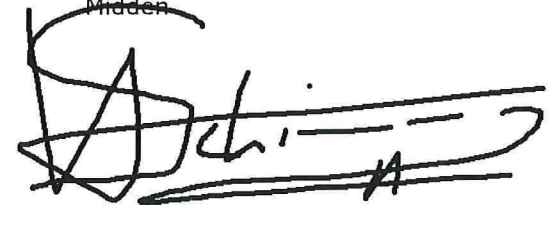
Indien het principeverzoek wordt toegewezen, kan tussen ons en de gemeente Duiven een (anterieure) overeenkomst worden gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over eventuele grondoverdrachten, planning en kostenverhaal op basis waarvan gewenste woningbouw in Duiven versneld mogelijk wordt gemaakt.

Wij kijken met belangstelling uit naar uw reactie.



C.J.W. van Wanrooij
Van Wanrooij Projectontwikkeling

H. Schimmel
BPD Ontwikkeling, Regio Noord-Oost &
Midden



Bijlage: Ontwikkelstudie de Ploen Noord Duiven
Eerste verkenning april 2020



ONTWIKKELSTUDIE DE PLOEN NOORD DUIVEN

eerste verkenning april 2020



bpd

bouwfonds property development



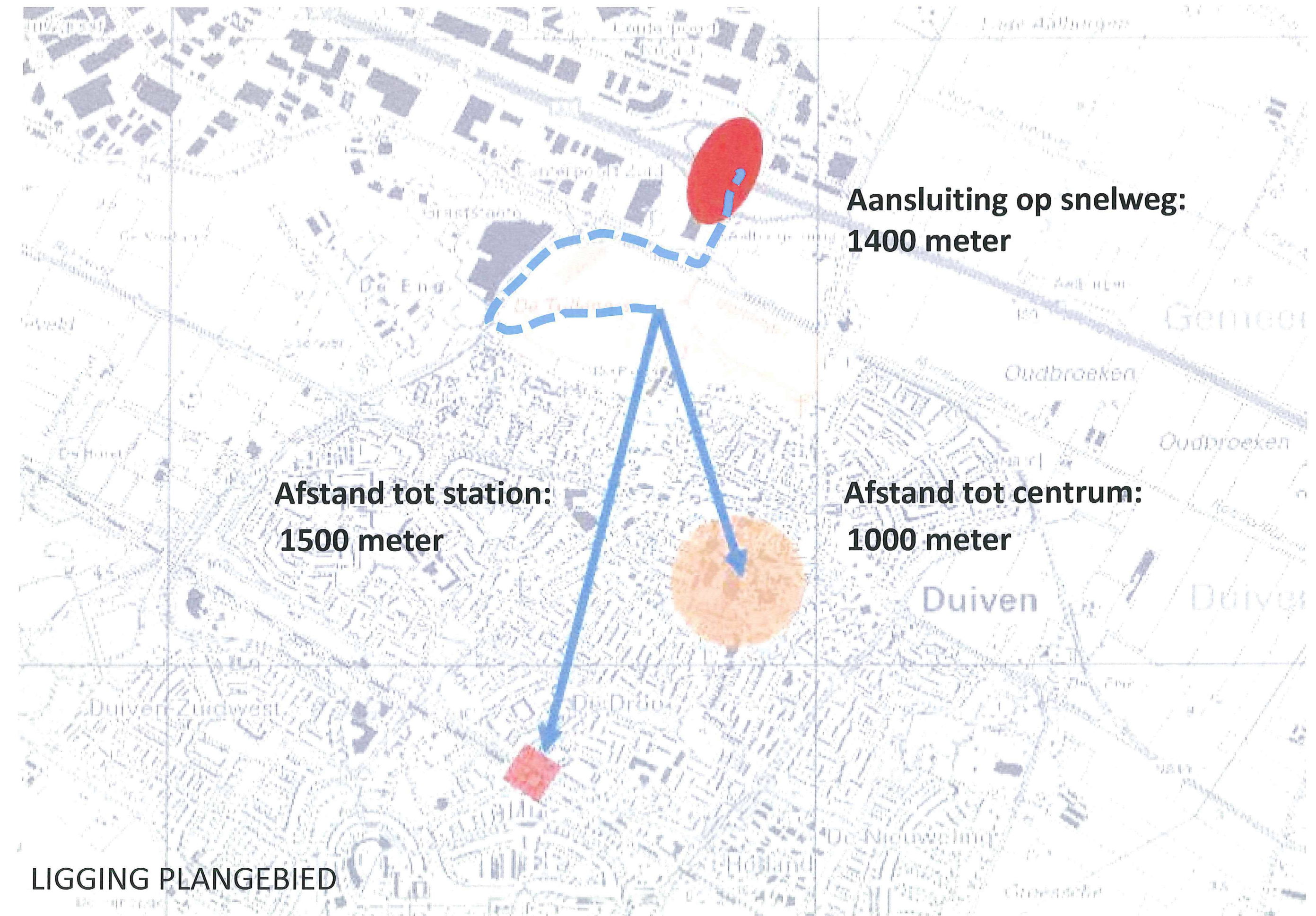
Van Wanrooij
Projectontwikkeling

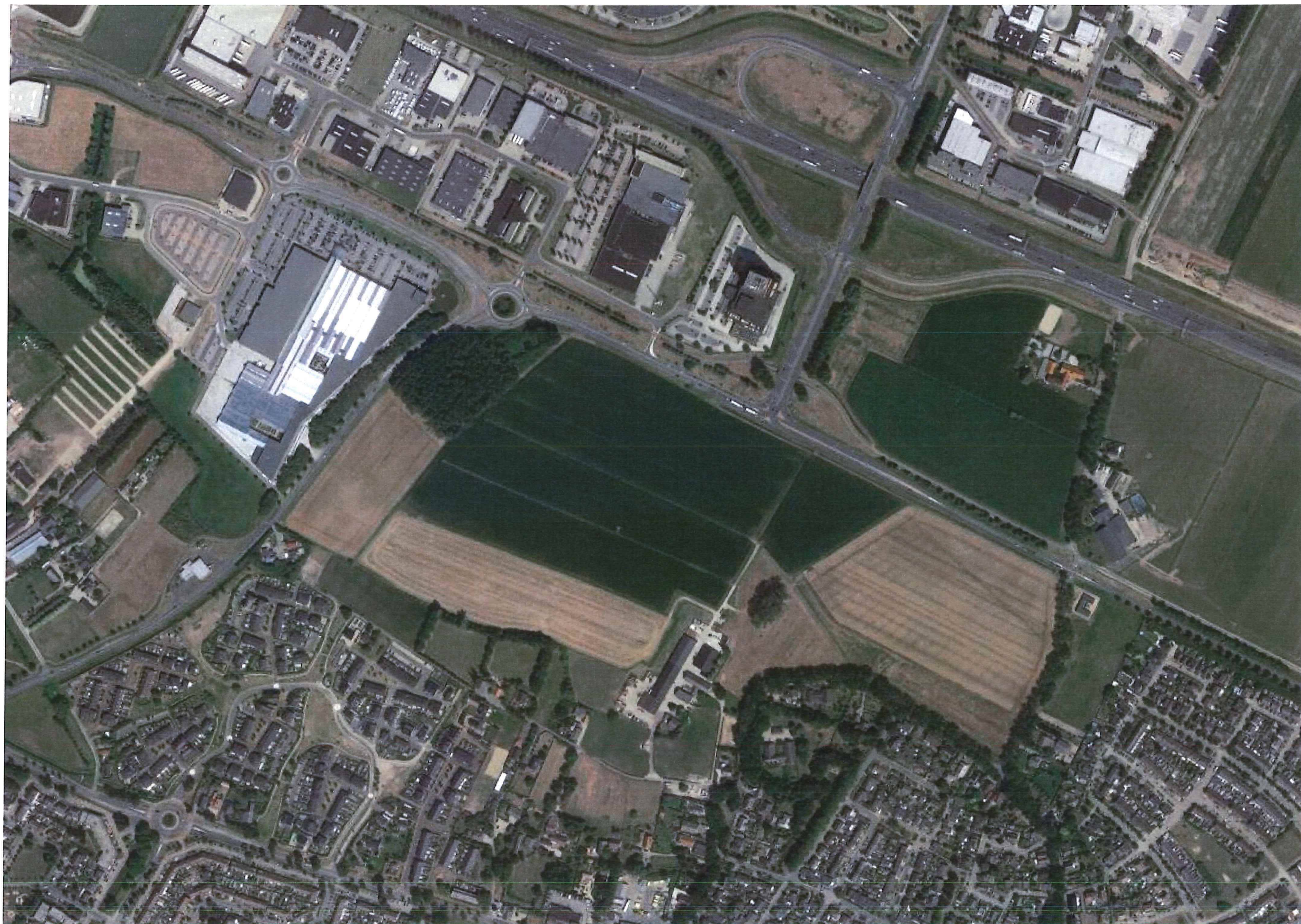
ONTWIKKELSTUDIE DE PLOEN NOORD DUIVEN

eerste verkenning april 2020

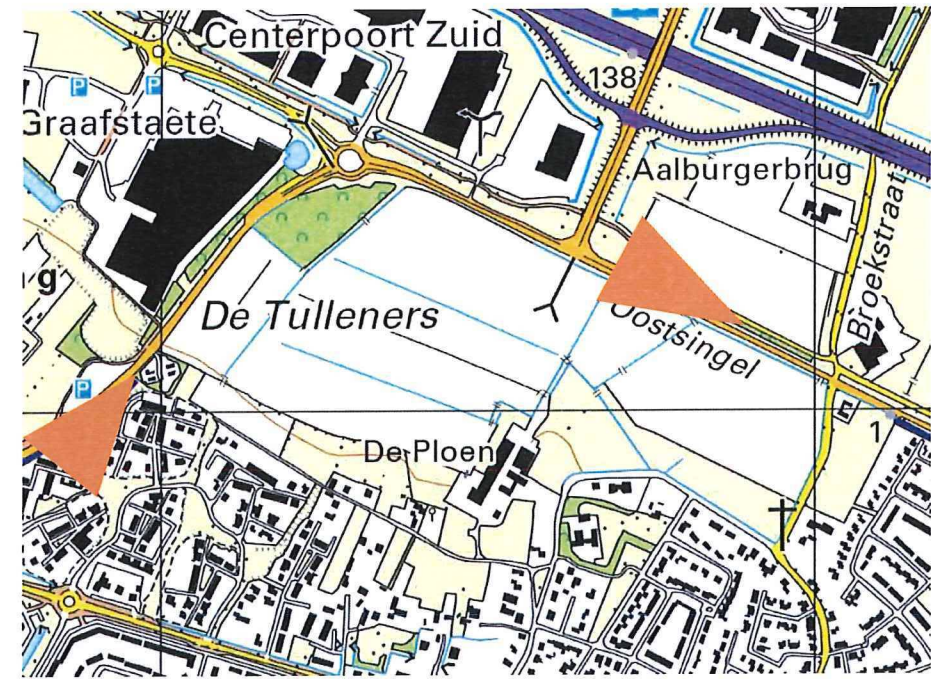
IN OPDRACHT VAN
BOUWFONDS PROPERTY DEVELOPMENT
EN
VAN WANROOY PROJECTONTWIKKELING
DOOR
HOESBERGEN|ADVIES

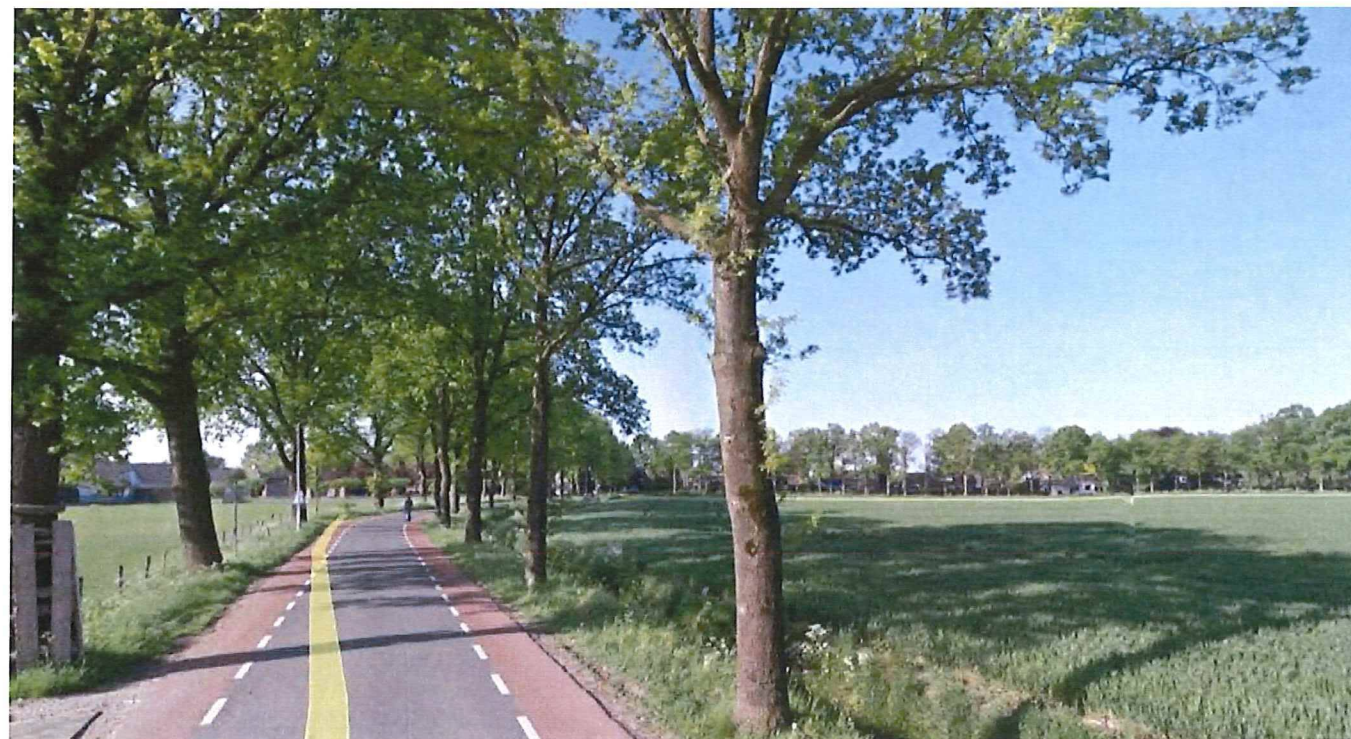
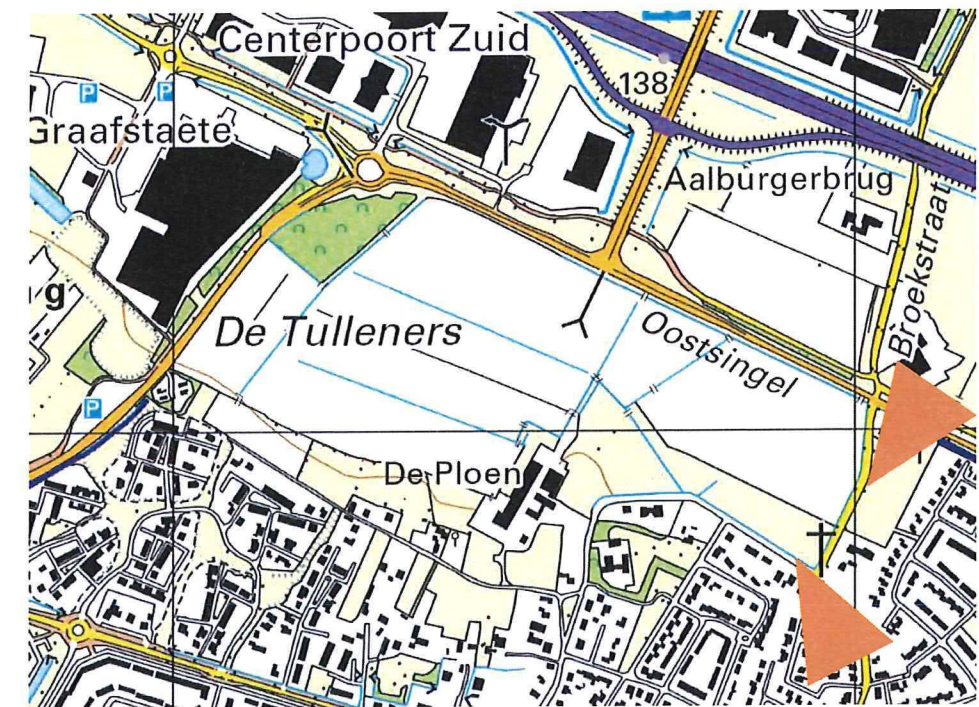


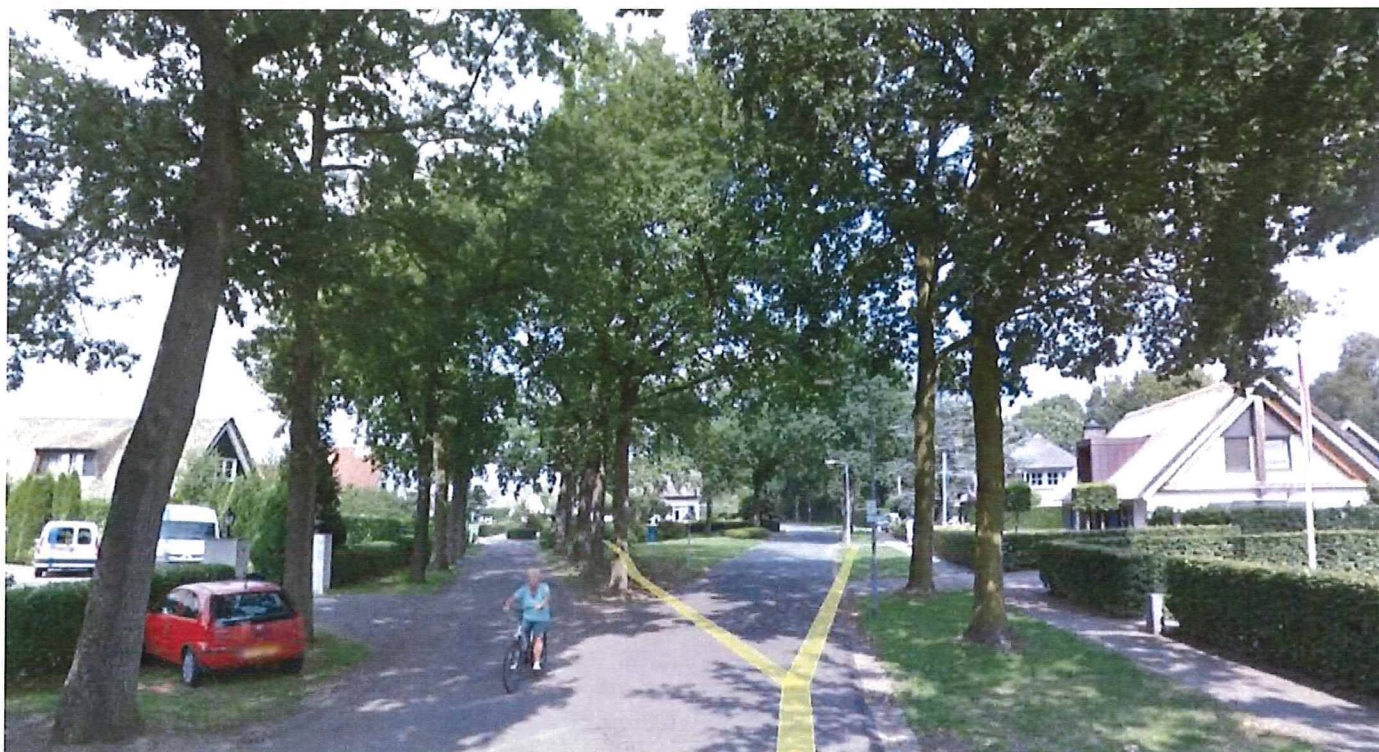












Toelichting op hoofdlijnen

Buitenwonen:

De sfeer van de nieuwe woonlocatie wordt bepaald door de open landschappelijke opzet van het gebied. Het bestaande landschap van de stadsrand en het nieuwe woonlandschap met open structuur word ingezet om de bestaande en de nieuwe woongebieden te koppelen.

Het tussengebied rondom de mooie landelijke beeldkwaliteiten aan weerskanten van de Hogeweg en de Ploenstraat is hierbij een belangrijke referentie. Het gevoel van buiten wonen is hierbij de ambitie. Het idee is dat ook de invulling van dit tussengebied in de toekomst zal wijzigen, maar dat deze haar openheid zal behouden.

De voorliggende verkenning van het gebiedsprofiel en de bijbehorende gebiedscapaciteit heeft geresulteerd in een suggestie voor een hoofdopzet en een verkaveling en is gebaseerd op drie in elkaar hakende ideeën voor groen, ontsluiting en buurtopzet: groen, auto-ontsluiting en woningbouw.

Groenstructuur bestaande uit 3 onderdelen:

- Buitenrand: een dichte omzoming als buffer tussen het plangebied en de grootschalige infrastructuur aan de west- en de noordzijde. De zone bestaat uit bomen en dichte struiken. In de zone is tevens ruimte voor eventueel nodige geluidwerende voorzieningen;
- Schakelend groen waarin de nieuwe buurten landschappelijk verbonden worden met de bestaande woonbuurten. In deze zones liggen doorgaande langzaamverkeer-routes, en informeel ingerichte landschapskavels, wijktuinen en weides;
- In de buurten liggen meer formele plantsoenen en inrichtings-elementen.

Ontsluiting:

De nieuwe woonbuurt kent straks 550 tot 600 huishoudens. Dit aantal is niet zodanig dat een stevig systeem van wijkontsluitingswegen nodig is. Met de drie gekozen entreepunten en de drie hoofdlijnen kunnen alle woonstraten goed bereikt worden en kan de auto als vanzelfsprekend deel uitmaken van de rustige sfeer van de buurt.

Naast de autolijnen is de fietsstructuur een belangrijke drager van het ruimtelijk voorstel. Immers de korte afstanden tot het centrum (1000 meter) en de afstand tot het station (1500 meter) zijn per fiets makkelijk te overbruggen.

Wonen:

Het gebied kent in deze opzet een oostelijke en een westelijke woonbuurt. In de voorbeeld-verkaveling zijn beide buurten geordend met voornamelijk noord-zuid gerichte woonstraten en goed op de zon gerichte kavels. Alle woningen zijn direct gekoppeld aan de groenkwaliteiten. In de opzet kent het oostelijke plandeel een relatief dichte verkaveling met meer sociale huur- en koopwoningen.

Aanvullend aan het wonen aan informele straten zijn 'specials' geïntroduceerd: hoven en accentbebouwing voor bijzondere aanvullende woon- en of zorgconcepten.

De initiatiefnemers zijn in gesprek met woningcorporatie Vivare. Vanuit hun nieuwbouwopgave in Duiven heeft Vivare belangstelling voor afname van sociale huurwoningen in De Ploen. Dit betreft met name woningen voor starters en senioren. (1- en 2-persoonshh.) Een belangrijk deel hiervan mogen appartementen zijn. Met de voorwaarden van Vivare is in het plan rekening gehouden.



SCHETSSTUDIE

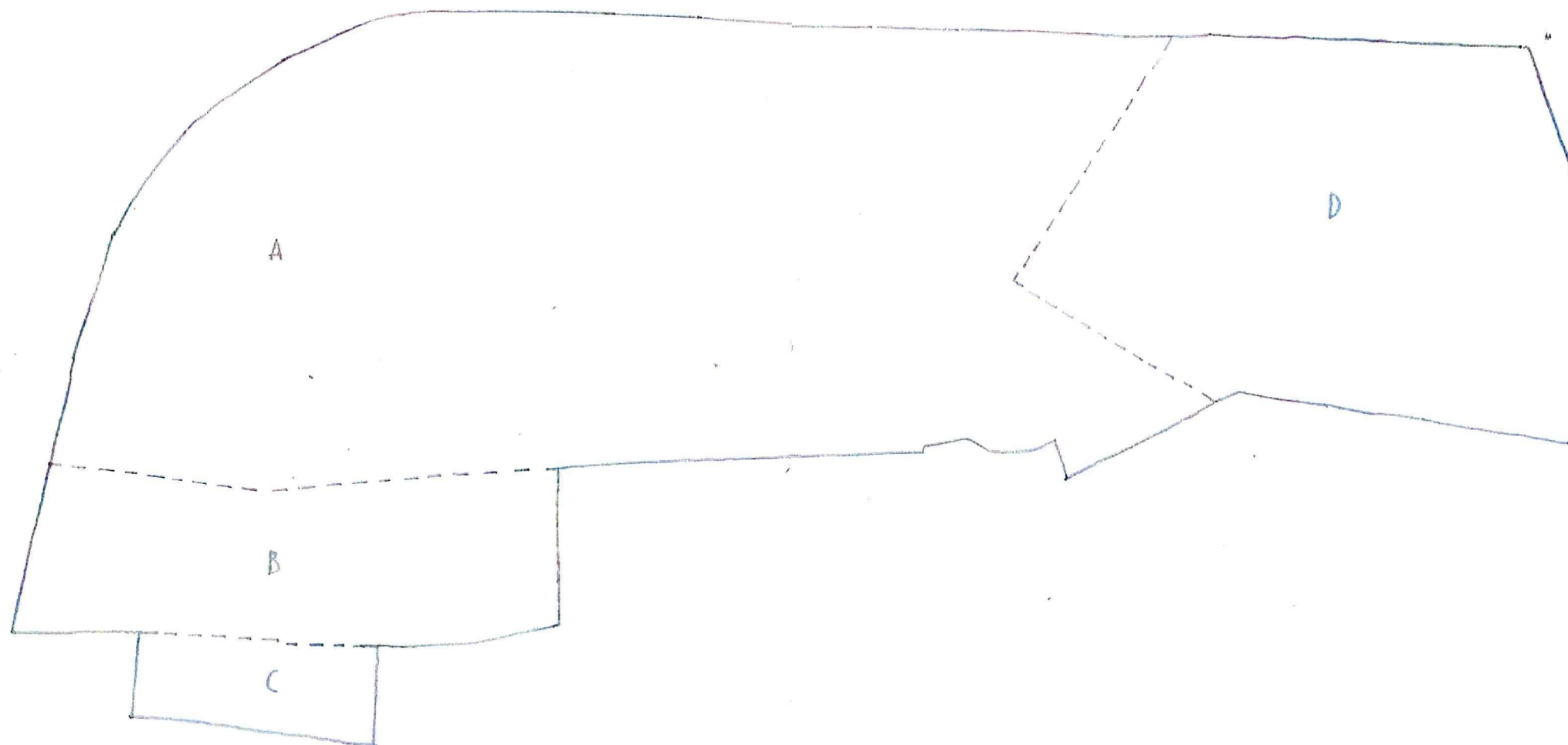
ONTWIKKELSTUDIE DE PLOEN NOORD, DUIVEN APRIL 2020



GROENSTRUCTUUR EN SPECIALE WOONPROJECTEN

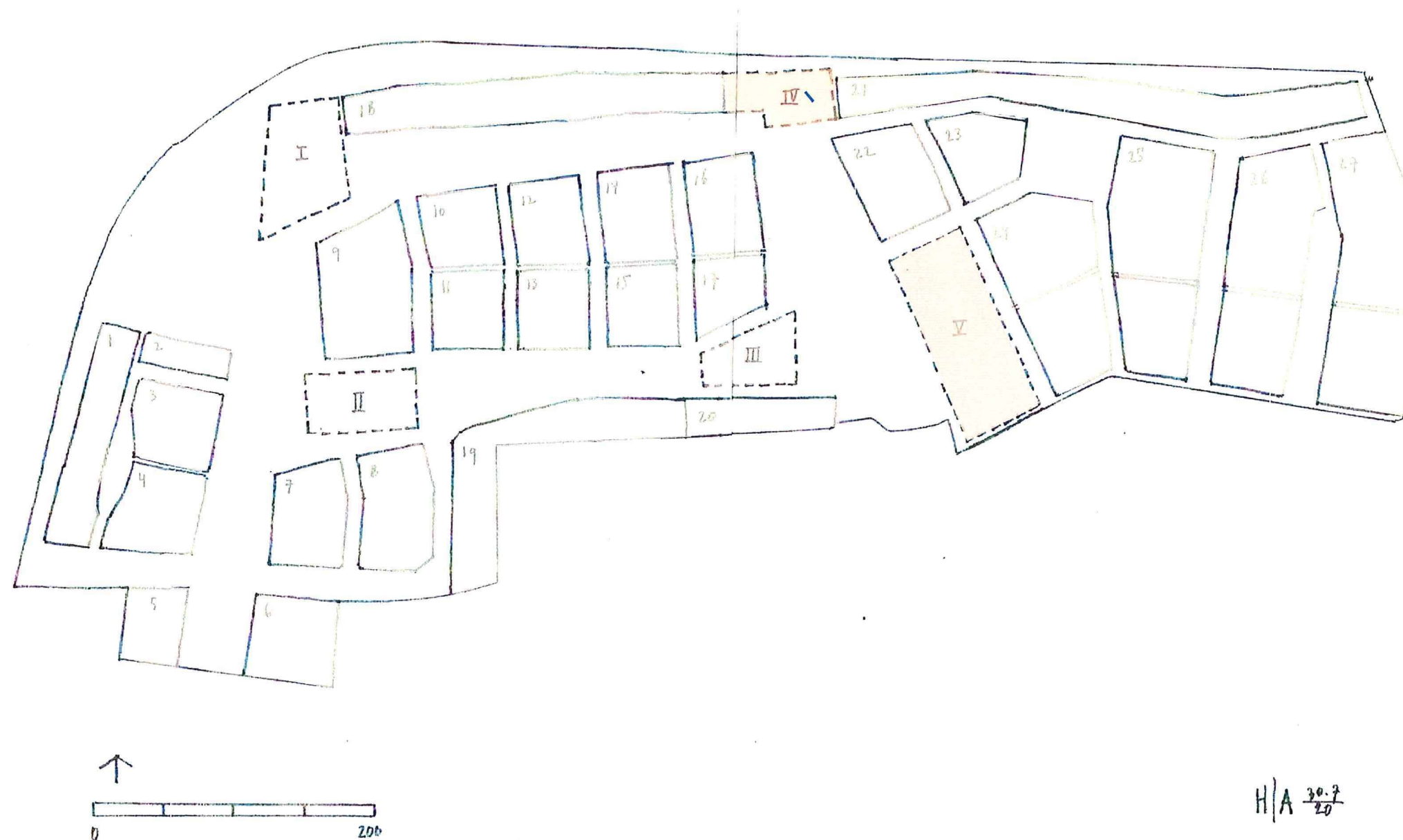


HOOFDONTSLUITING AUTOVERKEER



A	171.788
B	33.224
C	8.588
D	<u>68.524</u>
Totaal	282.124 m2

OPPERVLAKTES PLANGEBIED



1	4.616
2	1.394
3	3.508
4	3.821
5	2.410
6	3.740
7	3.794
8	4.376
9	6.473
10	3.132
11	3.006
12	3.207
13	3.034
14	3.595
15	3.028
16	3.608
17	2.462
18	8.689
19	7.569
20	2.726
21	9.985
22	4.243
23	3.287
24	8.757
25	10.385
26	9.817
27	11.011

Totaal 135.673m²

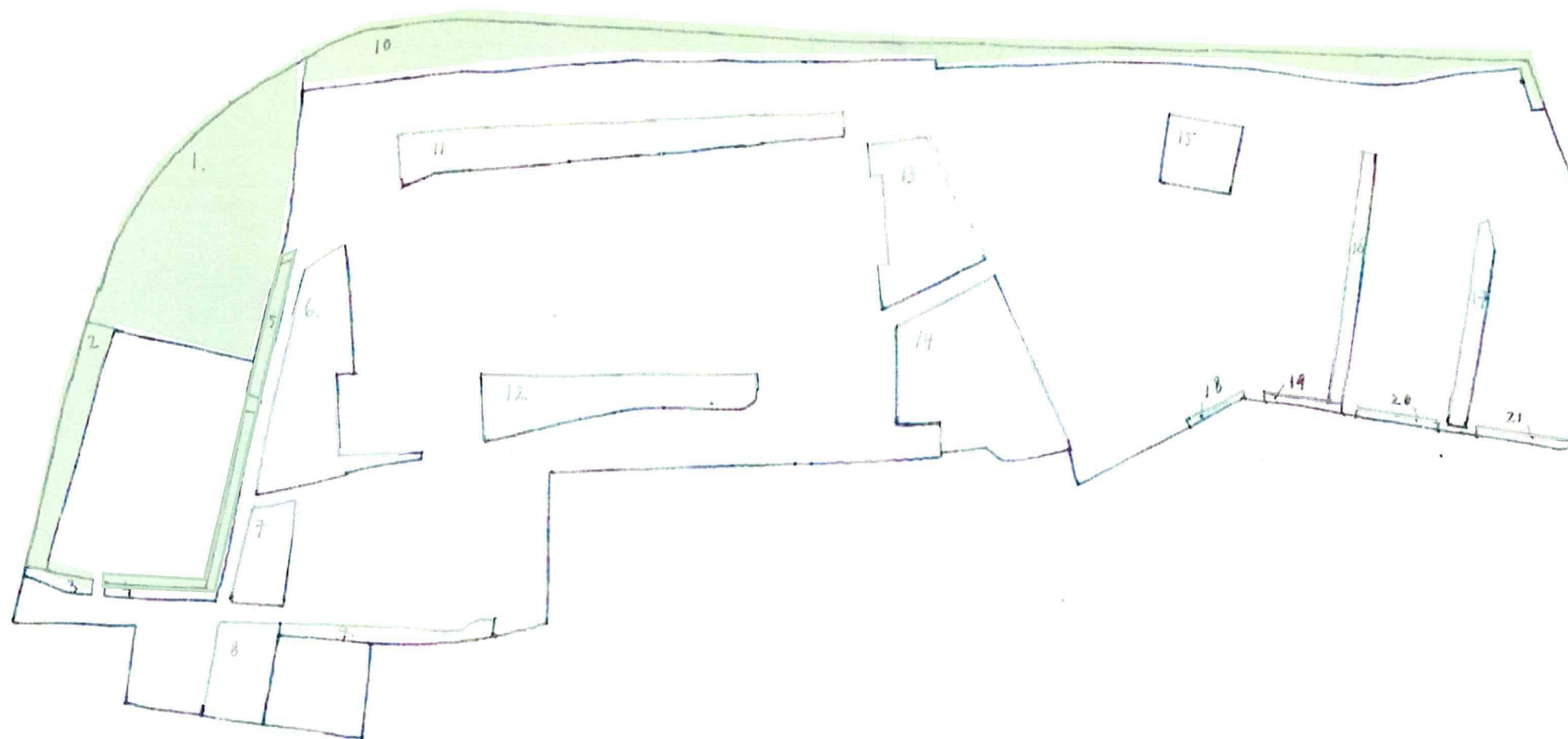
Specials

I	4.972
II	3.490
III	2.669
IV	2.799
V	8.151

Totaal 22.081m²

Totaal 157.754m²

OPPERVLAKTES UITGEEFBAAR GEBIED WOONBLOKKEN



1	15.052
2	2.826
3	482
4	1.771
5	866
6	6.646
7	2.163
8	2.602
9	1.493
10	15.400
11	6.484
12	5.432
13	5.031
14	8.707
15	2.241
16	1.471
17	1.808
18	226
19	306
20	322
21	389
Totaal	81.718 m²

OPPERVLAKTE GROENGEBIED

GRONDGEBRUIK

Uitgeefbaar gebied	157.754	(56%)
Groene gebieden	81.718	(29%)
Verharding	42.652	(15%)
Totaal	282.124	(100%)

PLANCAPACITEIT (indicatief): 582 woningen

Reguliere woningen:

Type	kavel	kavelopp	%	aantal
Rij en hoekwoningen. (gemidd):	6 x 26	156	40	191 (* zie opmerking)
Twee onder een kap:	10 x 26	260	40	191
Vrijstaand/kavels (evt. CPO):	16 x 26	416	20	96
Totaal		250 (gemidd.)		478
Totaal bruto uitgeefbaar	135.673			
Totaal netto uitgeefbaar	119.392 (exclusief parkeerkoffers en paden) = 88%			

(*) opmerking: als aanname geldt hier een kavelbreedte van 5,4 meter voor tussenwoningen en 6.6 meter voor hoekwoningen. Varianten met kleinere kavels, met een beukmaat van bijvoorbeeld 4,2 meter kunnen ingepast worden teneinde aan te sluiten bij de behoefte aan kleine, betaalbare woningen. Binnen dezelfde planopzet zal het aantal woningen dan – desgewenst - iets hoger kunnen uitpakken.

Specials (bijvoorbeeld)

- I 21 Appartementen (3 of 4 lagen, 6-8 app./laag, 100 m2 bvo, omgeven met tuin en parkeren)
 - II Seniorenhof met 15 woningen, 1 laag met kap, 70 m2 g.o.)
 - III Seniorenhof met 9 woningen, 1 laag met kap, 70 m2 g.o.)
 - IV 21 Appartementen (3 of 4 lagen, 5-7 app./laag, 100 m2 bvo, met parkeerkoffer)
 - V Seniorenensemble (evt. met zorgpunt): hof met 15 won. (70 m2 g.o.) en 2 urban villas (3 of 4 l.) met 20 app.
- Totaal Specials: bijvoorbeeld 65 appartementen en 39 woningen.

Totaalprogramma: 39 seniorenwon., 191 rij en hoekwon., 191 2/1kappers, 96 vrijstaande won., 65 app.: 582 won.



HOESBERGEN/ADVIES