



ONTWIKKELPLAN - PLAKSE WEIDE

OPBOUW

1. Terugblik / vertrekpunt

2. Nader onderzoek

3. Participatietraject

4. Scenario's

5. Voorkeursmodel

6. Ontwikkelplan / verzoek tot principebesluit

VERTREKPUNT

- 1. Kaders gemeenteraad (26 januari 2021)**
- 2. Aanwijzing locatie Plakse Weide voor woningbouw (1 juni 2021)**

Kaders gemeenteraad:

- 300 woningen, waarvan 180 woningen voor 2025 + 120 woningen voor 2030
- Een woningbouwplan met minimaal 90% betaalbare woningen
- Een woonomgeving met ten minste 75 m² 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 moet voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving
- Een en ander in een participatieproces met omwonenden



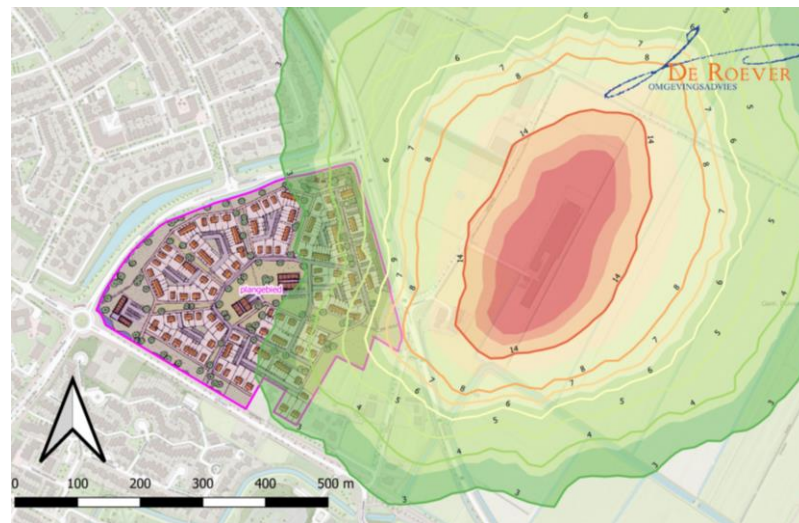
BASISVARIANT (voorjaar 2021, voldoet aan kaders gemeenteraad)



ONDERZOEK

1. Geur

- De geurnorm op grond van de gemeentelijke geurverordening bedraagt 3 ouE/m³.
- De geurcontour loopt over een deel van het plangebied van locatie Plakse Weide.
- De eerste fase (minimaal 180 woningen) is mogelijk zonder maatregelen
- De tweede fase ligt binnen de geurcontour
- Alle geurgevoelige objecten liggen buiten de geurcontour van 6 ouE/m³. Het woon- en leefklimaat is dan 'redelijk goed'.
- Advies De Roever: aanpassen geurverordening 3 → 6 ouE/m³
- Onderzoek naar alternatieven: maatregelen treffen aan stallen of bedrijfsvoering



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

ONDERZOEK

2. Verkeer

- Onderzoek door Goudappel Coffeng naar wijze van ontsluiting van Plakse Weide
- Goudappel Coffeng adviseert uit verkeerskundige overwegingen en uit het oogpunt van verkeersveiligheid Plakse Weide met één of twee voorrangskruispunt(en) aan te sluiten op de Rijksweg.

3. Geluid

- Akoestisch onderzoek verricht naar geluidbelasting op nieuwe woningen, zoals vereist op grond van Wet geluidhinder (Wgh).
- De nieuwe woningen voldoen aan alle vereisten Wgh.
- De maximale geluidbelasting op Plakse Weide bedraagt 58 dB. Dat voldoet aan gemeentelijk geluidbeleid.
- Vanwege de wens om geen bebouwingswand te hoeven realiseren langs de Vergertlaan, wordt voorgesteld af te wijken van het gemeentelijke geluidbeleid wat betreft vereisten aan hogere grenswaarden.
- Akoestisch onderzoek bestaande woningen: bij de bestaande woningen is als gevolg van de komst van Plakse Weide geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

PARTICIPATIE

1. Bijeenkomst 16 september 2021

Inleiding participatietraject + verzamelen eerste aandachtspunten omwonenden en belangstellenden

2. Gesprekken bewonersgroepen 30 september 2021

Extra bijeenkomst met omwonenden

3. Bijeenkomst 11 oktober 2021

Input verzamelen op basis van twee scenario's, met omwonenden en belangstellenden

4. Gesprekken bewonersgroepen 7 december 2021

Bespreken resultaten onderzoeken en voorkeursmodel





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 Treurniet 20-09-21, 07:26

De bevestigd Goossen na een bewonersavond vorige week, waar de buurt en toekomstige bewoners werden ingespraakt 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 voorgestelde 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 BPO en KlaassenGroep toegezegd“. Maar hoe 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 voorgestelde 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 uitvalt is niet duidelijk, maar het mag geen verassing 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
- Middelbare huur (720 tot 900 euro per maand): 20 procent
- Betaalbare koop (minder dan 210.000 euro): 30 procent
- Middelbare 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 veel van de wethouder. Namelijk over de bewonersavond zelf. Goossen kijkt er tevreden op terug. Ook vanwege de hoge opkomst. „Het zegt iets over de grangte 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 verrijpt een nieuwe woonwijk. Biezinkamp is aangekocht als reservelocatie.

RUIMTELIJKE VERKENNING OP BASIS VAN SCENARIO'S

Scenario 1:

De uitgangspunten uit de basisvariant zijn in dit scenario grotendeels overgenomen. Er is gekozen voor een minder harde buitenrand in combinatie met appartementen in een parkachtig, open binnengebied.

Scenario 2:

Omgekeerd t.o.v. uitgangspunten scenario 1: een brede groene buitenrand met appartementen en een meer bebouwd binnengebied. Een stedenbouwkundige structuur die letterlijk aansluit op de landschappelijke onderlegger, met een lange rechte lijn met haaks daarop de verkaveling.



VOORKEURSMODEL



GROEN WOONHOF

(verschillende buurtjes met eigen identiteit)



GROEN MIDDENGEBIED (verbinding tussen verschillende woonbuurtjes)



SPEEL-/ WATERVOORZIENING (vriendelijke uitstraling op omgeving)



ONTWIKKELPLAN



ONTWIKKELPLAN: VERZOEK TOT PRINCIPEBESLUIT

Verzoek:

In te stemmen met het 'Ontwikkelpplan op hoofdlijnen' en daarmee met de realisatie van circa 280 woningen op de locatie Plakse Weide. Het Ontwikkelpplan op hoofdlijnen vormt de basis voor verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan, samen met de gemeente.



VERZOEK TOT PRINCIPEBESLUIT

Kaders gemeenteraad d.d. 26 januari 2021 met **in rood** door ons voorgestelde afwijking:

- **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 m² groen per woning (wij realiseren 125 m² 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

VERZOEK TOT PRINCIPEBESLUIT

- **Programma**

- Sociale huur < € 633,25 per maand: 15% —→ 15%.
- Middeldure huur, € 752,33 tot € 900,- per maand: 15% —→ 10%.
- Betaalbare koop, < € 210.000,- V.O.N.: 30% —→ 20%
- Middeldure koop, € 210.000,- tot € 355.000,- V.O.N. (NHG grens): 30% —→ 25%.
- Dure koop, > € 355.000,- V.O.N.: 10% —→ 30%.

- **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.

ONDERBOUWING VOORGESTELDE AFWIJKING RAADSKADERS

Ruimtelijk

- Groenere en ruimer opgezette woonbuurt door aangepast programma en door in totaal iets minder woningen te realiseren
- Door afwijken gemeentelijk geluidbeleid is een bebouwingswand langs de Vergertlaan niet nodig
- Minder parkeren op straat door ander programma

Programma

- Door programma te differentiëren kunnen meer doelgroepen in Plakse Weide wonen
- Dat komt de leefbaarheid en sociale duurzaamheid ten goede
- Door bouw van meer woningen in duurdere segment ontstaat meer doorstroming op de woningmarkt

Maatschappelijk

- Het aangepaste woningbouwprogramma sluit beter aan bij de lokale vraag
- Het voorkeursmodel komt beter tegemoet aan de ruimtelijke / stedenbouwkundige wensen van omwonenden en belangstellenden. *Noot: wat betreft het onderwerp Verkeer hebben wij gemeend het advies van Goudappel Coffeng te moeten volgen en niet de wensen van omwonenden*



bpd

bouwfonds property development



KlaassenGroep