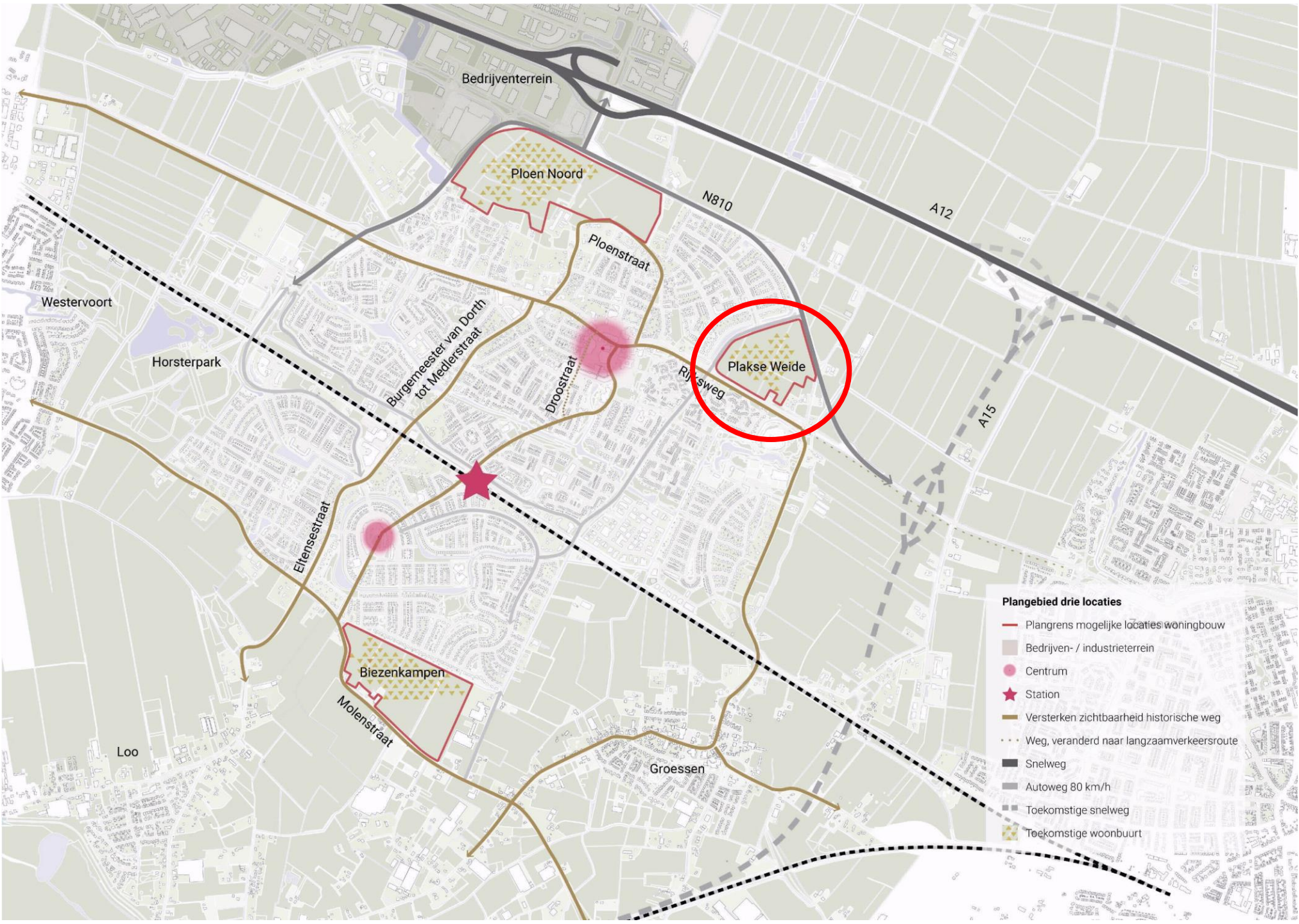




Opening

Doel vanavond

Gemeenteraad bijpraten:

- Wat hebben we afgelopen maanden gedaan
- Wat ligt er nu
- Hoe gaan we verder

➔ iets anders dan een reguliere thema avond

Programma vanavond

Inleiding (ambtelijke toelichting)

Wat heeft de ontwikkelaar gedaan? (toelichting ontwikkelaar)

Wat heeft de gemeente gedaan? (ambtelijke toelichting)

- A. Thema's verkeer / geluid / geur
- B. Anterieure overeenkomst
- C. Doelgroepenverordening en Woondeal 2.0

Proces vanaf nu (ambtelijke toelichting)

Afsluiting (wethouder van Dam)

Reflectie inwoners

Inleiding

Waar komen we vandaan?



Besluit gemeenteraad juli 2022



Ontwikkelpunten Plakse Weide vastgesteld
 Circa 280 woningen waarvan 180 voor 2025 en 100 voor 2030
 Dit is voor college richtinggevend incl. lijn daarin over verkeer, geluid en geur

Programma

In ons Ontwikkelpunten is het volgende woningbouwprogramma opgenomen.

- Sociale huur < € 633,25 per maand: 15%.
- Middeldure huur, € 752,33 tot € 900,- per maand: 10%.
- Betaalbare koop, < € 210.000,- V.O.N.: 20%
- Middeldure koop, € 210.000,- tot € 355.000,- V.O.N. (NHG grens): 25%.
- Dure koop, > € 325.000,- V.O.N.: 30%.

Prijspeil 2021

Inleiding

Wel huiswerk voor ontwikkelaar (en college)

- Bestemmingsplan incl. onderzoeken
- Anterieure overeenkomst
- Geluid en verkeer
- Woningbouwprogramma en aantallen
- Duurzaamheid
- Informeren + informeren en raadplegen

Inleiding

Inspanning gericht op 1 januari, waarom niet gelukt?

Woonwijk ontwikkelen is een complex proces en moeilijk te plannen

- Hier bijvoorbeeld verkeer, geluid en geur
- Telkens nieuwe informatie
- Afhankelijk van derden
- Veranderende omstandigheden: bouwkosten en hypotheekrente

Continu de vraag: Hoe zorgen we voor een zorgvuldig proces zonder de urgentie (en dus snelheid) uit het oog te verliezen

Inleiding

Waarom 1 januari als richtdatum gekozen?

Ambitieuze planning vanwege inwerkingtreding Omgevingswet

Snelste route is een bestemmingsplan, ervaring mee

Omgevingswet uitgesteld + planning loopt anders dan gehoopt

➔ Nu extra tijd nemen voor het bestemmingsplan zonder urgentie uit het oog te verliezen

Wat heeft de ontwikkelaar gedaan?

➔ Presentatie ontwikkelaar

Wat heeft de gemeente gedaan?

A. Plakse Weide

- Complexe(re) thema's verkeer, geluid en geur
- Anterieure overeenkomst
- Toetsing bestemmingsplan + onderzoeken
- Deelname ontwerpteam

B. Ook mee bezig, wat is het effect?

- Doelgroepenverordening
- Woondeal 2.0

Verkeer

NODIG NU: Onderbouwen dat Plakse Weide verkeerskundig past

= Verkeerssituatie nu + ViA 15 + Plakse Weide

EXTRA (gedaan): Netwerkanalyse verkeer

Keuzes bij Plakse Weide maken in breder perspectief

Kloppen de uitgangspunten wel voor de netwerkanalyse?

Aantallen woningen en jaartal 2030?

Verkeer

Uitkomsten:

In de toekomst twee mogelijke knelpunten op doorstroming

1. Rijksweg-Vergertlaan i.c.m. Vergertlaan-Schapenweide
2. Rijksweg-Westsingel

Ook in scenario met minste woningen mogelijk knelpunt in doorstroming op Vergertlaan en Westsingel

Als ViA 15 niet doorgaat dan knelpunt N810

Verkeer

Proces netwerkanalyse is doorlopen

Rapport is afgerond

Rapport nog delen met college – raad – inwoners

Uitkomsten netwerkanalyse meenemen in actualisatie mobiliteitsplan

College heeft brief gestuurd naar provincie over N810

Verkeer

EXTRA (gedaan): Netwerkanalyse verkeer

Keuzes bij Plakse Weide maken in breder perspectief

NODIG NU: Onderbouwen dat Plakse Weide verkeerskundig past

VERKEER

- EN ViA15 EN Plakse Weide knelpunt Schapenweide en bijna knelpunt Vergertlaan-Rijksweg
- *Breder perspectief:* Nu analyse consequenties ruimtelijke reservering op beide plekken

→ Bij bestemmingsplan komen we met een gewogen voorstel

Geluid

Ontwikkelpplan: Hogere grenswaarden + afwijken beleid
Verskil tussen gemeentelijk beleid en landelijke wetgeving



Basisvariant (voldoet aan gemeentelijke kaders en uitgangspunten)



Proefverkaveling/definitief voorkeursmodel Ontwikkelpplan

Geluid

Los van Plakse Weide

- Bewonersavond gehad over huidige klachten geluid
- bezig met maken geluidskaarten bij netwerkanalyse verkeer
→ Uitkomsten geluidskaarten (toekomst!) meenemen in actualisatie mobiliteitsplan

NODIG NU: Plakse Weide akoestisch onderbouwen

EXTRA: geluidskaarten voor breder perspectief voor ontwerp BP

→ Bij bestemmingsplan komen we met gewogen voorstel

Geur

Kennisgeving september 2022

1. Geurnorm verhogen voor deel plangebied
2. Beëindiging varkenshouderij
3. Maatregelen varkenshouderij
4. Terugvaloptie: nu bouwverbod binnen geurcontour

Bij 1^e fase geen hinder van geurcirkel

Inspanning gericht op geur goed regelen voor totale gebied

Maar 180 woningen (1^e fase) geen vertraging laten oplopen door de overige 100 woningen (2^e fase)

→ Bij bestemmingsplan komen we met een gewogen voorstel

Anterieure overeenkomst

Hoofdthema's

- Welk (bestemmings)plan maken we afspraken over?
- Welke planning spreken we af?
- Wie doet wat en wie is waar verantwoordelijk voor?
- Overdracht toekomstige openbare ruimte
- Verhalen gemeentelijke kosten

→ Situatie anders dan jaar geleden – Bouwkosten stijgen en onzekerheden nemen toe – Wie neemt welk risico?

Processen met raakvlak

Doelgroepenverordening → 20 december ronde tafel

Woondeal 2.0 in de maak → 19 januari bij agendacommissie

- Actualisatie 1^e woondeal n.a.v. nationale bouw- en woonagenda
- Bevat o.a. regionale ambitie woningbouwprogramma
- Plakse Weide en Ploen Noord versnellingslocaties
- Geldt voor woningbouwprojecten waar op 1 juli 2023 geen bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure overeenkomst is

Plakse Weide: proces vanaf nu

Bestemmingsplan afronden, als deze voldoet ter inzage



Avond voor bewoners over ontwerp bestemmingsplan



Ontwerp bestemmingsplan ter inzage gedurende 6 weken



Zienswijzen beantwoorden



Bestemmingsplan ter vaststelling naar de raad



I
N
R
I
C
H
T
I
N
G
S
P
L
A
N

O
V
E
R
E
E
N
K
O
M
S
T

Afsluiting

Voortgang blijft belangrijk

Kernwaarde college: open en transparant

Wel verantwoordelijkheid nemen