

Bijlage II:

Fragmenten uit Correspondentie Gemeente Duiven

Fragmenten uit Correspondentie Gemeente Duiven¹

Gemeente over de Projectontwikkelaars (uit Raadsvoorstel november 2020)

6.3 De mogelijke planning en bijbehorende condities waaronder een eventuele samenwerking plaats kan vinden zijn nog onduidelijk.

Inzicht hebben in een mogelijke planning op Ploen Noord en Plakse Weide is essentieel om een keuze te kunnen maken tussen deze twee locaties. Het is op dit moment nog onvoldoende duidelijk welk woningbouwprogramma onder welke bijbehorende condities gerealiseerd kan worden op Ploen Noord en Plakse Weide. Pas als daar meer duidelijkheid over is kan bepaald worden voor welke van deze twee locaties naast locatie Biezenkampen de planontwikkeling opgestart kan worden. Het is mogelijk dat we hier op één of beide locaties als gemeente in goede samenwerking onder reële condities uitkomen met de ontwikkelaar(s). Om een goede inschatting te kunnen maken welke planning haalbaar is en onder welke condities een woningbouwontwikkeling op Ploen Noord of Plakse Weide haalbaar is, is het nodig om met deze ontwikkelaars in gesprek te gaan en om verduidelijking te vragen.

6.4 Naar informatie van de gemeente is Ploen Noord en Plakse Weide nog niet volledig in eigendom van de ontwikkelaars.

Uit de ingediende verzoeken blijkt dat de ontwikkelaars bereid zijn hierover met de gemeente in overleg te treden. Op zowel locatie Ploen Noord als Plakse Weide zijn de gronden voor zo ver de gemeente weet nog niet volledig in eigendom van de bij deze locaties betrokken ontwikkelaars. Het is onduidelijk of de betrokken particuliere eigenaren bereid zijn hun gronden te verkopen en onder welke condities. Deze afhankelijkheid van derden zou vertragend kunnen werken. Vervolgens is het de vraag welke consequenties die verwerving heeft op het mogelijke woningbouwplan, aangezien deze verwervingskosten terugverdiend zullen moeten worden via het woningbouwplan. Ook hierover is meer duidelijkheid nodig.

Contact Gemeente en Projectontwikkelaars (uit WOB besluit november 2020)

Van Wanrooij (projectontwikkelaar), uit mail 6 september 2019

Verder vernamen wij middels een bericht in de Gelderlander van vandaag dat de gemeente een nieuwe woonwijk plant aan de zuidkant van Duiven (Veldstraat en de Molenstraat) en op deze gronden inmiddels een voorkeursrecht (WVG) heeft gelegd.

Wij zijn zeer benieuwd hoe zich dit verhoudt tot de eerder bij ons bekende woonlocaties waaronder hierboven genoemde locaties.

¹ Wij hebben de meest relevante passages uit de correspondentie uitgelicht. De complete, onbewerkte correspondentie is openbaar en kunnen wij u bij navraag (bewonersgroepzuidrand@gmail.com) toesturen.

Sanne Gielis (Projectleider RO Gemeente Duiven), uit mail 12 september 2019

Dankjewel voor je mail. M.b.t. de status van de Ploen verwijs ik je naar de stukken die nu voorliggen ter besluitvorming bij de gemeenteraad.

Volgens mij is het niet nodig om hier een gesprek over in te plannen omdat je in die stukken het antwoord op je vraag kunt vinden.

Het korte antwoord is dat nu aan de gemeenteraad wordt voorgelegd om op het moment dat er een uitbreidingslocatie nodig is voor de versnellingsopgave hiervoor te focussen op de locatie Molenstraat.

Hiermee is woningbouw op de Ploen Noord niet uitgesloten, deze staat in de huidige structuurvisie nog opgenomen als zoekgebied woningbouw.

Maar op dit moment ligt er geen focus/prioriteit vanuit het college om deze locatie op korte termijn tot ontwikkeling te brengen.

Als je naar de vergaderkalender van de gemeenteraad politieke avond 3 september gaat vind je alle stukken daar onder het kopje haalbaarheidsonderzoek woningbouw.

Volgens mij kan je ook googlen op vervolgnotitie woningbouw Duiven en kom je er dan ook.

Daar lees je alles in over de motivatie achter besluitvorming Wet voorkeursrecht gemeenten aan de zuidzijde van de kern Duiven en ook in bredere zin welke prioritering er nu wordt voorgesteld aan de gemeenteraad m.b.t. de versnellingsopgave woningbouw.

Van Wanrooij, uit mail 13 september 2019

Dank voor je bericht. Wij hebben kennis genomen van de raadsstukken aangaande de versnellingsopgave zoals deze nu op de gemeentelijke website terug te vinden zijn.

Zoals je zult begrijpen hebben wij deze stukken met enige verbazing gelezen en wel om de volgende redenen: Van Wanrooij is al sinds 10 jaar eigenaar van enkele gronden aan De Ploen; een gebied waar ook de gemeente Duiven ook een belang heeft middels haar grondpositie van bijna 1 ha. Gedurende de afgelopen periode heeft Van Wanrooij met enige regelmaat met de gemeente Duiven overleg gepleegd waarbij steeds gemeld werd dat uitbreiding op dat moment niet aan de orde is; maar wanneer dat wel zou zijn dat De Ploen daarvoor de meest geëigende locatie is. Dit laatste werd zelfs nog in ons overleg van afgelopen februari aangegeven. Nu is eindelijk het moment aangebroken dat er, zo blijkt uit de raadsstukken, behoefte is aan een uitbreidingslocatie voor woningbouw maar wordt er geopteerd voor een geheel andere locatie die, voor zover bij ons bekend, niet eerder in deze mate in beeld was.

Deel van de argumentatie daarbij is dat de gemeente niet de regie heeft over de locatie De Ploen. Het is te begrijpen dat de gemeente Duiven zeggenschap wil hebben over woningbouwontwikkeling en het –programma maar daarover zijn prima afspraken te maken met Van Wanrooij. Van Wanrooij doet dit dagelijks binnen heel veel gemeentes in het land. Ook voor de overige genoemde aandachtspunten is naar onze mening een oplossing te vinden. Het op deze wijze kijken naar locatie De Ploen biedt naar onze mening zeker kansen; zeker in het licht van de mogelijke problemen met de ontwikkeling van de locatie Molenstraat; om maar te beginnen met de constatering dat deze locatie in het buitengebied gelegen is en dat ook de aanwezige hoogspanningsleidingen voor grote hinder zullen zorgdragen.

Reactie in rood Van Wanrooij op eerdere mail Sanne Gielis, uit mail 4 oktober 2019

Vrijdagochtend 4 oktober heeft er n.a.v. onderstaande mailwisseling een overleg plaatsgevonden. Graag bevestig ik per mail wat de conclusies van dit overleg waren naar onze mening. **Mij staat niet bij dat we een soort van verslag hebben afgesproken. Ik ben daar ook geen voorstander van omdat je altijd kan zien wie degene is die het heeft opgesteld, daar is onderstaand geen uitzondering. Beter is het een soort van actiepuntenlijstje te maken. We nemen het dus veelal voor kennisgeving aan maar zijn het op onderdelen oneens, zie ook kort onderstaand.**

1. Ploen-Noord/toelichting Wvg besluit gemeente Duiven

Het Wvg besluit en de bestuurlijke opgave zoals de gemeente die nu ziet, en de ambities die het college en de gemeenteraad daarbij stellen, zijn in het overleg toegelicht en besproken. **Er is veel meer besproken als je nu aangeeft. Snelheid en een het door de gemeente gewenste programma zijn kernzaken die we begrepen hebben. Inmiddels weet ik na een paar telefoontjes hoe het in dat Wvg gebied zit en wat daar speelt (tot in detail) . Ik kan je garanderen dat je bij ons -en sneller, -en goedkoper uit bent. Wordt dan ook zeker nog van onze kant vervolgd.**

Van Wanrooij, uit mail 7 oktober 2019

In aansluiting op ons overleg van afgelopen vrijdag stuur ik je hierbij enkele relevante pagina's uit de koopovereenkomst met [REDACTED] voor wat het perceel [REDACTED] in De Ploen. Uit deze stukken blijkt dat wij hebben bedongen dat [REDACTED] op ons verzoek zijn bedrijfsvoering zodanig moet stoppen of aanpassen dat hij geen hinder uitoefent buiten de perceelsgrenzen van de bij hem achterblijvende gronden.

De hindercontouren van [REDACTED] zijn dus geen belemmering voor een eventuele ontwikkeling op De Ploen.

In de bijlage tevens de hypotheek die wij op de grond hebben gevestigd zodat [REDACTED] de grond niet aan derden kan doorverkopen (voor de goede orde: Het hypotheekbedrag staat niet gelijk aan de koopsom maar is aanzienlijk hoger).

Johannes Goossen (Wethouder Wonen Gemeente Duiven), uit brief 28 november 2019

Naar aanleiding van de recent vastgestelde versnellingsnotitie woningbouw wordt met prioriteit onderzocht of een aantal percelen aan de zuidzijde van Duiven voor woningbouw ingezet kunnen worden. De voorkeur van zowel de gemeente als de provincie gaat uit naar woningbouw op inbreidingslocaties, maar uit een analyse is gebleken dat de op dit moment beschikbare inbreidingslocaties mogelijk onvoldoende ruimte bieden om aan de volledige woningbouwambitie invulling te geven. Om moverende redenen, die naar mijn informatie voldoende ambtelijk aan u zijn toegelicht, is daarbij bestuurlijk besloten om de focus voor een mogelijke uitbreidingslocatie te verleggen naar de zuidzijde van Duiven. Dat is de reden waarom het college en de gemeenteraad deze percelen aangewezen hebben ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten. Ploen-Noord heeft door de meest recente besluitvorming voor de korte termijn op dit moment geen formele status als woningbouwlocatie.

Op basis van de meest recente besluitvorming over woningbouw in de gemeente Duiven ligt op dit moment onze prioriteit en focus bij het tot ontwikkeling brengen van de beschikbare inbreidingslocaties. Dat is de reden dat ik op dit moment geen aanleiding zie om met u in gesprek te gaan over de locatie Ploen-Noord. Op het moment dat ik hiervoor wel aanleiding zie neem ik uiteraard contact met u op.

Gemeente over de Bewoners Landelijk Gebied (uit Raadsvoorstel november 2020)

9.1 Inwoners hebben een goede bijdrage geleverd aan de verkenning van de drie uitbreidingslocaties

Inwoners hebben tijdens de informele voorinspraak een goede bijdrage geleverd aan de verkenning van de drie uitbreidingslocaties. Het is hieruit duidelijk geworden dat sommige informatie beter moet worden toegelicht (bijv. de getallen), en het lijstje met voor- en nadelen is op onderdelen verbeterd en aangevuld. Zie voor de totale inbreng van de inwoners de samenvatting inclusief bijlagen in bijlage 5.

9.2 Inwoners hebben vooral veel bruikbare en nuttige informatie ingebracht voor de vervolgfase op deze drie locaties. Deze informatie dient daarom goed bewaard te worden en ook als startdocument te dienen voor het moment dat de planontwikkeling van deze locaties wordt opgestart.

Er is in de gesprekken met de inwoners goede en nuttige informatie opgehaald. Een groot deel van deze inbreng kan met name in de volgende fase goed gebruikt worden. Op basis van de inbreng kan bijvoorbeeld mede bepaald worden op welke punten er bij welke locatie echt vervolgonderzoek nodig is (zoals verkeer en milieu). En een aantal zorgen en aandachtspunten kunnen gebruikt worden bij het maken van een stedenbouwkundig plan.

9.3 De informele voorinspraak die is georganiseerd in september en oktober heeft laten zien dat omwonenden graag vanaf het begin van de planontwikkeling voor woningbouw betrokken worden.

Bijna op alle avonden met de omwonenden van de drie uitbreidingslocaties is een oproep gedaan om als de gemeente besluit om op een locatie te gaan bouwen, omwonenden daarbij vanaf het begin, dus direct na het besluit om de planontwikkeling op te starten, te betrekken.

Contact Gemeente en Bewoners Landelijk Gebied (uit Eigen Correspondentie)

Uit Bezwaar WVG, Bewonersgroep Zuidrand, 29 oktober 2019

Het belang het gebied Molenstraat-Veldstraat verschoond te houden van woningbouw zoals wordt aangedragen in de Vervolgnota Versnelling Woningbouw artikel 4.2.5, vloeit verder voort uit uiteenlopende beleidsdocumenten die dit gebied en de bredere omgeving aanmerken als waardevol oeverwallenlandschap. E.g.: "Omvangrijke woningbouw initiatieven vinden we in het oeverwallengebied niet afweegbaar. Dit leidt tot aantasting van de unieke landschappelijke kwaliteiten" (Structuurvisie Duiven 2015, p.98).

Als direct belanghebbenden zijn de omwonenden niet tijdig gehoord voorafgaand aan het besluit. Hiermee samenhangend heeft de gemeente nagelaten de behoeften en de situatie van de omwonenden alsmede de overwegingen uit haar eigen beleidsdocumenten onvoldoende onderzocht dan wel beargumenteerd.

Wij gaan ervan uit dat de gemeente niet van zins is misbruik te maken van haar bevoegdheden door opeenvolgende kleine beleidsbesluiten te maken zonder hierbij te erkennen dat deze deel uit zullen maken van een groter geheel waar de omwonenden belanghebbenden in zijn.

Uit Verweerschrift Gemeente Duiven, 10 februari 2020

Er is begrip voor het belang dat omwonenden hebben bij een besluit over een bestemmingswijziging van agrarische bestemming naar de bestemming wonen. Dat besluit is op dit moment echter nog niet aan de orde. De bestemming wonen is een toegedachte bestemming zoals bedoeld in de Wvg. Het besluit tot aanwijzen van percelen op basis van de Wvg maakt het nog niet mogelijk om op deze aangewezen percelen woningen te bouwen. Dit is pas het geval als de gemeenteraad besluit om op basis van een ruimtelijke onderbouwing de bestemming van deze percelen te wijzigen naar wonen. De bezwaarde is op dit moment dus geen belanghebbende zoals bedoeld in artikel 1:2, eerste lid Awb, maar is dit mogelijk in de toekomst wel als de gemeenteraad ooit over deze percelen een besluit tot het wijzigen van de bestemming zou nemen.

Uit Brief Woondeal, Bewonersgroep Zuidrand, 2 maart 2020

Het blijft ons verbazen dat het College stug voorschrijdt met de voorbereidingen voor de bebouwing van het gebied Molenstraat-Veldstraat zonder te onderkennen welke gevolgen een wijk op deze plek heeft en zonder een adequate verkenning van de alternatieven voor woningbouw. Gevolgen voor datgene wat rest van de landelijkheid van de dorpen Groessen en Loo en het omringende buitengebied. Alternatieven die betrekking hebben op de al decennia in talloze beleidsstukken genoemde uitbreidingslocaties aan de noordzijde van Duiven: de Ploen-Noord en de Plakse Weide.

Wij als bewonersgroep vertegenwoordigen enkele tientallen huishoudens aan de zuidrand van Duiven, maar staan ook in contact met diverse andere huishoudens en organisaties in het bredere omringende gebied. Wij hebben diverse ideeën over de invulling van dit gebied. Ideeën die het College weigert aan te horen. Ideeën welke, in plaats van een intensief bebouwde woonwijk als onderdeel van de bebouwde kom van Duiven, een manier zoeken om het gebied om te vormen naar een mix van kleinschalige ontwikkeling en landelijkheid welke in lijn is met het buitengebied van Groessen en Loo en de identiteit van de streek waarborgt.

Uit Brief Johannes Goossen (Wethouder Wonen Gemeente Duiven), 25 maart 2020

Het college geeft ook aan dat ze zich in de inhoud van de brief niet helemaal kan vinden. Het college vermoedt dat de inhoud van wat er door de gemeente de afgelopen maanden is gecommuniceerd soms anders is opgevat dan hoe dit was bedoeld. Daarom ga ik graag met een vertegenwoordiging van de Bewonersgroep Zuidrand hierover in gesprek. In dat gesprek hoor ik graag uw ideeën over het gebied en maak ik graag goede afspraken over het vervolg. Wanneer de maatregelen van het Coronavirus niet meer gelden stuur ik hiervoor een uitnodiging naar het e-mailadres van Bewonersgroep Zuidrand.

Nog een keer geef ik bij u aan dat er op dit moment geen bouwplannen zijn voor de locatie Biezenkampen. We hebben gezien dat dit gebied in het verleden 'Biezenkampen' is genoemd en gaan vanaf nu deze naam weer gebruiken. Dit doen we omdat dit een makkelijkere naam is dan de naam 'de percelen gelegen ten noorden van de Molenstraat en ten westen van de Veldstraat'. Daarnaast is deze locatie inderdaad ingebracht in de Woondeal Arnhem-Nijmegen als een van de mogelijke woningbouwlocaties in Duiven. Dit verandert de status van deze locatie niet. De toezegging van het college aan de gemeenteraad over deze locatie blijft staan. Dit houdt in dat het college eerst aan de gemeenteraad voorlegt of ze dit gebied wel of niet voor woningbouw in willen zetten, voordat wordt besloten over een eventuele aankoop van percelen in dit gebied.

Uit Verzoekschrift Uitstel Bewonersgroep Zuidrand, 19 oktober 2020

Wij sturen u dit schrijven met het verzoek om de besluitvorming over de uitbreidingslocaties van de gemeente Duiven uit te stellen, dan wel om het gebied Biezenkampen (voorheen genoemd het gebied Molenstraat-Veldstraat) uit te sluiten als mogelijke voorkeurslocatie. Dit niet alleen omdat er door de gehaastheid van de besluitvorming nu een onvolledige argumentatie ligt, maar ook omdat de weer aantrekkende coronacrisis iedere vorm van bijeenkomst of overleg voor de komende weken nagenoeg onmogelijk maakt.

Zoals wij bij herhaling geschreven hebben, zo recent als vorige maand, proberen wij sinds oktober 2019 vergeefs op een inhoudelijke manier gehoord te worden. Sinds vorige maand is een versnelling van het besluitvormingstraject ingezet: een omslag van halfslachtige ontkennen van het bestaan van bouwplannen naar de mogelijke aanwijzing van de Biezenkampen als voorkeurslocatie in januari 2021. Welgeteld een maand kregen wij om onze bijdrage aan te leveren binnen de kaders van informatieavonden en een online enquêtering. Meteen hebben wij een verzoek WOB ingediend om inzicht te kunnen krijgen in de relevante bronnen waarop de gemeente zich baseert. De gemeente heeft echter vier weken na dato aangegeven dit verzoek WOB met nog eens vier weken te verdagen (zie bijlage). Dit betekent dat wij de bronnen pas na afloop van het inspraaktraject te zien krijgen. Hiermee eist de gemeente uitstel voor zichzelf dat zij ons als bewonersgroep niet gunt.

Uit Brief Johannes Goossen (Wethouder Wonen Gemeente Duiven), 10 november 2020

Als bewonersgroep Zuidrand heeft u verzocht om de besluitvorming ten aanzien van de uitbreidingslocaties uit te stellen omdat uw ingediende Wob verzoek nog niet is afgehandeld. Daarnaast geeft u aan in verband met Corona nog niet in de gelegenheid te zijn geweest alle raadsfracties te kunnen bezoeken om daar uw zorgen en zienswijze neer te leggen over de besluitvorming ten aanzien van de uitbreidingslocaties. Het college is van mening dat deze besluitvorming dermate urgent is dat ze er voor kiest uw verzoek niet in acht te nemen. Het college is daarbij van mening dat u als bewonersgroep Zuidrand het afgelopen jaar voldoende ruimte heeft gehad om uw zorgen en zienswijze over te kunnen brengen aan de gemeente.

Het college is van mening dat locatie Biezenkampen net als de locaties Ploen Noord en Plakse Weide een mogelijke uitbreidingslocatie is. Het college gaat daarom ook niet met het verzoek akkoord om locatie Biezenkampen uit te sluiten als mogelijke uitbreidingslocatie. Op basis van een zorgvuldig uitgevoerde verkenning blijkt dat een woningbouwplan op Biezenkampen stedenbouwkundig inpasbaar is. Ook is er op basis van de nu beschikbare informatie een goed woon- en leefklimaat haalbaar.