

Aan:

Gemeenteraad van Duiven

t.a.v. afdeling Ruimte, Samenleving & Ontwikkeling

Postbus 6

6920 AA DUIVEN

ONTVANGEN 06 FEB 2024

Duiven, 31 januari 2024

Onderwerp: **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Ploen-Noord**

Geachte raad,

Als direct belanghebbenden hebben wij bezwaren tegen het voorgenomen bestemmingsplan (thans omgevingsplan) 'De Ploen Noord' (hierna: het plan).

Wat ons opvalt aan het plan is dat dit in stedenbouwkundig opzicht in het geheel niet lijkt te zijn afgestemd op de bestaande woningbouw in de Ploen-Zuid. Het zuidelijke deel van de Ploen bestaat uit zes zgn. terpen, die van elkaar zijn gescheiden door middel van groene buffers (wadi's). De woningen zijn gelegen aan smalle straten, maar de groene ruimte er omheen compenseert dit. Deze mooie opzet wordt met het plan niet voortgezet.

Onze bezwaren zijn met name gericht op het bouwblok dat bestemd is voor rug-aan-rugwoningen. Dit bouwblok geeft een bouwmogelijkheid voor 16 woningen, die op zeer korte afstand tot de bestaande woningen aan de [REDACTED] is gesitueerd. De omvang van dit bouwblok staat in geen verhouding tot deze bestaande woningen, die een veel kleinere omvang hebben. Ons is niet duidelijk waarom hiervoor in het plan is gekozen, omdat het plangebied voldoende ruimte heeft om een groene buffer te realiseren tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de Ploen.

Een van de uitgangspunten is dat initiatiefnemer een participatieproces met omwonenden moet doorlopen (par. 3.2.1, laatste zin, van de toelichting). Aan dit proces worden echter geen eisen gesteld, zodat het vooral een formaliteit lijkt te zijn. In het kader van dit proces hebben wij onder meer het volgende ingebracht:

'Wij hebben bedenkingen voor wat betreft de situering van het bouwblok bestemd voor rug-aan-rugwoningen. Deze woningen komen op zeer korte afstand, een meter of 10, van ons perceel te liggen. Deze korte afstand doet afbreuk aan het beeld van onze woonomgeving. In de opzet van de Ploen-Zuid, de zes 'terpen', zijn tussen de terpen wadi's gelegen waardoor deze 'terpen' op ruimere afstand van elkaar zijn gelegen. Daardoor is een mooi landelijke omgeving ontstaan, zoals het betreffende bestemmingsplan voor ogen had. Daarnaast betekent woonbebouwing op genoemde korte afstand een inbreuk op onze privacy. Wij geven u daarom in overweging de afstand tussen de woonbebouwing (tussen het bouwblok bestemd voor de rug-aan-rugwoningen en ons perceel) op een vergelijkbare wijze in te passen als de woonbebouwing in de Ploen-Zuid. Die afstand is rond de 30 meter.'

Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. (hierna: Van Wanrooij) heeft daarop als volgt gereageerd:

‘Vanaf het bouwvlak tot aan de percelen aan de [REDACTED] is minimaal 13m aangehouden. Echter wil dit niet zeggen dat het hoofdgebouw ook op 13m van de perceelsgrenzen komt te liggen. In dit bouwvlak zit nog ruimte om het hoofdgebouw nog enkele meters richting het noorden te schuiven. In overleg kunnen de mogelijkheden besproken worden.’

Van Wanrooij ziet – weliswaar beperkte – mogelijkheden om de bebouwing in noordelijke richting op te schuiven. In de toelichting op het plan wordt niet duidelijk gemaakt of de gemeente onze belangen in de belangafweging heeft betrokken. Het lijkt alsof het voor de gemeente voldoende is dat een participatieproces heeft plaatsgevonden, zodat wij helaas worden bevestigd in onze veronderstelling dat dit proces louter bedoeld is als formaliteit.

Met de inzage van het plan bij de gemeente Duiven hebben wij kennis kunnen nemen van de daadwerkelijke afstand tussen [REDACTED] en het bouwvlak met de rug-aan-rugwoningen. De gemeten afstand is 13 meter. Terwijl de afstand tussen het bouwvlak en de geplande woningen ten noorden daarvan meer dan het dubbele bedraagt, namelijk 27 meter. Gelet hierop willen we graag dat het bouwvlak in noordelijke richting opschuift van 13 meter naar 20 meter, zodat de afstand tussen de bebouwing aan beide zijden van het bouwvlak even groot is en waarvoor voldoende ruimte aanwezig is in het plangebied. De bebouwingen (op ons perceel, op het bouwvlak en de geplande woningen ten noorden van het bouwvlak) staan dan meer in verhouding tot elkaar, doet meer recht aan het bestaande stedenbouwkundig beeld en waarborgt onze privacy.

De hierboven weergegeven reactie van Van Wanrooij heeft geen enkele juridisch status, waaraan wij rechten kunnen ontleenen. Wij vinden het noodzakelijk dat de gewijzigde situering van het bouwvlak, zoals door ons voorgesteld, in het definitieve omgevingsplan juridisch wordt verankerd. Gelet op de reactie van Van Wanrooij ligt dit in de rede. Daarmee wordt ook rekening gehouden met onze belangen. Bovendien komt daarmee het belang van de woningbouwbehoefte niet in het gedrang.

Tot slot nog een opmerking over de inrichting van het gebied rondom het plan. Wij vinden het van belang dat de bestaande bomen, waaronder die langs het wandelpad aan de noordzijde van de Ploen-Zuid, behouden blijven met het oog op onder meer de biodiversiteit. Deze bomen trekken verschillende vogelsoorten aan, zoals huismussen en koolmezen maar ook de kleine bonte specht en de (Vlaamse) gaai.

Het plan zoals dat nu voorligt voldoet niet aan de wettelijke vereisten, zoals zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Vriendelijke groet,



Zaahnr.

