Van Wanrooij
Projectontwikkeling

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

Datum: 29 oktober 2020
Behandeld door: M. Vrensen
Kenmerk: 0PROJ2010-0107/MV/ch
Betreft: Keuzetraject uitbreidingslocaties Duiven

Doorkiesnummer: 073-5340680
E-mailadres: marcel.vrensen@vanwanrooij.nl

Geacht College,

Wij hebben kennis genomen van het keuzetraject van de gemeente voor de voorkeursvolgorde van een grotere uitbreidingslocatie binnen de gemeente Duiven. De mogelijke uitbreidingslocaties zijn locatie Ploen-Noord, locatie Plakse Weide en locatie Biezenkampen.

Allereerst willen wij onze waardering uitspreken voor de transparante afweging die de gemeente maakt en waarbij de gemeente plussen en minnen van de verschillende locaties op een juiste wijze heeft benoemd.

De gemeente geeft aan dat zij een keuze maakt op basis van de volgende afwegingen:
- Stedenbouwkundige inpassing;
- Technische informatie;
- Mate van invloed van de gemeente;
- Financiën;
- Maatschappelijk draagvlak.

Tijdens de inspraakavonden zijn nog een aantal onderwerpen ter sprake gekomen, die tevens van belang zijn bij een goede afweging (waaronder fijnstof / geluid).

Wij wensen u met dit schrijven te voorzien van aanvullende informatie middels een toelichting op voormelde onderwerpen van afwegingen.

Van Wanrooij heeft weliswaar contacten met de andere eigenaren in het gebied Ploen-Noord maar heeft er voor gekozen om deze reactie (als grondeigenaar en derhalve direct betrokkene) geheel zelfstandig in te dienen.

<u>Stedenbouwkundige inpassing</u>
- De ontsluiting op omliggende (rond)wegen is te regelen middels een extra tak aan de rotonde op de Westsingel;

Van Wanrooij
Projectontwikkeling BV
Postbus 4, 5386 ZG Geffen
Broekstraat 2, 5386 KD Geffen
T 073 53 40 400
info@vanwanrooij.nl
www.vanwanrooij.nl
IBAN NL24 INGB 0660 5744 38
BIC INGBNL2A
KVK 160 38 747
BTW NL00 46 64 723 B01

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

- De verkeersaansluiting op het rijkswegennet (aansluiting A12) is vanuit Ploen-Noord het meest direct van alle locaties en behoeft weinig aanpassingen aan de bestaande infrastructuur en zorgt voor weinig overlast op het lokale wegennet en naastgelegen buurten;
- Langzaam-/fietsverkeer is op een praktische en veilige wijze op te lossen via de bestaande wijk en via de Ploenstraat;
- De ligging ten opzichte van het centrum is prima;
- Van Wanrooij zal door het maken van de juiste keuzes (mogelijk in overleg met stedenbouwkundige van de gemeente) de kwaliteit versterken/waarborgen. In de gemeentelijke visie voor dit gebied is daar reeds een aanzet voor gegeven.

Technische informatie

- Ploen Noord is de ruimste locatie van de drie. Daardoor kan volledig voldaan worden aan de gemeentelijke vraag, zowel voor de korte termijn als de langere termijn. Dit baseren wij op een berekening van de bebouwbare oppervlakten (uitgaande van de tekeningen/opzetten van de gemeente). Onderstaande opstelling betreft dus alleen het bebouwbare gebied.

  Zeker bij Ploen-Noord resteert nog meer dan voldoende grond om te kunnen recreëren en een groene invulling:
  - Ploen Noord ca. 14,80 ha: ca. 300 woningen met een toekomstige capaciteit van extra 50-100 woningen;
  - Plakse Weide ca. 6,24 ha: ca. 160 woningen;
  - De Biezenkampen ca. 10,31 ha: ca. 250 woningen.

  Let op: **Hindercontour Loonbedrijf Van Huet op tekening wordt/is contractueel door ons geregeld en wordt opgeheven op het moment dat woningbouw aan de orde is: Deze is dus niet meer van toepassing!!** De onderliggende overeenkomst waarin dit met Van Huet is geregeld is bij de gemeente in bezit. Het te ontwikkelen gebied kan dus groter zijn dan door de gemeente (in de rapportage van SVP) is aangegeven.
- In de randen van de locatie en ter plaatse van het historisch gebied is voldoende ruimte voor voorzieningen voor groene recreatie, natuurbeleving en veilige speelplekken.
- De gemeente geeft aan dat de afstand tot het centrum/voorzieningen van belang is:
  - Ploen Noord gemiddeld 805 meter hemelsbreed tot aan het centrum;
  - Plakse Weide gemiddeld 750 meter hemelsbreed tot aan het centrum;
  - De Biezenkampen gemiddeld 2030 meter hemelsbreed tot aan het centrum.
  - Tijdens een van de avonden werd genoemd dat fijnstof mogelijk woningbouw zou kunnen belemmeren. Daarop hebben wij de atlas voor de leefomgeving geraadpleegd en daaruit blijkt dat de locatie of de directe omgeving geen belemmering kennen volgens de kengetallen en geldende normen die het RIVM hanteert. De fijnstofbelasting ligt onder de minimale norm van 35 ug/m3.
- Geluid is op te lossen middels een geluidsvoorziening. Door deze (plaatselijk) transparant uit te voeren wordt het uitzicht minimaal belemmerd en blijft de visuele relatie tussen het dorp en het landschap behouden. Op termijn is de verwachting dat langs de A12 (dichtbij de bron) een geluidsvoorziening wordt getroffen, waardoor de geluidsbelasting verder zal afnemen.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Mate van Invloed gemeente

Wij hebben begrepen dat de gemeente onder dit punt verstaat "het hebben van eigendom binnen het plangebied". Daar willen wij graag op reageren met het volgende:

- Binnen het gebied Ploen-Noord ís de gemeente reeds eigenaar van een grondperceel (perceel: Duiven A1057, 8.320 m2).
- De gemeente kan eigenaar worden van overige gronden: Van Wanrooij was en is als grondeigenaar bereid om haar positie bij de gemeente in te brengen en hierover (passende) (bouwclaim)afspraken te maken.
- Ook middels anterieure overeenkomsten kan de gemeente maximale invloed uitoefenen op het (woon)programma en de inrichting van het gebied.
- En tenslotte heeft de gemeente middels de haar ten dienste staande wettelijke instrumenten sowieso maximaal invloed, daar is geen grondeigendom voor nodig.

Financiën

- Door het ontwikkelen van Ploen-Noord behoeft er slechts voor één locatie een planologische procedure te worden gevolgd omdat het gehele programma tot 2040 op deze locatie gerealiseerd kan worden.
- De verwachting is dat de locatie beperkte bezwaren zal opleveren omdat de voorzienbaarheid van deze locatie het grootst is, hij komt immers al jaren voor in diverse (structuur) visies en daarmee het risico op vertraging(skosten) het laagst is;
  De gemeente wil binnen 2-3 jaar met de bouw starten. Binnen de locatie Ploen-Noord is de kans reëel dat deze planning kan worden gehaald.
- De gemeente is deels reeds grondeigenaar en kan daardoor haar eigen positie (laten) ontwikkelen.
- Met Van Wanrooij zijn passende afspraken te maken over de inbreng van de grond en het te realiseren programma.
- Aanpassingen aan de bestaande lokale infrastructuur (rondwegen) zijn minimaal. Derhalve is een lage investering in het openbaar gebied nodig;
- De kosten van geluidsvoorzieningen, zijn in het geval een woonwijk van 350 - 400 woningen kan worden gerealiseerd, te overzien.

Maatschappelijk draagvlak

- Ploen Noord is als enige van de beoogde uitbreidingslocaties in de Structuurvisie 2015 (vastgesteld 28 september 2015) opgenomen als 'Zoekgebied wonen'. De andere locaties zijn in deze actualisatie van de structuurvisie opgenomen als agrarisch gebied. De voorzienbaarheid voor omwonenden is groot.
- Op het moment dat Ploen Zuid werd gerealiseerd was dit Ploen Noord al in visies als woongebied opgenomen. De inspraakreacties van bewoners van Ploen Zuid op de avonden worden daarom door ons niet begrepen.
- De Ploen Noord is als enige van de beoogde uitbreidingslocaties gelegen in het stedelijk gebied en bekend bij de provincie Gelderland ;
- Tijdens de inspraakavonden zelf kwamen weinig (steekhoudende) bezwaren van omwonenden naar voren; sterker nog de gemeente werd gecomplimenteerd met hun visie voor de locatie Ploen-Noord.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Hieronder hebben wij enkele inspraakreacties van de avonden verzameld en geven daarop in rood onze reactie:

- Er zijn meerdere fietsverbindingen aangegeven op de kaart. Hoe ga je om met aantakkingen op ander eigendom? Dit is op te lossen via een ontsluiting op de Ploenstraat.
- Mijn huis zakt in waarde door verlies van uitzicht. De locatie Ploen Noord is al heel lang in openbaar bekend gemaakte visies opgenomen. De eigenaar had dit (in veel gevallen) kunnen voorzien. Bovendien wordt een milieuhinderlijk bedrijf opgeheven wat juist meerwaarde geeft.
- Let op de grondwaterstand. Bij eerdere ontwikkelingen is de grondwaterstand verlaagd en dat heeft ernstige problemen opgeleverd voor Rijksmonumentaal huis (De Magerhorst). Veel reparaties nodig gehad. Raad van State heeft bewoner in gelijk gesteld. Bewoner wil garantie van de gemeente dat de grondwaterstand niet verlaagd wordt bij nieuwe bebouwing. Dit moet goed onderzocht worden en is dan zeker op te lossen.
- Let op fijnstof. Dit is door ons onderzocht en is geen probleem. De fijnstofbelasting ligt onder de minimale norm van 35 ug/m3.
- Wat voor soort wijk wordt het bij goedkope koopwoningen? Liever een mix van verschillende woningtypen. Dit is op de Ploen Noord prima te realiseren.
- Behoud bestaande groene entree van Duiven vanaf de A12/Westsingel. Zonde als deze verdwijnt doordat je hier vanwege een nieuwe woonwijk een geluidswal moet plaatsen! Door het plaatsen van bijvoorbeeld een transparante geluidswand blijft de visuele relatie behouden.
- Wanneer Ploen Noord als locatie gekozen wordt, graag in gesprek gaan met de bewonerscommissie en graag een duidelijke mail naar bewoners. Van Wanrooij is gewend om met omwonenden in gesprek te gaan om zodoende de plannen optimaal af te stemmen op de omgeving en zodoende het maatschappelijk draagvlak te vergroten.

We hopen u met dit schrijven te hebben voorzien van onze inspraakreactie op het Keuzetraject uitbreidingslocaties Duiven en wensen u succes toe bij het maken van een zorgvuldige afweging tussen de locaties.

Met vriendelijke groet,

C.J.W. van Wanrooij
Directeur