LandRaad

ADVIES, TAXATIE EN BEMIDDELING VOOR HET LANDELIJK GEBIED

College van Burgemeester en
Wethouders van Duiven
T.a.v. mevrouw S. Gielis

Verzonden per email:
gemeente@duiven.nl en duiven@woningbouw.nl

LandRaad B.V.
postbus 5486
6802 EL Arnhem

IJsselburcht 3
Arnhem

T 026 - 365 34 80
F 026 - 365 34 81

www.landraad.nl

Betreft: zienswijze bewoners Hogeweg e.o. 30 september 2020
Ons kenmerk: 985997b21/HJ

Geacht College, geachte mevrouw Gielis,

Een aantal bewoners, dat zich heeft verzameld in het *Bewonersoverleg Hogeweg*, wonende aan de Hogeweg, de Ploenstraat en de directe omgeving te Duiven, (hierna te noemen “Hogeweg”), heeft ondergetekende verzocht haar zienswijzen aan u kenbaar te maken met betrekking tot de mogelijke woningbouwplannen voor het gebied ‘De Ploen-Noord’, zoals uw gemeente deze thans in verkenning heeft gebracht.

Het betreft de onderstaande bewoners, woonachtig op de volgende adressen:

1. Familie van Huet, Ploenstraat 17;
2. Mevrouw Y. van Huet, Hogeweg 2;
3. Familie Rijntalder / Berends, Ploenstraat 15b;
4. Mevrouw B. Böhmer, Oude Tolstraat 4;
5. Familie van Brandenburg, De Steeg 4;
6. Familie van den Bergh, Hogeweg 6;
7. Familie Worm, Hogeweg 8;
8. Familie Faber, Hogeweg 5;
9. Familie van den Berg, Hogeweg 7;
10. Mevrouw L. Bisseling, Hogeweg 10;
11. Familie Nieuwenhuis, Marnix Gijsenstraat 54.

Wij hebben inmiddels kennis kunnen nemen van de gemeentelijke *Woonvisie, de Vervolgnotitie Woningbouw 2019* en de hierop gebaseerde, meer concrete ideeën van de gemeente als het gaat om toekomstige woningbouw in het dorp Duiven, verwoord in de *Concept Verkenning* van 2020. Mijn cliënten hebben zeker begrip voor de noodzaak om tot een nieuw woningbouwprogramma voor Duiven te komen. Wel zijn zij van mening dat de locatie ‘De Ploen-Noord’ niet als de meest logische keuze voorligt.

LANDELIJK VASTGOED
- ONTEIGENINGEN
- AAN- & VERKOOP
- TAXATIES
- GROND- EN PACHTZAKEN
- SCHADELOOSSTELLINGEN
JURIDISCH ADVIES
- AGRARISCH RECHT
- VOORKEURSRECHT GEMEENTEN
- PLANSCHADE
- NADEELCOMPENSATIE

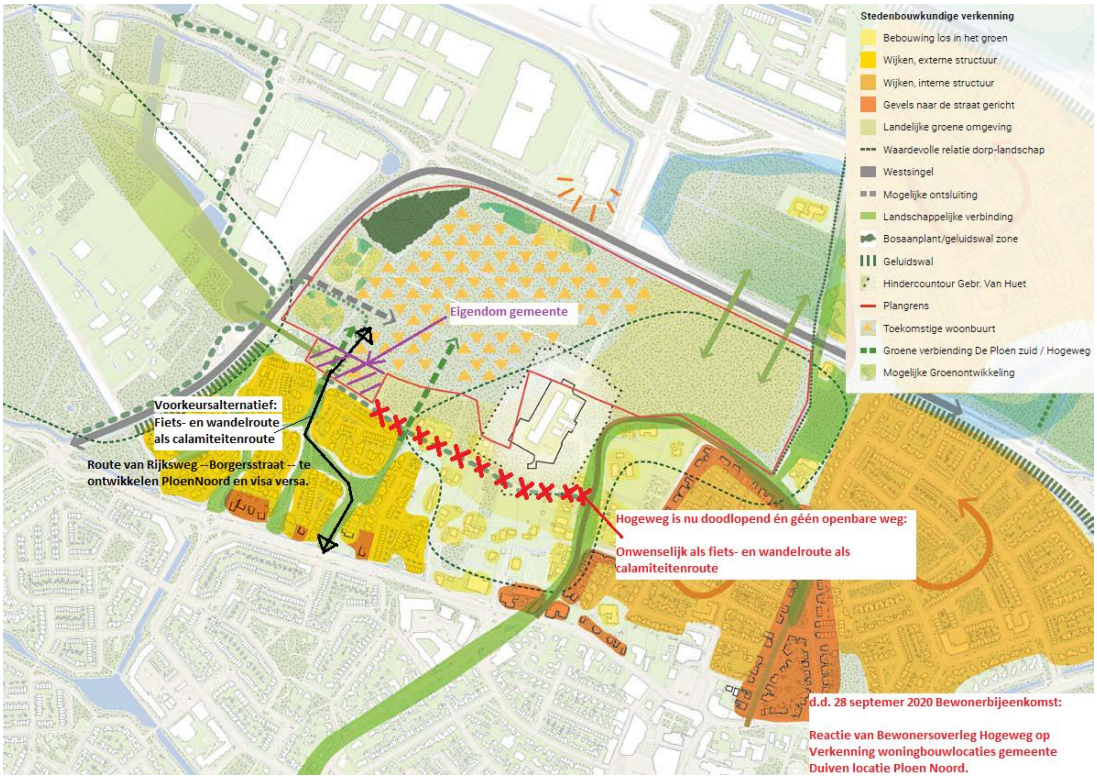
Rentmeester NVR
register DOBS D

LandRaad B.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Arnhem onder nummer 09125753. De aansprakelijkheid van LandRaad B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval uit hoofde van de door LandRaad B.V. afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van LandRaad B.V. van toepassing.

Met name de grote historische waarde en de daarmee gepaard gaande kenmerkende uitstraling van het gebied rond de Hogeweg en de Ploen(straat), in combinatie met de hoge archeologische verwachtingswaarde, maken dat grote terughoudendheid geboden is om dit gebied als woningbouwlocatie aan te wijzen. Grootschalige woningbouw zal dit zeer karakteristieke deel van het dorp Duiven voorgoed veranderen. Cliënten zijn dan ook van mening dat de twee alternatieve woningbouwlocaties, te weten ‘De Biezenkampen’ en ‘De Plakse Weide’, veel beter geschikte alternatieven voor grootschalige woningbouw zouden zijn; locaties, waar in ieder geval een veel minder grote inbreuk op de karakteristieke omgeving zou worden gepleegd en veel minder van de uitstraling van het dorp Duiven zou verdwijnen.

Indien de gemeenteraad van Duiven toch zou besluiten de locatie ‘De Ploen-Noord’ als meest geschikte locatie voor woningbouw aan te wijzen, dan wensen mijn cliënten u reeds nu te wijzen op een aantal belangrijke zaken, die bij de verdere planuitwerking uw aandacht verdienen. In hoofdstuk 5.2. van het *Concept Verkeerskundige Verkenning*, zoals deze op de gemeentelijke website is te vinden, wordt melding gemaakt van de mogelijkheid van het gebruik van de Hogeweg als *wandel/fietsroute* en als mogelijke *calamiteitenroute.* De bewoners willen u er op wijzen dat de Hogeweg geen openbare weg is in de zin van de Wegenwet, maar louter een doodlopende weg, enkel bedoeld voor de ontsluiting van erven van de aanliggende bewoners. Daarenboven is de weg zelf grotendeels particulier eigendom van een aantal bewoners en wensen de bewoners de weg niet voor andere dan huidige gebruikdoeleinden (ontsluiting van hun erven) in te zetten. Ook is het onwenselijk dat het bestaande erf van Hogeweg 10 door doorgaand verkeer (fietsers e.a.) zou worden doorkruist. Voor de inzet van een calamiteitenroute is de Hogeweg, objectief gezien, functioneel volstrekt ongeschikt. Niet alleen is weg doodlopend, maar is de weg vooral erg smal, zodat groot materieel (bijv. hulpdiensten) grote problemen zouden ondervinden als zij van deze weg gebruik zouden (moeten) maken.

Het zou dan ook veel meer voor de hand liggen om in nieuw uit te werken plannen voor woningbouw een andere, beter passende oplossing op te nemen voor zowel een wandel-/fietsroute als voor een calamiteitenroute voor het gebied. De heer Nieuwenhuis heeft hiertoe tijdens de bewonersbijeenkomst d.d. 28 september 2020 reeds een tekening met concrete gedachten aan u ter hand gesteld, met onder andere een ontsluitingsroute via de Borgersstraat (Ploen-Zuid); graag verwijzen wij hiervoor naar onderstaande visualisatie.



(visualisatie ontsluitingsroutes langzaam verkeer / calamiteitenroute)

In dergelijke plannen kan dan meteen aandacht worden geschonken aan een integrale oplossing van de bestaande ontsluitingsproblemen van enkele adressen rond de Hogeweg, waarbij recht gedaan kan worden aan enerzijds een veranderend wensbeeld van bereikbaarheid / kwaliteit en anderzijds het karakteristieke dorpse beeld van de Hogeweg en haar omgeving behouden kan blijven. Dat laatste zou een groot goed voor het dorp Duiven zijn.

De bewoners van de Hogeweg en omgeving hopen dat hun zienswijzen op de toekomstplannen van de gemeente Duiven door u naar behoren zullen worden meegenomen in de beoordeling en verdere uitwerking van de plannen. Uiteraard zijn zij desgewenst bereid hierop een nadere toelichting te geven of met u hierover nader van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,

mr. H.P.G. (Huub) Jansen