

d.d. 19 juni 2024

Betreft: Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitblik 2040

Geachte raadsleden en College, geachte heer/mevrouw,

Een aantal omwonenden dat zich heeft verzameld in het Bewonersoverleg Hogeweg e.o., wonende aan de Hogeweg, Ploenstraat en de directe omgeving te Duiven, maakt haar zienswijze aan u kenbaar met betrekking tot woningbouwevaluatie 2024 en vooruitblik 2040.

Dinsdagavond 11 juni 2024 hebben wij, als inwoners, tijdens de ronde- en debattafel gebruik gemaakt van het spreekrecht. Een vertegenwoordig van de/uw fractie als college was hierbij aanwezig. Daarin hebben wij, als inwoners, vastgesteld en ingebracht op tafel dat de woningbouwevaluatie puur op woningaantallen is onderbouwd, en géén (enkele) procesmatige evaluatie omvatte. Wat betekende dat de rode draad in de evaluatie (nog) niet in beeld is gekomen.

Het doorlopen traject van de afgelopen 5 jaar op woningbouw uitbreidingslocaties (Biezenkampen, Plakse Weide en Ploen Noord) heeft laten zien dat op proces/programmabebouwing, ruimtelijke ordening, participatie en informatievoorziening leerpunten liggen. Voor bewonersoverleg Hogeweg en e.o. hebben we een directe relatie met Ploen Noord, en indirect met Plakse Weide als Biezenkampen als het gaat om de rode draad van uitbreidingslocatie(s) keuze en vervolgprocessen.

Op voorliggende evaluatie is onze inbreng op een viertal onderdelen (voor de woningbouwevaluatie) middels een korte samenvatting toegelicht.

1. Ruimtelijke ordening

Géén inpassing van plan Ploen Noord naar haar bestaande omgeving. Gevolgen van ingrepen in de waterhuishouding op bestaande bebouwing(en) en grondgebruik onvoldoende onderbouwd. De verbeelding en bestemmingsplanregels laten toe om (nieuwe) functies te laten conflicteren op bestaande functies.

2. Proces

De gemeente als bestuursorgaan acteert onvoldoende daadkrachtig. Aantoonbaar is dat het woningbouw belang op een andere manier dan Ploen Noord gerealiseerd kan worden, door mede Biezenkampen te ontwikkelen. De gemeente heeft hier de gronden in eigen bezit en passend in de omgevingsvisie.

Het college heeft de huidige opdracht (uitbreiding Ploen Noord) nog niet voltooid en géén zicht op proces afronding, waar een nieuwe impuls op dezelfde locatie (met gebiedsvisie Ploen Noord) al weer ingebracht is. Met welk doel wordt hier gehandeld?!

3. Participatie

Vooraf en tijdens het proces is niet concreet ingegaan op vragen wanneer, hoe en met wie communiceren, communicatiedata en planning project, waaronder planvormingsproces. Géén participatie(mogelijkheden) met omwonenden in proces ontwerp bestemmingsplan. Ondanks meerdere contactpogingen van omwonenden kwam er géén enkel dialoog op gang.

4. Onjuiste informatievoorziening

Gemeente is in dit proces vooraf en tijdens bewust van gedrag van ontwikkelaar Van Wanrooij en onjuiste informatie(voorziening) van Van Wanrooij richting gemeente en omgeving. Echter voert gemeente onvoldoende regie op zuiver en zorgvuldig informatievoorziening in proces richting raad en omgeving. Raad wordt met haar rol en positie misleid door onjuiste informatie over uitbreidingslocatie Ploen Noord. De impact voor Duiven is dat de maatschappelijk woningopgave niet gerealiseerd wordt voor 2030.

Verdere onderbouwing van bezwaren hierna te lezen.

Add 1) Ruimtelijke ordening, onderbouwing bezwaar;

1. Het plan kent géén goede ruimtelijke ordening. Hoe de aansluiting en overgang van het plan naar haar (bestaande) bestemmingen is vorm gegeven past niet naast elkaar. Factoren die meespelen daarin zijn;
 - a. Het plan kent aan de oostzijde geen inpassing/overgang naar de direct aangrenzende omwonenden en haar functies/leefomgeving. Achtertuinen van bewoners grenzen rechtstreeks aan maisland/bouwland van Loonwerker en aan houtsingel/perceel van bewoner. Dergelijk situaties hebben in het verleden al tot vervelende situaties geleid denk hierbij aan Ploen Zuid.
In dit bestemmingsplan Ploen Zuid en bijbehorende uitvoering (daterend uit begin 2000) heeft de gemeente een vergelijkbare situatie geen inpassing verzorgd met als gevolg dat inwoners en gemeente (in haar takenstelling) activiteiten uitvoeren ten koste van de direct omwonenden aan de Hogeweg. Hierbij moet u denken aan bijvoorbeeld vandalisme, ongewenst gedrag, verslechterde woongenot en onveiligheid van bewoners. Zie bijlage “stedenbouwkundig ontwerp Van Wanrooij”.
 - b. De bijbehorende ontworpen verbeelding en bestemmingsregels als Groen, Verkeer en Wonen sluiten met dit ontwerp niet op een passende vorm aan op de huidige functies/bestemmingen van de Hogeweg en agrarische percelen. Zie bijlage “verbeelding en bijbehorende bestemmingsplan regels”.
 - c. In een informatiebijeenkomst 26 oktober 2023 hebben de bewoners vragen gesteld wat je mag verwachten van de bestemmingsfunctie Groen aan de oost/zuidzijde van het plan, de gemeente gaf reactie dat er lantarenpalen, heggen en bomen gesitueerd worden in dit plan. Echter zal de overgang naar haar omgeving anders gerealiseerd worden blijkt uit het plan, vanwege dat er de nodige auto parkeerplaatsen tot op de erfgrans gesitueerd zijn. De misleidende informatie wordt verstrekt aan de bewoners, informatieplicht/voorziening is gebrekkig/laag. Bijkomend is de definitie van functie Groen artikel 3.1 lid c wegen en straten, wandel- en fietspaden. Hiermee staat de gemeente minder landschappelijke elementen of natuurgroen toe. Toelatingsplanologie laat hier géén inpassing en géén overgang naar bestaande omgeving toe. Er zijn meerdere ontsluitingswegen opgenomen in het plan Ploen Noord, toekomstige nieuwe wijken die géén opdracht kennen van de gemeente.
 - d. Het ontbrekende informatiedocument van Beeldkwaliteitsplan. De gewenste ruimtelijke kwaliteit van plan Ploen Noord ligt niet vast en niet beschikbaar als informatie voor deze procedure. Het is een verbindend element in het plan tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Een beeldkwaliteitsplan is een beschrijving

dat de omwonenden van Hogeweg voorziet in hoe invulling en regels van de stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten samen komen in het plan.

- e. Ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie en leefbaarheid voor omwonenden onvoldoende meegewogen in de voorbereiding van het plan Ploen Noord.
2. Vormvrije Mer beoordeling, kent toetsing van meerdere onderdelen binnen een ruimtelijk plan. Plan Ploen Noord hebben omwonenden ander inzicht op twee onderdelen (referentie begrippenlijst Besluit milieueffectrapportage Bijlage III) namelijk drempelwaarde 1000-1200 woningen én drempelwaarde cultuur en landschappelijke historie in relatie met het plan Ploen Noord. Het plan valt met die onderdelen boven de drempelwaarden en daarvoor geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht;
- a. Onderbouwing kenmerk van het project tot drempelwaarde 1000-1200 woningen;
 - i. De gemeente Duiven voorziet in genomen besluiten dat aantal nieuwe woningen in de periode tot aan 2030 in woonplaats Duiven circa 1200 nieuwe woningen zijn. Ploen Noord heeft cumulatief effect met de geplande capaciteit op uitbreidingslocaties Plakse Weide en Biezenkampen en komt hiermee tot geplande capaciteit van 1200 nieuwe woningen.
 - ii. De ontwikkelaar Van Wanrooij toont stelselmatig, buiten gemeente opdracht en uitgangspunten om, schriftelijk aan dat intenties van de ruimtelijke ontwikkeling boven de m.e.r.- drempelwaarde komen. Planontwikkeling doormiddel van "Salami tactiek", regelmatig kleine plannen bewust in ontwikkeling willen brengen om impact te verspreiden in tijd. Voorzienbaar ruimtelijk cumulatief effect dat geplande capaciteit van 1200 woningen.
 - b. Onderbouwing bijlage III lid 2 Plaats van project tot drempelwaarde kwetsbaarheid landschap en cultuurhistorie;
 - i. Het project ligt midden in een historisch lint van het ontstaan geschiedenis van de plaats Duiven. Het gebied kent een landschap met hoge historisch belang. De erfgoedvisie 2017-2030 Duiven en omgevingsvisie Duiven van de gemeente omschrijft de samenhang van vestigingslocatie Duiven en haar activiteiten die dit gebied van hoog historisch belang onderbouwd.
3. Watertoets: ALS de hoogte van nieuw maaiveld en aansluitende droogleggingen van woningen en ontwateringsmiddelen als sloten/wadi NIET BEKEND is in ontwerp bestemmingsplan kent het plan een risico op de ruimtelijke reservering in haar geprojecteerde plangrens en samenhang van beoogde functies.
- In het kader van bodem en water sturend is de ontwikkeling ongewenst, zeker als huidige maaiveld ook de maaiveld in het plan wordt. Slechte doorlatendheid en sterke kwel invloeden op bodemopbouw maken inzichtelijk dat het zeer natte tot natte omstandigheden liggen in het gebied.
- Mocht het plan voorzien om de deklaag van klei aan te passen bijvoorbeeld verwijderen dan zal een grondwaterstroming lekkage in het landschap ontstaan met alle gevolgen van dien. Op dit moment vormt de deklaag van klei een weerstand waardoor de grondwaterstroming beperkt wordt tot in de eerste 0,50 in de bodem. Het is, in de fase van het plan, ook de vraag of de ontworpen wadi's en sloten überhaupt gaan infiltreren op de bodem of het gevolg is dat er stromende en grondwater drainerende inrichtingen worden gerealiseerd. De grondwatertrap GT5b komt de hoogste grondwaterstand binnen 0,50 meter van huidige maaiveld. Een wadi zou functioneren mits een diepte van 1,20 meter diep vanaf maaiveld. De grondfuncties en meerdere gedateerde bebouwingen van omwonenden zijn gefundeerd op staal. De bodem opbouw in de Rivierduin (dekzand) bevat meerdere veenlagen op diverse

dieptes en locaties van percelen van omwonenden. In plan is de bodemopbouw homogeen omschreven, dat is een aanname hoe eerste meter onder maaiveld is gevormd. De gewenste nuance ontbreekt waar risico op inklinking veenlagen, schade bebouwing en (permanente) verdroging in en op de bodem reëel aanwezig is met onomkeerbare schade als gevolg van plan Ploen Noord.

Mocht het maaiveld significant opgehoogd wordt binnen plangrens, dan zal de huidige watergang langs de singel niet ingezet kunnen worden voor compensatie verhard oppervlak. Omdat het wateroverlast gaat veroorzaken op naast gelegen gronden buiten het plan.

De directe omgeving, Hogeweg, Oude Steeg en Ploenstraat ook met rijksmonument kan risico lopen om kwetsbaarder te worden voor de impact van dit plan als de grondwaterstand significant beïnvloed wordt. In deze fase van het proces, ontwerp bestemmingsplan, zal de gemeente dit in overweging dienen te nemen of het plan ruimtelijk uitvoerbaar is.

Bezwaar 1 Ruimtelijke ordening

Géén inpassing van plan Ploen Noord naar haar bestaande omgeving. Gevolgen van ingrepen in de waterhuishouding op bestaande bebouwing(en) en grondgebruik onvoldoende onderbouwd. De verbeelding en bestemmingsplanregels laten toe om (nieuwe) functies te laten conflicteren op bestaande functies.

Add 2) Proces planvorming, onderbouwing bezwaar;

1. Plan Ploen Noord omschrijft een ontwikkeling van circa 4 hectare waar 130 woningen ontwikkeld wordt, echter de intenties van ontwikkelaar Van Wanrooij zijn anders namelijk om een stedenbouwkundige ontwikkeling van 1000-1200 woningen binnen de rondweg Westsingel/Oost Singel.
 - a. Document Principeverzoek ontwikkelaar van Wanrooij d.d. 28 april 2020.
 - b. Document Locatiestudie woningbouw ontwikkelaar van Wanrooij en adviesbureau SVP d.d. SVP 29 juli 2020 .
 - c. Document Antwoordmemo ontwikkelaar van Wanrooij d.d. 18 maart 2021.
 - d. Document Ploen Noord stedenbouwkundige visie ontwikkelaar van Wanrooij en adviesbureau SVP d.d. SVP 29 april 2021.
 - e. Document Ploen Buiten ontwikkelaar van Wanrooij d.d. 12 oktober 2023.
 - f. Document Groeidiamant ontwikkelaar van Wanrooij d.d. 19 oktober 2023.
2. De gemeente heeft voor plan Ploen Noord kaders en uitgangspunten vastgesteld die alleen gaan over de nieuwe woonomgeving zoals 75 m2 groen per woning etc, echter de ruimtelijke inpassing bij de bestaande omgeving is niet meegenomen. Het gevolg is dat het plan ontworpen is waar aan de oostzijde meerdere bestaande ruimtelijke structuren negatieve effecten ondergaan. Dit is ook onderbouwd bij bezwaar 1 ruimtelijke ordening.
3. Politieke daadkracht, zorgvuldigheid en betrouwbaar bestuur staat onder druk bij het proces van het ontwikkelen van bouwplannen in Ploen Noord. Planning en proces gemeente 2019 woningnood, hierbij is Ploen Noord samen met de Plakse Weide aangewezen als te ontwikkelen bouwlocatie. Inmiddels zijn we **5 jaar** verder en is gebleken dat project ontwikkelaar van Wanrooij een te grote broek heeft aangetrokken. Nog steeds is er geen duidelijkheid m.b.t. aankoop van gronden en lopen de bouwplannen alleen maar vertraging op. Tactiek van project ontwikkelaar van Wanrooij is inmiddels duidelijk en was destijds ook

al bekend.

Wanneer komt de raad tot inzicht dat vertragingen niet langer gewenst zijn en voor op dit moment Ploen Noord een ongeschikte bouw locatie is. We hadden gehoopt met het aankopen met gemeenschapsgeld van de Biezenkamp dat dit inzicht was gekomen maar helaas om onverklaarbare reden gaan we verder met project ontwikkelaar van Wanrooij. De raad maakt zichzelf belachelijk en geeft geen betrouwbare uitstraling naar de bewoners.

In het hele begin, in 2019 heeft college opdracht gekregen om Vervolgnotitie Woningbouw te schrijven. Doel is om meer regie te pakken als gemeente op de woningbouwrealisatie met een uitbreidingslocatie. Bewust keuze van gemeente was voor het algemeen belang om een zwaarwegend instrumentarium Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) in te zetten voor locatie Biezenkampen. In de opdracht ligt de focus om de planning van vraag naar woningen voor 2025 te halen. De uitgangspunten voor het proces woningbouw, die verwoord staan zijn;

- a. Er zijn tot 2027 in totaal 325 woningen nodig
- b. Hiervan kunnen we ongeveer 155 tot 190 woningen via woningbouwplannen die er al zijn bouwen.
- c. Afhankelijk van hoeveel woningen daadwerkelijk via deze bestaande woningbouwplannen gebouwd kunnen worden zijn er nog locaties nodig voor ongeveer 150 tot 220 woningen.
- d. De gewenste mix van typen woningen waarin de gemeente deze 150 tot 220 woningen wil bouwen is aangegeven.

Welke regie heeft de gemeente uitgevoerd met vastgestelde heldere uitgangspunten van aantallen en planning aan het begin van het proces. Regie gaat om inzichten en sturing van een bestuursorgaan. De gemeente is bewust in het proces van risicoprofiel van ontwikkelaar Van Wanrooij, niet nakomen van (bouw/ontwikkel-)afspraken in de gemeente Duiven.

De kwetsbaarheden in het proces, over de onjuiste inzichten, zie punt 1 onder proces planvorming, én sturing op het programma wonen is duidelijk is geworden hoe het proces is verlopen sinds 2019:

- I. 2020 april 28; Ontwikkelaar Van Wanrooij met principeverzoek: zou beschikken over alle gronden en daarmee alle aantallen willen realiseren. Althans ontwikkelaar schrijft dat er helemaal geen belemmeringen tot beschikbaarheid gronden zijn voor ontwikkeling van het gebied Ploen noord.
- II. 2020 december 22; terugkoppeling consultatie ontwikkelaars Plakse weide en Ploen Noord en Biezenkampen. Van Wanrooij heeft de gronden voor 300 woningen tot haar beschikking.
- III. 2021 maart 18; Ontwikkelaar Van Wanrooij bevestigt schriftelijk dat grond en contractposities de vanuit gemeente gewenste 300 woningen ontwikkeld en gerealiseerd kan worden. Geen belemmeringen tot beschikbaarheid gronden.
- IV. 2023 oktober 12: Ontwikkelaar Van Wanrooij openbaart schriftelijk dat zij niet de verwachtingen van uitgangspunten in dit proces kan waarmaken. Echter is te herleiden dat ontwikkelaar Van Wanrooij sinds 2019 onjuiste informatie verstrekt aan de gemeente en omgeving. De gemeente Duiven heeft een urgent probleem met een maatschappelijke woningbouwopgave te realiseren, en ontwikkelaar Van Wanrooij wil via de gemeente haar (bedrijfseconomische) problemen over beschikbaarheid van gronden regelen. Dit wordt versterkt door de rol van college dat

een wethouder in september 2023 de verwachtingen richting ontwikkelaar wekt dat een gemeente de rol heeft als projectontwikkelaar. De wethouder verzocht om de hulpvraag schriftelijk te laten in komen zodat de gemeente de ontwikkel rol kon pakken.

Zuiverheid en zorgvuldigheid in dit krachtveld heeft haar kwetsbaarheden getoond, gemeente met deze inzichten handel in benodigde woningbouwlocatie

Biezenkampen om gewenste aanvullende woningaantallen te halen voor Duiven! Of stuur bij aan de ambitie van woningen in de tijd als aantallen op een realistischer niveau passend in de gemeente.

4. Bestemmingsplan Broekstraat Duiven (ID: NL.IMRO.0226.BPDUIVENNOORD011-ON01) mede veroorzaker cumulatieve effect(en) op woningnood in plaats Duiven en dus woningaantallen "opschaling" voor uitbreidingslocatie Ploen Noord. In plaats van 17 vrijstaande woningen opgenomen in woningbouwprogramma te realiseren, is door gemeente voorgesorteerd om een private persoon te bevoorrechten met woningbouw van slechts 2 vrijstaande woningen. Per saldo realiseert 15 vrijstaande woningen minder voor woningzoekende doelgroep, die doorwerken in de woningbouwopgave realisatie van uitbreidingslocaties.

Bij de informatiebijeenkomst Ploen Noord d.d. 26 oktober 2023 is toegelicht door gemeente dat vaststelling van ontwerpbestemmingsplan Ploen Noord door raad medio juni 2024 is, echter college heeft inzichten, op dit moment van schrijven, dat er vertragingen in het proces zijn en wetende dat de actuele planning van vaststelling door raad pas in medio oktober 2024 zal plaats kunnen vinden.

Ruimtelijk ordening (proces) voorziet in de procedure kaders hoe bestuursorgaan omgaat met ingediende ontwerp bestemmingsplannen. De vaststelling van ontwerp bestemmingsplan is binnen 12 weken na periode van 6 weken ter inzage legging. Op 7 februari 2024 is ontwerp bestemmingsplan Ploen Noord ter inzage verlopen wat betekent dat voor 1 mei 2024 de raad een besluit neemt voor vaststelling ontwerp bestemmingsplan. Constateerde dat op dit moment, 19 juni 2024, in de bestemmingsplanprocedure een overschrijding is van 7 weken waar géén heldere verklaringen/communicatie vanuit college aan betrokken inwoners én raad plaats vindt. In onze zienswijze d.d. 6 februari 2024 op ontwerp bestemmingsplan Ploen Noord geeft inzichten in welke mate het ingediende bestemmingsplan cruciale planvormingselementen mist.

Bezwaar 2 proces:

De gemeente als bestuursorgaan acteert onvoldoende daadkrachtig. Aantonbaar is dat het woningbouw belang op een andere manier dan Ploen Noord gerealiseerd kan worden, door mede Biezenkampen te ontwikkelen. De gemeente heeft hier de gronden in eigen bezit en passend in de omgevingsvisie.

Het college heeft de huidige opdracht (uitbreiding Ploen Noord) nog niet voltooid en géén zicht op proces afronding, waar een nieuwe impuls op dezelfde locatie (met gebiedsvisie Ploen Noord) al weer ingebracht is. Met welk doel wordt hier gehandeld?!

Add 3) Participatie, onderbouwing bezwaar:

Belangenafweging door gemeente tussen omwonenden en ontwikkelaar komt laat opgang. De ontwikkelaar heeft in haar participatieplan misleidende informatie opgenomen. Het plan bevat onwaarheden ten aanzien van participatie met omwonenden. Desondanks zijn relevante ingebrachte ruimtelijke argumenten van omwonenden niet opgenomen.

Selectieve vragen gesteld op bijeenkomst en doel van bijeenkomst 26 oktober was inloop avond van de woningbouwplannen ploen Noord.

Op 8 april 2024 op uitnodiging van gemeente zijn wij als bewonersoverleg Hogeweg e.o. op gesprek gekomen om de ingediende zienswijze mondeling te bespreken. Doel van het gesprek mondelinge toelichting op de zienswijze van bewonersoverleg Hogeweg en e.o. d.d. 6 februari 2024 met een zestal onderdelen van bezwaren beschreven. Het verloop van gesprek resulteerde in dat slechts 2 onderdelen, ook nog niet eens volledig overigens, besproken zijn en de overige 4 onderdelen helemaal niet kunnen behandelen. Over de twee onderdelen was ontwikkelaar niet ingelezen en voorbereidt om onderbouwing/verweer te geven op onze ingebrachte bezwaren. In het moment van gesprek werd de zienswijze nog eens doorgenomen en voorbereid, een eventueel vervolg gesprek om de volledige zienswijze te bespreken is door gemeente niet gepland. En nu 2 maanden later verwachten wij ook niet een vervolg.

Het verslag participatie website 240110 of tewel digitale enquête respons bevatte gesloten vragen over hoe wil je de wijk inrichting of hoeveel bomen zijn belangrijk of stoep/voortuininrichting of speeltuinen etc. Géén gesloten vraag over hoe overgang tussen nieuwe woonwijk en bestaande gronden eruit mag zien. Aan het eind van de enquête is opmerkingen veld opgenomen alleen die inbreng, die overigens is gedaan vanuit ons, is niet zichtbaar gemaakt in de documenten van Wanrooij 'participatie'. Waar is die inbreng gebleven en hoe wordt daar mee omgegaan in het proces. Omdat inhoudelijk opgeschreven is door inwoners in die enquête dat de inpassing van het nieuwe plan op bestaande functies ontbreekt in het contact en proces van Ploen Noord.

De inloopbijeenkomst 26 oktober 2023 had niet karakter over meedenken planvorming, er lag een uitgewerkt plan waar de aankondiging bestemmingsplan is gedaan dat het plan in december 2023 ingediend zou worden.

Inbreng inwoners op het plan uit verkenning niet in beeld gebracht in participatieproces en -verslag.

Bezwaar 3 Participatie:

Vooraf en tijdens het proces is niet concreet ingegaan op vragen wanneer, hoe en met wie communiceren, communicatiedata en planning project, waaronder planvormingsproces. Géén participatie(mogelijkheden) met omwonenden in proces ontwerp bestemmingsplan. Ondanks meerdere contactpogingen van omwonenden kwam er géén enkel dialoog op gang.

Add 4) Onjuiste informatievoorziening

Onjuiste informatievoorziening in de afgelopen 5-6 jaar is opgebouwd én gedeeld door Van Wanrooij over grond beschikbaarheid en posities voor woningbouwlocatie Ploen Noord. Rechtspraak ontlokken vonnis tbv beïnvloeding gemeentebestuur. Omwonenden géén kritiek en/of belangen hebben op inpassing woningbouw. Waardevol karakter dorp landschap geen ruimtelijke beperking is voor stedelijke ontwikkeling.

Gemeente is in dit proces vooraf en tijdens bewust van gedrag van ontwikkelaar Van Wanrooij en onjuiste informatie(voorziening) van Van Wanrooij richting gemeente en omgeving. Echter voert gemeente onvoldoende regie op zuiver en zorgvuldig informatievoorziening in proces richting raad en omgeving. Raad wordt met haar rol en positie misleid door onjuiste informatie over uitbreidingslocatie Ploen Noord. De impact voor Duiven is dat de maatschappelijk woningopgave niet gerealiseerd wordt voor 2030.

Bezwaar 4 onjuiste informatievoorziening:

Gemeente is in dit proces vooraf en tijdens bewust van gedrag van ontwikkelaar Van Wanrooij en onjuiste informatie(voorziening) van Van Wanrooij richting gemeente en omgeving. Echter voert gemeente onvoldoende regie op zuiver en zorgvuldig informatievoorziening in proces richting raad en omgeving. Raad wordt met haar rol en positie misleid door onjuiste informatie over uitbreidingslocatie Ploen Noord. De impact voor Duiven is dat de maatschappelijk woningopgave niet gerealiseerd wordt voor 2030.

Tot slot

De bewoners van de Hogeweg en omgeving hopen dat hun inbreng word meegenomen in het proces van de woningbouwevaluatie 2024 en vooruitblik 2040. Wij hopen dat dit gaat bijdragen aan de evaluatie. Uiteraard zijn wij desgewenst bereid hierop een nadere toelichting te geven of met u hierover nader van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,



Namens Bewonersoverleg Hogeweg e.o. Duiven

Bijlagen:

Bijlage Planning vaststelling ontwerp bestemmingsplan Ploen Noord

Bijlage Visiekaart Ploen Noord Waardevol karakter relatie dorp-landschap

Bijlage Stedenbouwkundig ontwerp Van Wanrooij

Bijlage verbeelding en bijbehorende bestemmingsplan regels

Bijlage Planning vaststelling ontwerp bestemmingsplan Ploen Noord

DICHTBIJ.

DE PLOEN NOORD
DUIVEN GLD

Juni 2024 vaststelling bestemmingsplan

125 WONINGEN
EEN GEVARIEERD WONINGAANBOD:
VAN SOCIALE APPARTEMENTEN
TOT ROYAAL VRIJSTAAND

SOCIAAL:
Appartementen,
rug-ken-rug woningen,
besteden-besteden woningen
en compacte rijwoningen

BETAALBAAR:
Rug-ken-rug woningen,
besteden-besteden woningen
en compacte rijwoningen

MIDDELDURE:
Reguliere rij- en haakwoningen

VRIJE SECTOR:
Rijwoningen, haakwoningen,
compacte en ruime 2-kapellen,
rijwoningen met uitbouw

GLOBALE PLANNING

DATE	EVENT
DECEMBER 2023	PUBLICATIE ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
JUNI 2024	VESTSTELLING BESTEMMINGSPLAN
JULI 2024	BESTEMMINGSPLAN ONDERSCHEPTELIJK
OKT 2024	START VERKOOP
OKT 2024	REALISATIE DE PLOEN NOORD
OKT 2024	ONBEVINDING BUITEN Woningmarkt

DE PLOEN NOORD
DE-PLOEN-DUIVEN.NL
W

Bijlage Visiekaart Ploen Noord Waardevol karakter relatie dorp-landschap



Bijlage Stedenbouwkundig ontwerp Van Wanrooij



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Bijlage verbeelding en bijbehorende bestemmingsplan regels

