Aan de Raad(sleden) van Gemeente Duiven

T.a.v. Fractievoorzitters gemeente Duiven

Verzonden per email: griffie@duiven.nl, woningbouw@duiven.nl, gemeente@duiven.nl

Betreft: zienswijze bewonersoverleg Hogeweg e.o. 24 mei 2021, met bijlage

Ons kenmerk: 20210524-01

Geachte Raad,

Zoals bij u bekend zijn 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"), die haar zienswijze aan u willen kenbaar maken met betrekking tot de mogelijke woningbouwplannen voor het gebied 'De Ploen-Noord', zoals uw gemeente deze nu in verkenning heeft gebracht.

"Raad zet zichzelf buitenspel door onbehoorlijk handelen van het bestuur"

B&W Duiven streeft haar raad(sopdracht) voorbij met een exorbitante zelfontwikkeld streefprogramma woningbouw voor 2040!

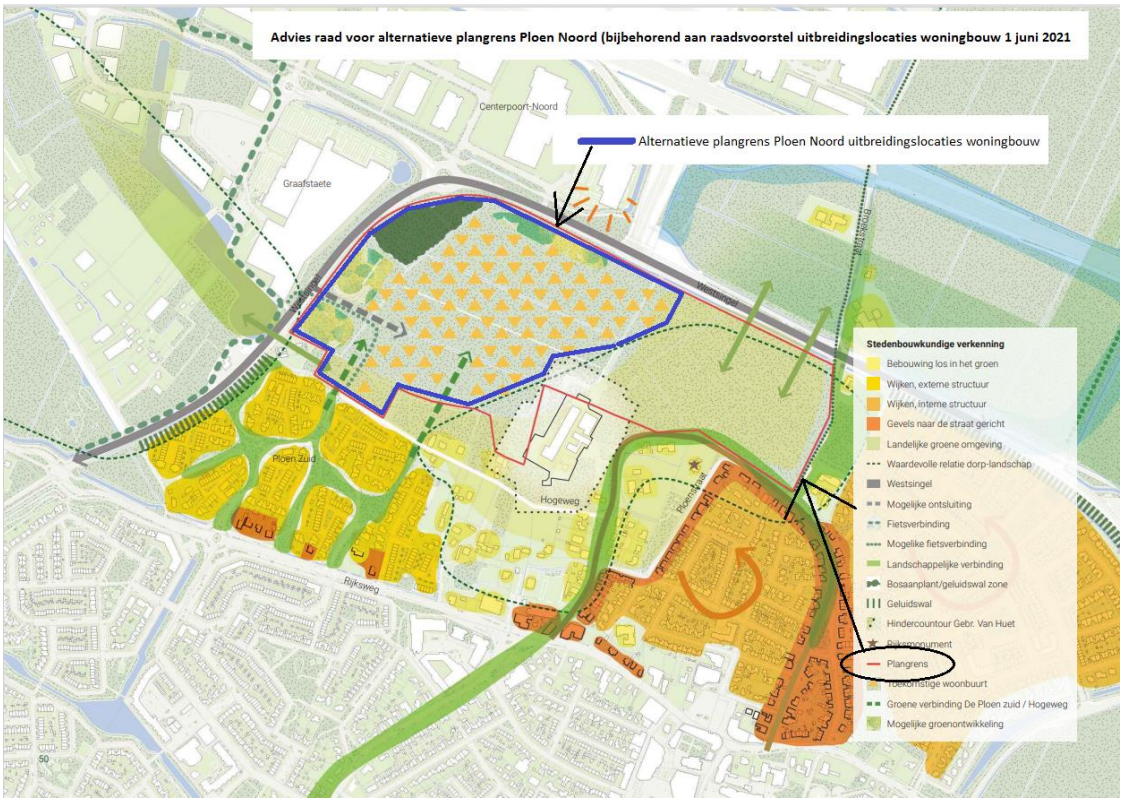
U wordt als raad meegenomen in onze zienswijze in het onbehoorlijk handelen van het bestuur en afsluitend voorzien van een advies (onder punt 4) aan u als raad:

1. Opdracht van de Raad a/d college van Burgemeester en wethouders (B&W) op met raadsbesluit 26 Januari 2021 *inclusief aangenomen Amendement CDA, VVD, LA, SP Raadsvoorstel Uitbreidingslocaties*: constaterende dat, de gemeente Duiven voor een woningbouwopgave staat van 570 woningen (waarvan 324 stuks op inbreidingslocatie(s)). Dat resulteert in circa 350 stuks nieuwe woningen voor uitbreidingslocatie(s).
2. Voorliggend raadbesluit 1 Juni 2021 heeft het voornemen tot voorbereidingsbesluit van ruimtelijke ontwikkelingen om 2040 stuks nieuwe woningen, voor jaar 2040, bestuurlijk te bekrachtigen.
3. Onbehoorlijk handelen van het bestuur (college van B&W);
    a. In bestuursrechtelijke besluitvorming in combinatie met juridisch bindende voorwaarden in het proces zal de raad zichzelf verbinden aan een bouwopgave van 2040 stuks nieuwe woningen.
    b. De raad geeft hiermee onvoorziene handelingsvrijheid aan het College van B&W om zelfstandig zonder aanvullende raadbesluiten voor 2040 stuks nieuwe woningen te bouwen.
    c. Het voorliggende besluit gaat ruim voorbij aan de intenties van de raad en bijbehorende onderbouwde raadsopdracht van circa 350 woningen op uitbreidingslocatie(s) voor het jaar 2040.

d. De door de raad bestuurlijk vastgestelde structuurvisie wordt met voorliggende raadsbesluit uitbreidingslocaties woningbouw volledig ondermijnt (waardevol karakter op Ploen Noord gaat ten koste van woningbouw).

Dit handelen van College van B&W mag worden gezien als onbehoorlijk handelen van het bestuur.

4. Het advies aan de raad is:
   a. Om de verbintenis van de intentieovereenkomst in te perken tot het maximaal realiseren van 350 woningen in de uitbreidingslocaties en niet meer. En bij de planvorming voor het realiseren van de 350 woningen niet buiten de grenzen kan worden gedaan zoals neergelegd in de structuurvisie van 2015-2017.
   b. Gelet op a om een alternatieve plangrens voor Ploen Noord vast te stellen, zie voorstel alternatieve plangrens Ploen Noord bijgevoegd in onderstaand figuur. In het alternatief heeft de raad de mogelijkheid om de gewenste vastgestelde woningbehoefte van circa 350 nieuwe woningen én waardevol karakter dorp-landschap als ruimtelijke ontwikkelingen te borgen en bestuurlijk te accorderen.



In figuur met blauw geprojecteerde alternatieve plangrens Ploen Noord

   c. Om de opdracht aan College van B&W mee te geven voor een ruimtelijke analyse waardevol karakter zoals aangegeven in de structuurvisie, vergelijkbaar als reeds door raad verstrekte opdracht voor locatie De Eng (De Koekamp). Deze ruimtelijke analyse is een eerste stap in de landschapsontwikkeling en zorgt ervoor dat het waardevol karakter een betekenis krijgt.

We schrijven deze zienswijze om u als raad te informeren voor welke beslissing u staat m.b.t. ruimtelijke ontwikkelingen (woningbouw en landschapsontwikkeling) in gemeente Duiven.

We willen u graag informeren zodat u uzelf als raad voor ruimtelijke ontwikkelingen met o.a. de toekomstige woningbouw niet buitenspel gezet wordt. Het voorliggende raadsvoorstel op 1 juni 2021 betreft in kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een voornemen tot voorbereidingsbesluit voor ruimtelijke ontwikkelingen, als gevolg een voorbereidingsbesluit voor bestemmingsplannen.

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,

Bewonersoverleg Hogeweg Duiven

Bijlage Onderbouwing bijbehorend bij zienswijze bewonersoverleg Hogeweg

Tijdslijn opdracht verstrekken van de raad aan het College B&W

Add 1) Raadbesluit 26 Januari 2021 *inclusief aangenomen Amendement CDA, VVD, LA, SP Raadsvoorstel Uitbreidingslocaties* Uitbreidingslocaties woningbouw: te duiden aan beslispunt 2, 3 en 6

Bruto woningbouwopgave 740 woningen voor het jaar 2040

- Uitbreidingslocatie: 500 woningen
- Inbreidingslocatie: 240 woningen

Netto woningbouwopgave 570 woningen voor het jaar 2040

- Uitbreidingslocatie: 350 woningen
- Inbreidingslocatie: 220 woningen

Add 2) Raadsvoorstel 1 Juni 2021:

- Deze voorliggende intentieovereenkomst gaat daarmee ver voorbij aan de intentie van de opdracht van de raad op 26 januari 2021.

Ten aanzien van het Raadvoorstel uitbreidingslocaties woningbouw, d.d. 1 juni 2021:

In het kort een overzicht van de Raadvoorstel (m.b.t. woningbouw opgave als uitbreidingslocatie):

- Intentieovereenkomst Ploen Noord te ondertekenen, plangebied 29,9 ha: (900 woningen)
- Intentieovereenkomst Plakse Weide te ondertekenen, plangebied 11,3 ha (300 woningen)
- Opdracht om de Biezenkamp aan te kopen, plangebied 20,0 ha (600 woningen)

Samengevat:

- Uitbreidingslocatie woningvoorraad (900 + 300 + 600 = 1800 stuks)
- Inbreidingslocatie woningvoorraad (240 stuks)

<u>Totaal woningvoorraad: 2040 stuks woningen t/m jaar 2040</u>

Ten aanzien van Ploen Noord:

- Beslispunt 1 & 2, sub 1 en 2: Aangaan van een intentieovereenkomst met projectontwikkelaar van Wanrooij op Ploen Noord. Deze intentieovereenkomst (streefprogramma 21 maart 2021, omvat 29,9 ha. Zie afgebeeld hieronder.

Locatie De Ploen Noord

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Langs de Westsingel is een indicatieve milieucontour aanwezig ten gevolge van geluid van de Westsingel. De 58dB ligt naar schatting nu 60-100 meter uit het hart van de weg (gegevens uit het Koersdocument). Dit betekent dat er aan de zijde van de Westsingel geluidmaatregelen noodzakelijk zijn om woningbouw op de locatie mogelijk te maken. Aanvullende geluidonderzoek moet de precieze contour en de gevolgen van eventuele maatregelen in beeld brengen.

Binnen de locatie is aan Ploenstraat 17 een agrarisch loonbedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft een indicatieve milieucontour van 50 meter vanaf de bestemming Bedrijf. Onderzocht moet worden of de woonwijk inpasbaar is rekening houdend met deze contour.

Op basis van de Archeologische Waardenkaart (AWK) van 2018 kent deze locatie voor een groot deel een lage archeologische verwachting. Langs de Hogeweg ligt een zone met een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit gebied ligt op de rivierdonk, de plek waar Duiven is ontstaan. Het betreft oude woongrond, waarin vele vondsten zijn gedaan uit de Romeinse tijd en late middeleeuwen. Ter plaatse van het agrarische bedrijf zijn resten van een nederzetting gevonden. Uit historische bronnen blijkt dat hier een havezate met bijgebouwen (De Ploen) heeft gestaan, omringt door een gracht. Archeologisch gezien wordt geadviseerd om de woningbouwontwikkeling te concentreren op de zone met lage verwachting.

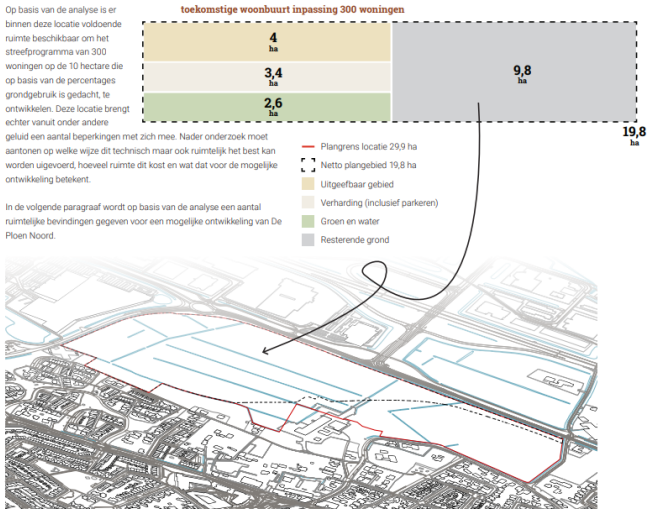
Ter plaatse van de bebouwing aan de Hogeweg en de Ploenstraat is in de Structuurvisie 2015 en het Koersdocument een zone met 'Waardevolle relatie dorp-landschap opgenomen'.

Conclusie grondgebruik

De Ploen Noord is een locatie van circa 30 hectare. Door de woningbouw aan de westzijde te concentreren kan de waardevolle relatie dorp-landschap aan de Ploenstraat behouden blijven. Hiermee ontstaat een beschikbare locatie van circa 19,8 hectare.

Op basis van de analyse is er binnen deze locatie voldoende ruimte beschikbaar om het streefprogramma van 300 woningen op de 10 hectare die op basis van de percentages grondgebruik is gedacht, te ontwikkelen. Deze locatie brengt echter vanuit onder andere geluid een aantal beperkingen met zich mee. Nader onderzoek moet aantonen op welke wijze dit technisch maar ook ruimtelijk het best kan worden uigevoerd, hoeveel ruimte dit kost en wat dat voor de mogelijke ontwikkeling betekent.

In de volgende paragraaf wordt op basis van de analyse een aantal ruimtelijke bevindingen gegeven voor een mogelijke ontwikkeling van De Ploen Noord.



Zie Bijlage 7 - Stedenbouwkundige verkenning SVP d.d. 22 maart 2021 – definitieve versie (weeffouten gecorrigeerd) pagina 49)

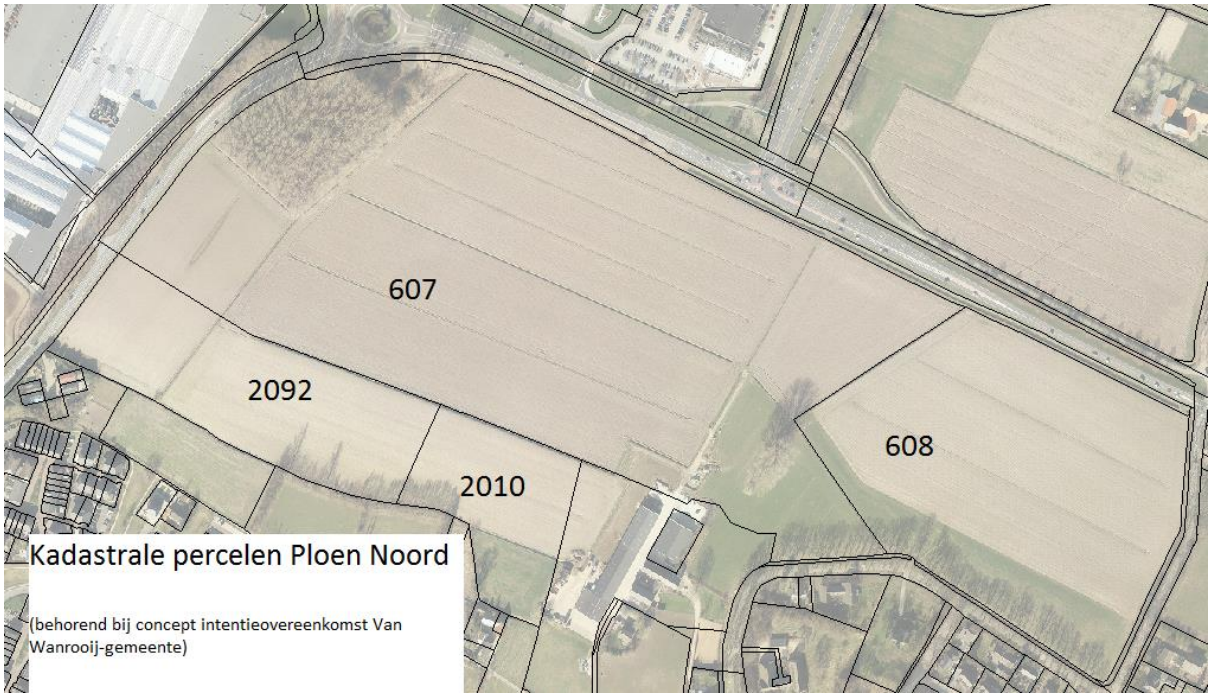
De intentieovereenkomst met Van Wanrooij bevat concrete kadastrale percelen, zie Bijlage 5 - Concept intentieovereenkomst Ploen Noord d.d. 23 maart 2021 pagina 5.

xiii. de wijze waarop het Plangebied voor verschillende vormen van verkeer zal worden ontsloten en op openbaar vervoer zal worden aangesloten;
xiv. een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er op basis van het Ontwikkelplan een planologisch besluit genomen kan worden dat voldoet aan de dan geldende wet- en regelgeving;
xv. het aanbod van de Ontwikkelaar dat vervat is in de brief van 18 maart 2021 (Bijlage **).

Overeenkomst:	de onderhavige intentieovereenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar.
Partijen:	de Gemeente en de Ontwikkelaar gezamenlijk.
Plangebied:	het gebied, kadastraal bekend gemeente Duiven, sectie A, nummers 2092 en 2010, sectie F, nummers 607 en 608, plaatselijk bekend Ploen Noord zoals weergegeven op Bijlage **
Project:	het door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico (her)ontwikkelen van het Plangebied met inachtneming van de randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Overeenkomst en de op grond daarvan tot stand gekomen documenten, waaronder het Ontwikkelplan.
Van Wanrooij:	de besloten vennootschap Van Wanrooij projectontwikkeling B.V., statutair gevestigd in Geffen, kantoorhoudende in (5386 KD) Geffen aan de Broekstraat 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747.
Voorfase:	de fase waarin Ontwikkelaar nader onderzoek doet naar de haalbaarheid van het Project en het Ontwikkelplan opstelt.
Wro:	Wet ruimtelijke ordening.

ACHTERGROND:

a) de Gemeente heeft vanwege de woningbehoefte in de gemeente Duiven en het ontbreken van voldoende harde plancapaciteit de haalbaarheid van de



- Dit betekent dat de B&W juridisch bindende voorwaarden aan gaat met de projectontwikkelaar voor 29,9 ha = netto 900 woningen.
- B&W gaat hiermee ver voorbij aan hun opdracht om voor netto 350 woningen te zoeken in de uitbreidingslocatie(s), dit duidt op onbehoorlijk handelen van het bestuur.

Add 3) Onbehoorlijk handelen van het bestuur

De naïviteit waarmee de wethouder (en het college van B&W) en de projectontwikkelaar Van Wanrooij de raad en de bewoners om de tuin leidt. Terwijl er in werkelijkheid verregaande juridische verbintenissen worden aangegaan die hiermee onbesproken blijven tot voorliggende raadsvoorstel 1 juni 2021. Juridisch analyse, in opdracht van college B&W, versterkt deze inzichten, zie Bijlage 2 - Juridische analyse Hekkelman advocaten.

M.b.t. een vraag van Lokaal Alternatief (fractievoorzitter) in inspraakronde d.d. 18 mei 2021

> *Kan de raad nog ingrijpen nadat het raadsbesluit van 1 juni 2021 is genomen is het antwoord van wethouder Goossens "Dat kan in het eerste kwartaal van 2022".*

In de beantwoording is onbenoemd gelaten dat het ingrijpen slechts zeer beperkt.

College beperkt bewust het ingrijpen van de raad op het proces van het woningbouwprogramma op de uitbreidinglocaties "Ploen Noord", "Plakse Weide" en de "Biezenkampen"

De beperking van ingrijpen houdt in dat de ontwikkeling van woningbouw op Ploen Noord ten koste mag en zal gaan van de ruimtelijke functies van landschapsontwikkelingen en daarmee een van de laatste stukjes goed bewaarde identiteit van Duiven verloren gaat.

Betrouwbaar bestuur tot ruimtelijke ontwikkelingen

In 2015 structuurvisie en in 2017 erfgoed zijn strategische en lange termijn ruimtelijke verwachtingen en kwaliteiten vastgelegd en dat is vertaald in kader van dit raadsbesluit in de verkenning SVP 21 maar 2019 laten zien dat u als raad en gemeente in Ploen Noord bestuurlijk heeft vastgesteld dat in het waardevol karakter dorp-landschap de verwachte ruimtelijke ontwikkeling is. In een landschappelijke ontwikkeling past geen woningbouw.

Raadsbesluiten op waardevol karakter en erfgoed in Ploen Noord te Duiven:

- 28 sept 2015: Burgemeester en wethouders van Duiven maken bekend dat de gemeenteraad op 28 september 20015 de Structuurvisie Duiven 2015 heeft vastgesteld. (identificatienummer: NL.IMRO.0226.SVDUIVEN001-VS01)
- 20 maart 2017: Een visie op het Erfgoed van de gemeente Duiven, 2017–2030 d.d. Vastgesteld bij raadsbesluit van 20 maart 2017, (nr. 17RB002)

Add 4) Intentieovereenkomst

De intentieoverkomst Van Wanrooij-gemeente maakt onderdeel van het raadsvoorstel 1 juni 2021 lid 2. De intentie van gemeente is omschreven in deze overeenkomst en is juridisch bindend en geeft inzichten welke voornemens van voorbereidingen tot ruimtelijk ontwikkelingen voorzien worden. De intentieovereenkomst bevat een significant groot ruimtelijk oppervlak als voor de beoogde 300 woningen. Zelfs der mate groter én kadastraal gelokaliseerd dat de intentie is om woningbouw te realiseren in het waardevol karakter. De definities van begrippen in de intentieovereenkomst gaat specifiek en alleen om ruimtelijke functie wonen, enige samenhang na andere functies zoals landschap ontbreken.

Advies aan de raad:

Om het bovenstaande te bekrachtigen is het advies aan de raad om het College van B&W een intentieovereenkomst met projectontwikkelaar Van Wanrooij aan te gaan voor circa 10 ha (om netto 300 woningen te bouwen tot de periode van 2040).

- In de intentieovereenkomst moeten de betreffende (beperkte) kadastrale percelen worden benoemd zodat het voor de raad herleidbaar is.
- Een alternatieve plangrens Ploen Noord op te nemen in de intentieovereenkomst met Van Wanrooij voor woningbouw (zie volgende pagina schets plan Ploen Noord).
- De definities van begrippen in de intentieovereenkomst moeten specifiek gaan over ruimtelijke functie wonen, samenhang naar ruimtelijke landschap ontwikkeling.

Om de opdracht aan College van B&W mee te geven voor een Ruimtelijke analyse waardevol karakter zoals aangegeven in de structuurvisie. Deze Ruimtelijke Analyse zorgt ervoor dat het waardevol karakter een betekenis krijgt.
De verdere invulling van het woonprogramma kan dan worden overeengekomen in een anterieure overeenkomst waarin de resultaten van de ruimtelijke analyse van het waardevol karakter kan worden geduid.

Alternatieve plangrens Ploen Noord:

