Bewonersplatform Ploenstraat Duiven

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

Aan de Raad(sleden) Gemeente Duiven
t.a.v. de fractievoorzitters Gemeente Duiven

Betreft: zienswijze bewonersplatform Ploenstraat Duiven

Duiven, 26 mei 2021.

Geachte Raad,

Naar aanleiding van de voorgenomen woningbouwplannen voor het gebied Ploen-Noord hebben een aantal bewoners van de Ploenstraat zich verzameld in het *Bewonersplatform Ploenstraat.*

Graag maakt het bewonersplatform Ploenstraat haar zienswijze kenbaar ten aanzien van de plannen zoals de gemeente deze nu in verkenning heeft gebracht. In de gestelde analyses voor deze verkenning een aantal punten waarover wij u graag informeren, ook ter voorkoming dat u als raad voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten spel wordt gezet of op basis van onvolledige broninformatie beslissingen neemt. In dit schrijven verwijzen wij ook naar de door u reeds eerder ontvangen documentatie van het bewonersoverleg Hogeweg d.d.24 mei 2021.

1) Opdracht en raadsbesluit van 26 januari 2021 waarbij uitgegaan wordt van een woningbouwopgave van totaal 570 woningen.
    a. Hiervan 324 op inbreidingslocaties, circa 350 nieuwe woningen voor uitbreidingslocaties.
    b. In het voorliggend raadsbesluit van 1 juni 2021 handelt het zich om ruimtelijke ontwikkeling van totaal **2040** woningen in 2040 bestuurlijk te bekrachtigen (*zie bijlage 1 onderbouwing zienswijze bewonersoverleg Hogeweg*).

Door bestuursrechtelijke besluitvorming in combinatie met juridisch bindende voorwaarden in het proces zal de raad zichzelf verbinden aan een bouwopgave van 2040 stuks nieuwe woningen. De raad geeft hiermee onvoorziene handelingsvrijheid aan het College van B&W om zelfstandig zonder aanvullende raadbesluiten voor 2040 stuks nieuwe woningen te bouwen. 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.

2) In de Structuurvisie (2015) en het definitieve Koersdocument Omgevingsvisie Duiven (20200611) is de rand van Duiven met historische Ploenstraat aangemerkt als waardevolle relatie dorp-landschap (*zie bijlage 2*)
    a. 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 en cultuurhistorie ontbreken (uit: zienswijze bewonersoverleg Hogeweg 24 mei 2021)

b. Uit navraag bij de co-auteur Manon Witbraad van bureau SVP werd duidelijk dat haar niet bekend was dat er op zichtlocatie, rand Duiven/ Ploenstraat een rijksmonument staat. Dit gegeven als ook de directe cultuurhistorische waarde van deze locatie zijn als zodanig onderbelicht in de analyse van bureau SVP.

Met betrekking tot de bovengenoemde punten is ons advies aan de raad op hoofdlijnen 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.
- In de intentieovereenkomst de betreffende (beperkte) kadastrale percelen te benoemen zodat het voor de raad herleidbaar is.
- Conform de structuurvisie en omgevingsvisie de rand van Duiven op de overgang van de Ploenstraat naar het buitengebied te behouden. Desgewenst een alternatieve plangrens vast te stellen zodat het waardevol karakter en cultuurhistorische element van het Dorp Duiven geborgd is (*zie bijlage 3*).
- Aan College van B&W de opdracht 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.

Als bewoners van de Ploenstraat gaan we ervanuit dat onze 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 wij bereid hierop een nadere toelichting te geven of met u hierover nader van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,

namens het Bewonersplatform Ploenstraat Duiven

Bijlage 1
(overgenomen uit zienswijze Bewonersoverleg Hogeweg d.d. 24 mei 2021)

Onderbouwing bijbehorend bij zienswijze bewonersoverleg Hogeweg

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

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

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.

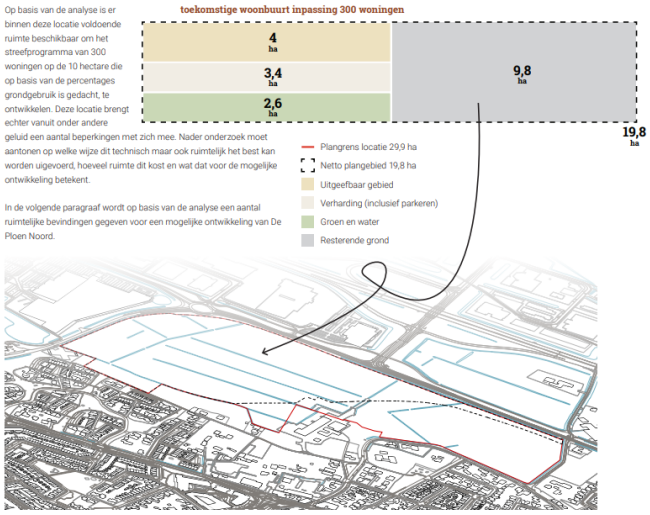
Ter plaatse van de bebouwing aan de Hogeweg en de Ploenstraat is in de Structuurvisie 2015 en het Koersdocument een zone met 'Waardevolle relatie dorp-landschap opgenomen'.

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)

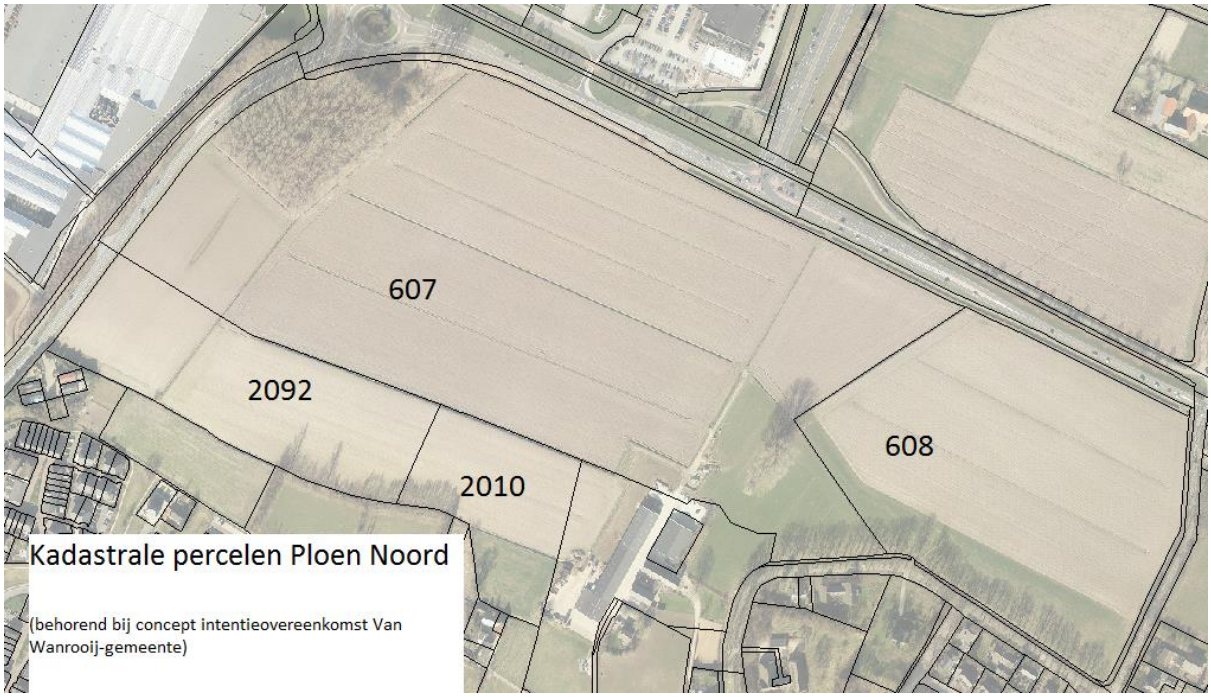
De intentieovereenkomst met Van Wanrooij bevat concrete kadastrale percelen, zie Bijlage 5 - Concept intentieovereenkomst Ploen Noord d.d. 23 maart 2021 pagina 5.

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.

Bijlage 2
(overgenomen uit zienswijze Bewonersoverleg Hogeweg d.d. 24 mei 2021)

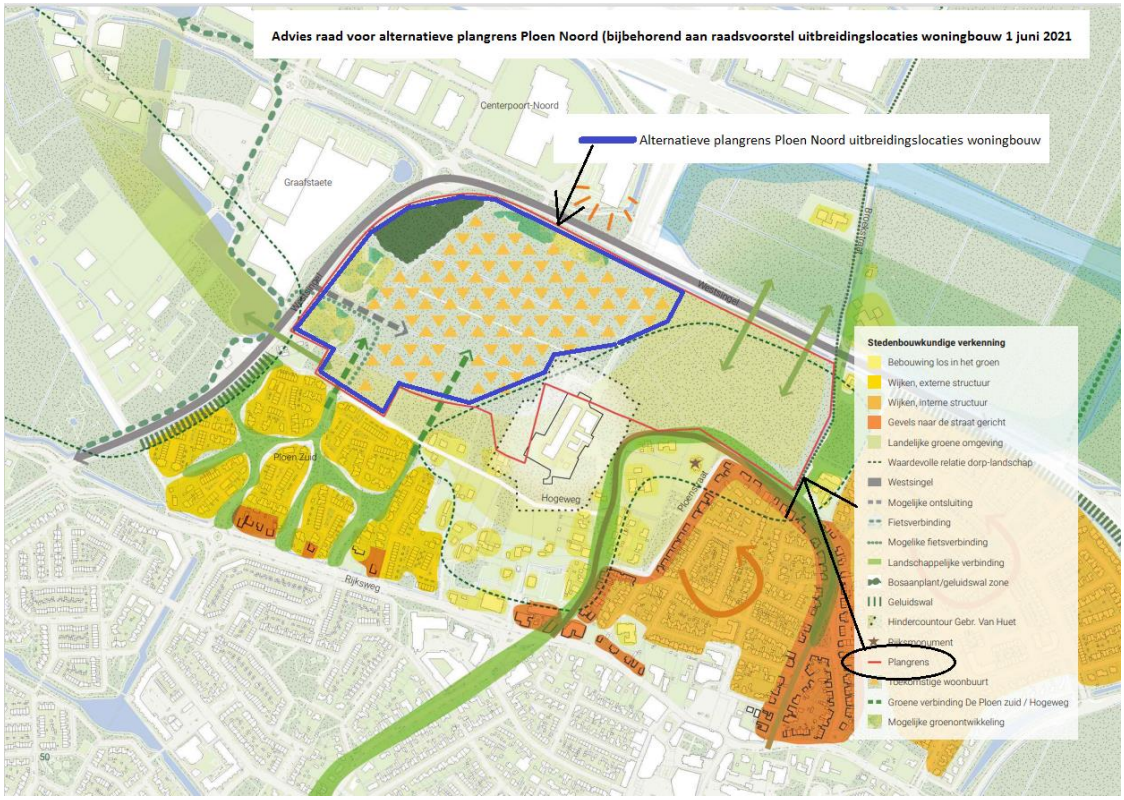
Betrouwbaar bestuur tot ruimtelijke ontwikkelingen

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)

Bijlage 3
(overgenomen uit zienswijze Bewonersoverleg Hogeweg d.d. 24 mei 2021)



In figuur met blauw geprojecteerde alternatieve plangrens Ploen Noord