Gemeente Duiven

# RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** : Vaststelling bestemmingsplan & BKP Plakse Weide augustus 2024

---

**Zaak- & documentnr.** : Z/22/093948 201669357
**Portefeuillehouder** : Geert-Jan Schrijner
**Opsteller** : Jurriaan Vos
**Afdeling** : RSO
**Telefoonnr**: 088 – 695 3122

---

**Samenvatting**
Het bestemmingsplan 'Plakse Weide' voorziet in een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar diverse bestemmingen om zodoende de realisatie van een woonwijk met maximaal 300 woningen op de locatie, binnen de gemeente Duiven bekend als Plakse Weide, mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode zijn acht zienswijzen ingediend. De inhoud van deze zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voor dit plan is tevens een anterieure overeenkomst gesloten (d.d. 16-11-203) waarin het kostenverhaal is verzekerd, het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12 lid 2 Wro) is daarom niet nodig.

Naast het bestemmingsplan is voor het plangebied het 'Beeldkwaliteitsplan Plakse Weide – Duiven' opgesteld als aanvulling op de bestaande welstandsnota. Door het vaststellen van het 'Beeldkwaliteitsplan Plakse Weide – Duiven' wordt deze een toetsingsgrond voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

**Beslispunten**
De raad besluit:

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpplan, conform bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen – Plakse weide' te beantwoorden, ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. Het 'Beeldkwaliteitsplan Plakse Weide – Duiven' vast te stellen en deze voor het plangebied Plakse Weide in plaats te laten treden van de welstandsnota Duiven;
3. Het bestemmingsplan 'Plakse Weide' met bijbehorende bijlagen als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0226.BPDUIVENNOORD010-VS01 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening

**Aanleiding**

Veel mensen zoeken een woning in de gemeente Duiven. Daarom zijn er de komende jaren meer woningen nodig. De gemeente bouwt het liefst zoveel mogelijk binnen bestaande woongebieden. Om voldoende woningen te kunnen bouwen zijn uitbreidingslocaties echter onmisbaar. Op 26 januari 2021 gaf de gemeenteraad het college daarom de opdracht om tot afspraken te komen met de ontwikkelaars van Plakse Weide (en Ploen Noord). Op 1 juni 2021 is door de gemeenteraad besloten de planontwikkeling voor locatie Plakse Weide op te starten. Op 19 juli 2021 hebben de gemeente en BPD en KlaassenGroep (hierna te noemen:

ontwikkelaar) hierover een intentieovereenkomst ondertekend. De ontwikkelaar heeft vervolgens het Ontwikkelplan Plakse Weide opgesteld. Op 20 februari 2022 heeft de ontwikkelaar de definitieve versie van het Ontwikkelplan in de vorm van een principeverzoek aan de gemeente aangeboden. Op 5 juli 2022 heeft de gemeenteraad van Duiven besloten om in principe en onder voorwaarden in te stemmen met het Ontwikkelplan Plakse Weide. Op basis van het Ontwikkelplan Plakse Weide is het woningbouwplan voor deze locatie in samenwerking met de gemeente verder uitgewerkt. Ook inwoners zijn hierbij betrokken. Om de bouw van maximaal 300 woningen op Plakse Weide mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Daarom is er een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingplan heeft gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode zijn acht zienswijzen ingediend. De inhoud van deze zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

In maart 2024 is een versie van het bestemmingsplan door de gemeenteraad besproken tijdens een ronde tafel. Door enkele ontwikkelingen lopende het raadsproces heeft het college aan de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen. De gemeenteraad heeft daarop besloten het bestemmingsplan terug te geven aan het college. Met het doorvoeren van enkele ambtshalve wijzigingen ligt er nu een robuust bestemmingsplan ter vaststelling voor. Dat betekent dat de risico’s met betrekking tot milieuhinder die zijn geschetst in de laatste kennisgevingen in dit bestemmingsplan niet meer aan de orde zijn. Daarnaast heeft de gemeente onderzocht dat de ontwikkelaar inderdaad een recht van terugkoop heeft bij een onherroepelijk bestemmingsplan.

De gemeente heeft gebieden en categorieën van bouwwerken aangewezen. Het plangebied van Plakse Weide is op dit moment aangeduid als landelijk gebied. Voor Plakse Weide is daarom een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld, met daarin richtlijnen voor de beeldkwaliteit van bebouwing, de openbare ruimte en de overgangen tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Het ‘Beeldkwaliteitsplan Plakse Weide – Duiven’ treedt voor het plangebied Plakse Weide in plaats van de Welstandsnota Duiven.

**Planning**
Na instemming van uw raad zal het vastgestelde bestemmingsplan bekendgemaakt worden. Het plan ligt dan zes weken ter inzage en door belanghebbenden kan beroep ingediend worden bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend is het plan na de ter inzage termijn onherroepelijk.

**Beoogd effect**

Het beoogd effect is de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan ‘Plakse Weide’ en de vaststelling van het ‘Beeldkwaliteitsplan Plakse Weide – Duiven’ om de bouw van maximaal 300 woningen op Plakse Weide mogelijk te maken.

**Argumenten**

*1.1. De gemeenteraad dient de zienswijzen op het bestemmingsplan te beantwoorden.*
Binnen de inzagetermijn van het ontwerpplan zijn acht zienswijzen binnengekomen gericht aan de gemeenteraad, deze zijn daarmee ontvankelijk verklaard. De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om deze zienswijzen te beantwoorden. In de zienswijzenota zijn alle binnengekomen zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien. Daarnaast is er in de zienswijzenota een overzicht gemaakt van de wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

*2.1. Het beeldkwaliteitsplan treedt in plaats van de Welstandsnota Duiven voor plangebied Plakse Weide*
De gemeente heeft gebieden en categorieën van bouwwerken aangewezen. Het plangebied van Plakse Weide is op dit moment aangeduid als landelijk gebied. Voor Plakse Weide is daarom een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld, met daarin richtlijnen voor de beeldkwaliteit van bebouwing, de openbare ruimte en de overgangen tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Het 'Beeldkwaliteitsplan Plakse Weide – Duiven' treedt voor het plangebied Plakse Weide in plaats van de Welstandsnota Duiven.

*2.2. Het beeldkwaliteitsplan is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld en akkoord bevonden.*
Het beeldkwaliteitsplan is het instrumentarium voor de beoordeling van toekomstige aanvragen van omgevingsvergunningen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK heeft over dit beeldkwaliteitsplan positief geadviseerd. Het advies van de CRK is als bijlage bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. De aandachtspunten uit dit advies zijn in de nieuwste versie van het beeldkwaliteitsplan verwerkt.

*3.1. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging past binnen de gemeentelijke woningbouwambitie.*
In onder andere de Omgevingsvisie Duiven, de Woonvisie 2021 – 2030 en de gemeentelijke woningbouwevaluatie is geconstateerd dat er veel behoefte is aan extra woningen in Duiven. Realisatie van het woningbouwplan op Plakse Weide kan hier een significante bijdrage aan leveren. Om op locatie Plakse Weide woningen te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Daarom wordt nu voorgesteld om in te stemmen met voorliggend bestemmingplan en deze ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

*3.2. Het voorliggende bestemmingsplan Plakse Weide voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.*
De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde woningbouwontwikkeling op Plakse Weide is getoetst aan het ruimtelijke beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten. Deze motivering is opgenomen in de plantoelichting bij het bestemmingsplan en onderliggende stukken in de vorm van een aantal bijlagen bij de plantoelichting. Hieruit blijkt dat het woningbouwplan voor Plakse Weide ruimtelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

*3.3. Het bestemmingsplan voldoet grotendeels aan de voorwaarden die in het principebesluit zijn gesteld.*
Op 20 februari 2022 heeft de ontwikkelaar de definitieve versie van het Ontwikkelplan in de vorm van een principeverzoek aan de gemeente aangeboden. Op 5 juli 2022 heeft de gemeenteraad besloten om in principe en onder voorwaarden in te stemmen met het Ontwikkelplan Plakse Weide. In de bijlage 'Voorwaarden principebesluit gemeenteraad

Plakse Weide – vaststelling BP' zijn de 9 voorwaarden uit dit principebesluit weergegeven met daarbij een toelichting op welke wijze is voldaan aan deze voorwaarden.

*3.4. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.*

Binnen de inzagetermijn van het ontwerpplan zijn acht zienswijzen binnengekomen gericht aan de gemeenteraad, deze zijn daarmee ontvankelijk verklaard. In bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat, beoordeeld en beantwoord. In deze nota is te lezen dat een aantal inhoudelijke argumenten gegrond zijn en leiden tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen betreffen ondergeschikte wijzigingen welke niet leiden tot een wezenlijk ander plan. Daarnaast zijn gedurende deze periode optimalisatiemogelijkheden geconstateerd waardoor er een aantal ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de nota van beantwoording zienswijzen.

*4.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd*

Artikel 6.12 lid 1 van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het realiseren van één of meer woningen dan wel realisatie van andere hoofdgebouwen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval zijn de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd. De grondexploitatie is voor rekening en risico van de initiatiefnemer (de ontwikkelaar). En het gemeentelijke kostenverhaal is verzekerd in een anterieure overeenkomst, deze overeenkomst is door partijen ondertekend op 16 november 2023.

**Kanttekeningen**

*3.1. Tegen een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is nog beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.*

Eenieder die belanghebbend is kan, na vaststelling van het bestemmingsplan, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

*3.2. Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 300 woningen mogelijk, maar wel pas op het moment dat voor het gehele plangebied de bestemming 'wonen' geldt.*

Aan de Laarstaat 20 is een varkenshouderij gevestigd, deze varkenshouderij zorgt ervoor dat op een deel van het plangebied de gemeentelijke geurnorm van maximaal 3,0 ouE/$m^3$ wordt overschreden. Daarom is in het bestemmingsplan dit deel van het plangebied bestemd met de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid artikel 3.3 naar de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen met daaraan verschillende voorwaarden verbonden. Dit is een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan was een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen is een betere afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening geborgd.

Door fase 2 als 'Groen' te bestemmen en niet 'Agrarisch' te houden kunnen de gronden groen worden ingericht, in afwachting van woningbouwontwikkeling. Daarmee ontstaat een tijdelijk groen, parkachtig gebied ten behoeve van de fase 1 waarin ook padenstructuren, (tijdelijke) speelvoorzieningen en (bouw)wegen) kunnen worden aangelegd. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit en bruikbaarheid van het gebied in lijn gebracht met de beoogde transformatie naar een aantrekkelijk woongebied. Daarbij wordt agrarisch gebruik

op deze gronden vermeden, waardoor in fase 1 ten aanzien van deze gronden geen sprake zal zijn van hinder van gewasbeschermingsmiddelen.

Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied nog een ‘specifieke vorm van groen – spuitzone’. Op de gronden gelegen binnen deze spuitzone zijn gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen (met andere woorden woningen en tuinen) niet toegestaan. Het college kan hiervan afwijken indien op basis van een planologisch besluit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op agrarische percelen in een zone van 50 meter rond de gevoelige functies is uitgesloten. Ook dit is een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3.3 *Het bodemonderzoek en het archeologisch onderzoek zijn verouderd, toch is er sprake van een goede ruimtelijke ordening*
Het plangebied is op dit moment nog in eigendom van een derde partij. Deze partij geeft de ontwikkelaar nog geen toestemming om in het plangebied onderzoeken uit te voeren. Daarom zijn er op dit moment nog geen geactualiseerde versies van het bodemonderzoek en het archeologisch onderzoek beschikbaar. Uitgevoerde onderzoeken in het verleden geven aan dat er geen belemmeringen zijn op de thema’s bodem en archeologie. Daarom is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Om te borgen dat archeologisch onderzoek alsnog wordt verricht is er een hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen in Artikel 8 van de regels van het bestemmingsplan. Om te borgen dat er alsnog, na eigendomsverkrijging van de gronden door de ontwikkelaar, een bodemonderzoek wordt uitgevoerd hebben de gemeente en de ontwikkelaar hierover een separate overeenkomst gesloten en is in artikel 6.3.2. van de planregels een voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit opgenomen.

*3.4 Het bestemmingsplan voldoet qua woningbouwprogramma niet geheel aan de Woondeal 2.0 en qua prijscategorieën ook niet aan de doelgroepenverordening.*
Het bestemmingsplan wijkt op het gebied van woningbouwprogramma en prijscategorieën beperkt af van de Woondeal 2.0 en de ‘Doelgroepenverordening Duiven 2023’. Over het woningbouwprogramma Plakse Weide zijn door de gemeenteraad al eerdere besluiten genomen. Deze besluiten zijn van vóór vaststelling Woondeal 2.0 en de Doelgroepenverordening. Daarom worden in het bestemmingsplan Plakse Weide deze eerdere raadsbesluiten opgevolgd. Afwijken van de Woondeal 2.0 is voor Plakse Weide mogelijk omdat vóór 1 juli 2023 het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd.

## Financiële paragraaf

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de vereiste onderzoeken en mogelijke planschadekosten komen geheel voor rekening van initiatiefnemer. De kosten van de planologische procedures zijn onderdeel van de verschuldigde exploitatiebijdrage die van de initiatiefnemer wordt verlangd. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst die tussen partijen op 16-11-2023 is ondertekend. De kosten voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn ook voor de ontwikkelaar conform de op dat moment geldende legesverordening.

## Participatie en communicatie

Omwonenden en woningzoekenden zijn zowel door de gemeente als de ontwikkelaar betrokken bij de planvorming. In het najaar van 2022 en in de zomer van 2023 zijn inwoners via drie bewonersavonden door de ontwikkelaar betrokken bij het op te stellen stedenbouwkundig plan en de uitdagingen die de ontwikkelaar daarin zag gelet op de wensen en ambities van de gemeente. Ook is er door de gemeente in december 2022 een

informele avond georganiseerd voor de raad waar inwoners ook welkom waren. Op deze avond is aandacht besteed aan het bestemmingsplan, met name aan de meest complexe onderwerpen verkeer, geluid en geur. Op deze avonden hebben inwoners vragen kunnen stellen en zijn deze vragen ook zo goed als mogelijk beantwoord.  Ook hebben inwoners hun opmerkingen en ideeën kenbaar kunnen maken. Tijdens de periode van zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is er nog een bewonersavond georganiseerd worden waarop inwoners hun vragen konden stellen hierover.

**Bijlagen**

*201669875  – Bijlage 1: Concept Raadsbesluit BKP & Bestemmingsplan Plakse Weide*
*201669879  – Bijlage 2: Nota van beantwoording zienswijzen – Plakse Weide*
*201649733  – Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan Plakse weide – Duiven*
*201649734  – Bijlage 4: Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit*
*201669882  – Bijlage 5: Bestemmingsplan Plakse Weide – Regels*
*201669883 – Bijlage 6: Bestemmingsplan Plakse Weide – Toelichting*
*201669885 – Bijlage 7: Bestemmingsplan Plakse Weide - Verbeelding*
*201669886 – Bijlage 8: Bestemmingsplan Plakse Weide – bijlagen bij toelichting*
*201649747 – Bijlage 9: Voorwaarden principebesluit*
*201649748 – Bijlage 10: Nota van wijzigingen toetslogboek*
*201618196 – Bijlage 11: Brief reactie onderzoeksopdrachten gemeenteraad betreffende Plakse Weide*

Duiven, 13 augustus 2024.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

| | |
|---|---|
| Drs. R.J.B.H. Willemsen | Mr. H.B. Hieltjes |
| loco-secretaris | burgemeester |