Gemeente Duiven

Gemeente Duiven
Koning Willem-Alexanderplein 1
Postbus 6
6920 AA Duiven

(0316) 279 111
gemeente@duiven.nl
www.duiven.nl

BPD / KlaassenGroep
t.a.v. Mariël Gerritsen, Dirk Jan Klaassen

per e-mail verstuurd aan m.gerritsen@bpd.nl
en djklaassen@klaassen.com

datum	:	8 juni 2022
zaaknummer	:	Z/22/093948
onderwerp	:	Besluit principeverzoek Plakse Weide
contactpersoon	:	S. Gielis, E. Haak

Beste mevrouw Gerritsen en meneer Klaassen,

Op 20 februari 2022 heeft u een principeverzoek aan het college van burgemeester en wethouders gestuurd. Dit principeverzoek is verwoord in het Ontwikkelplan Plakse Weide d.d. 18 februari 2022 inclusief de zes daarbij horende bijlagen. In uw verzoekt vraagt u de gemeente om principemedewerking te verlenen aan het realiseren van circa 280 woningen op de locatie Plakse Weide. Dit verzoek heeft u ingediend namens BPD en KlaassenGroep (hierna te noemen: initiatiefnemer). In deze brief lichten we het besluit toe dat we naar aanleiding van uw principeverzoek hebben genomen.

Uw principeverzoek
In uw principeverzoek van 18 februari 2022 vraagt u (kort samengevat) om principemedewerking te verlenen aan de realisatie van circa 280 woningen op de locatie Plakse Weide. Plakse Weide is door de gemeenteraad van Duiven aangewezen als mogelijke locatie voor woningbouw. De gemeenteraad heeft specifiek voor de ontwikkeling van deze locatie kaders gesteld. In dit verzoek wordt een mogelijk stedenbouwkundig model weergegeven dat naar uw visie past binnen deze kaders. Daarnaast is er een alternatieve variant uitgewerkt die naar uw visie beperkt afwijkt van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor Plakse Weide en ook van het door de gemeente vastgestelde geluidsbeleid. In uw principeverzoek vraagt u de gemeente om in te stemmen met het ontwikkelplan op hoofdlijnen zoals dat is beschreven in hoofdstuk 5 van het Ontwikkelplan Plakse Weide (p. 36 t/m 45). Dit hoofdstuk bevat de alternatieve variant zijnde een stedenbouwkundige hoofdstructuur inclusief een onderbouwing op hoofdlijnen hiervoor. U doet hiermee het verzoek aan de gemeente om in principe medewerking te verlenen aan een plan dat op sommige punten afwijkt van de door de gemeenteraad meegegeven kaders en uitgangspunten en/of vastgesteld gemeentelijk beleid.

Ons besluit
De gemeente verleent in principe medewerking aan het ontwikkelplan op hoofdlijnen voor Plakse Weide (Ontwikkelplan Plakse Weide p. 36 t/m 45), mits u voldoet aan een aantal voorwaarden. Aan de gestelde voorwaarden zoals in deze brief verwoord onder het kopje ‘voorwaarden’ dient naar beoordeling van het college te zijn voldaan om de voor de beoogde ontwikkeling benodigde bestemmingsplanprocedure te kunnen starten.

Dit principebesluit betreft een voorlopige uitspraak over de haalbaarheid van het initiatief. Dit besluit geeft geen garantie over het slagen van de nog te doorlopen ruimtelijke procedure.

Ons besluit inclusief voorwaarden
Het college van burgemeester en wethouders is bereid een bestemmingsplanprocedure te starten voor het ontwikkelplan op hoofdlijnen Plakse Weide (Ontwikkelplan Plakse Weide p. 36 t/m 45), onder de voorwaarden dat:

1. Het door initiatiefnemer op te stellen bestemmingsplan inclusief de daarbij horende onderbouwing en onderzoeken naar het oordeel van de gemeente voldoet aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid met inachtneming van de uitgangspunten- en aandachtspunten zoals aangegeven in het onlosmakelijk bij dit besluit horende toetslogboek[1] (zie bijlage 1: toetslogboek);
2. Er zo spoedig mogelijk doch in elk geval voor het in procedure brengen van een (voor)ontwerp bestemmingsplan overeenstemming wordt bereikt tussen de gemeente en initiatiefnemer over een anterieure overeenkomst op basis van de reeds ondertekende intentieovereenkomst;
3. Door initiatiefnemer nader akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd waarin wordt toegelicht welke mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht zijn (conform de Wet geluidhinder). Vervolgens dient te worden onderbouwd welke bron- en overdrachtsmaatregelen wel of niet worden gerealiseerd en waarom. Het akoestisch onderzoek dient naar beoordeling van het college voldoende te onderbouwen of er een ontheffing hogere grenswaarde nodig is en zo ja, voor hoeveel woningen;
4. Initiatiefnemer in afstemming met het college onderzoekt of het aandeel sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop minimaal 50% is van het totale woningbouwprogramma in plaats van de door initiatiefnemer voorgestelde 45%, en initiatiefnemer bereid is over het ten opzichte van de intentieovereenkomst gewijzigde woningbouwprogramma nadere afspraken vast te leggen in een anterieure overeenkomst;
5. Initiatiefnemer in afstemming met het college onderzoekt of het aantal woningen in het plan geoptimaliseerd kan worden en daardoor alsnog kan voldoen aan de wens van de gemeenteraad om op Plakse Weide minimaal 300 woningen te realiseren (opdracht van de gemeenteraad via motie ‘doorpakken woningbouw’ d.d. 10 maart 2022);
6. Initiatiefnemer in het stedenbouwkundig plan rekening houdt met een ruimtelijke reservering voor mogelijke verkeers- en/of geluidsmaatregelen die mede op basis van de uitgevoerde analyses van de gemeente nodig zijn aan de Rijksweg, Vergertlaan en Oostsingel. Deze voorwaarde geldt alleen als de analyses van de gemeente in samenhang met de onderzoeken van initiatiefnemer aantonen dat er maatregelen nodig zijn;
7. Initiatiefnemer bereid is om in de anterieure overeenkomst afspraken vast te leggen over de financiering van de maatregelen die nodig zijn om te komen tot een goed woon- en leefklimaat op Plakse Weide, en tevens een verslechtering van het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt voorkomen en als dat niet mogelijk blijkt, de verslechtering zoveel als mogelijk wordt geminimaliseerd. De anterieure overeenkomst dient de economische haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen. Uitgangspunt hierbij is dat de woningbouwontwikkeling op Plakse Weide geheel kostenneutraal is voor de gemeente. Dit betekent dat alle kosten die de gemeente ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op Plakse Weide maakt, met

[1] Het toetslogboek dient gezien te worden als een handreiking waarin wordt aangegeven waar in ieder geval aan voldaan moet worden voordat het college een (voor)ontwerp bestemmingsplan in procedure zal brengen. De inhoud heeft een verplichtend karakter, maar initiatiefnemer is en blijft er zelf verantwoordelijk voor dat het uiteindelijke plan en het daarbij horende bestemmingsplan voldoet aan alle wet- en regelgeving.

in begrip van maatregelen die in de omgeving getroffen moeten worden, door initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed;
8. Initiatiefnemer meewerkt aan een gezamenlijke sessie met de gemeente met als doel te komen tot concrete ambities voor Plakse Weide op duurzame mobiliteit, circulariteit, klimaatadaptatie en duurzame energie. En initiatiefnemer bereid is zich aan de realisatie van deze concrete ambities te committeren in de anterieure overeenkomst en deze op te nemen in het bestemmingsplan;
9. Initiatiefnemer over het opstellen van het bestemmingsplan, de daarbij horende onderbouwing en benodigde onderzoeken omwonenden en woningzoekenden periodiek informeert. En initiatiefnemer over wijzigingen in stedenbouwkundig plan en het opstellen van een inrichtingsplan voor de toekomstige openbare ruimte omwonenden en woningzoekenden informeert en raadpleegt.

Hoe nu verder?
Op basis van een door u op te stellen concept procesvoorstel gaan wij graag ambtelijk met u in overleg. Het is de bedoeling dat in dit procesvoorstel wordt geduid hoe het proces er precies uitziet met als doel voor 1 januari 2023 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te kunnen leggen. Op het moment dat het procesvoorstel ambtelijk is goedgekeurd wordt dit ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Conform het gestelde in voorwaarde 7 gaan we vervolgens zo spoedig mogelijk met u in overleg over een door de gemeente op te stellen anterieure overeenkomst.

Overige informatie
Geen besluit in de zin van de Awb
Deze brief is te zien als een vorm van informatieverstrekking. Dit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom staan tegen dit besluit geen bezwaar of beroep open.

Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid
De gemeente behoudt bij het voeren van toekomstige procedures te allen tijde volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van voorliggend besluit of hierop volgende ruimtelijke besluiten.

Vragen?
Uw contactpersoon is mevrouw S. Gielis, bereikbaar op telefoonnummer: 088 695 3000. Heeft u vragen, neem dan gerust contact op.

Deze zaak is geregistreerd onder bovengenoemd registratienummer. Wilt u bij vragen, overleg of correspondentie dit nummer vermelden?

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
Secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
Burgemeester

Bijlage:
1. Toetslogboek Plakse Weide