Gemeente Duiven

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201652995 Zaaknummer: Z/22/093948

Portefeuillehouder(s): G.J.C. Schrijner

Voor vragen
Naam: Jurriaan Vos
Telefoon: 088 - 695 3122
E-mail: j.vos@1stroom.nl

Komt wel terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Plakse Weide - recente ontwikkelingen

Aanleiding voor deze kennisgeving
Op 20 februari heeft het college besloten om het bestemmingsplan Plakse Weide ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. Door een aantal recente ontwikkelingen binnen project Plakse Weide wil het college, voorafgaand aan de raadsbehandeling van de stukken, de gemeenteraad informeren.

Relevant beleidskader

Collegebesluit bestemmingsplan Plakse Weide – 20 februari 2024
Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Duiven 2008

Inhoud van mededeling
Het college wil de gemeenteraad middels deze kennisgeving op de hoogte brengen van een aantal recente ontwikkelingen in het project Plakse Weide. Vanwege onderstaande argumenten, voortkomend uit het feit dat de grondeigenaar alle gesprekken met zowel de gemeente als met de ontwikkelaar heeft beëindigd, adviseert het college aan de gemeenteraad om de besluitvorming over het bestemmingsplan Plakse Weide uit te stellen.

Onderhandelingen
Het afgelopen jaar is er ambtelijk, en een aantal keer ook door het college, samen met de ontwikkelaar van Plakse Weide, uitvoerig overleg gevoerd met de grondeigenaar van de gronden binnen Plakse Weide (tevens eigenaar varkenshouderij Laarstraat 20). Dit om te verkennen of er mogelijkheden waren om in een drie-partijen overeenkomst afspraken te maken over bedrijfsbeëindiging, de levering van de gronden binnen plangebied Plakse Weide en de ontwikkeling van woningen op de ‘Witte vlek’ (perceel G615).

De varkenshouderij aan de Laarstraat 20 zorgt voor een geurcontour over het plangebied Plakse Weide, daarom is voor fase 2 (het gebied binnen de geurcontour) nu in het bestemmingsplan een agrarische bestemming opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid naar ‘Wonen’ indien de geurcontour is verdwenen over het plangebied.

Het college heeft gedurende deze periode altijd vertrouwen gehad in het maken van deze afspraken zodat uiteindelijk maximaal 300 woningen (286 woningen in het

stedenbouwkundig plan) kunnen worden gebouwd op Plakse Weide en maximaal 35 woningen op de Witte vlek.

Op 13 februari 2024 heeft de grondeigenaar aan de gemeente laten weten alle contacten te willen beëindigen en dus niet verder te willen spreken met zowel de gemeente als de ontwikkelaar.

Op 21 februari 2024 heeft Wethouder Schrijner in een 1 op 1 gesprek met de grondeigenaar verkend of er nog mogelijkheden zijn om met elkaar tot overeenstemming te komen. De grondeigenaar gaf aan dat dit niet het geval is.

Op 22 en 23 februari 2024 heeft de ontwikkelaar aan de grondeigenaar verzocht om in gesprek te blijven, in ieder geval over de overdracht van de gronden van het plangebied Plakse Weide. Hiervoor is de ontwikkelaar namelijk met de grondeigenaar een terugkooprecht overeen gekomen. Op 29 februari 2024 heeft de grondeigenaar laten weten niet meer van standpunt te wijzigen en daarmee alle gesprekken als beëindigd beschouwd. Dus ook de gesprekken over de overdracht van de gronden binnen Plangebied Plakse Weide.

Bedrijfsbeëindiging

De gemeente (zowel ambtelijk als het college) heeft, samen met de ontwikkelaar en de grondeigenaar gesprekken gevoerd om de mogelijkheden tot bedrijfsbeëindiging van de varkenshouderij aan de Laarstraat 20 te onderzoeken. Deze gesprekken zijn altijd constructief en in goede harmonie verlopen. Naar oordeel van het college bevonden deze gesprekken zich in de afrondende fase om te komen tot een deal. Om voor de bouw van de woningen in fase 1 (het gebied buiten de geurcontour) geen tijd te verliezen, heeft het college besloten om het bestemmingsplan Plakse Weide ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. In het bestemmingsplan is fase 2 (het gebied binnen de geurcontour) bestemd als ‘Agrarisch’ met een wijzigingsbevoegdheid naar ‘Wonen’. Zo zou de start bouw voor fase 1 niet hoeven wachten tot de bedrijfsbeëindiging van de varkenshouderij.

Juridische positie ontwikkelaar

Omdat op 29 februari de grondeigenaar definitief heeft besloten alle contacten te beëindigen dient de (juridische) positie van de ontwikkelaar ten aanzien van de gronden binnen plangebied Plakse Weide nader te worden onderzocht. De ontwikkelaar is met de grondeigenaar een overeenkomst aangegaan bij de verkoop van de gronden door de ontwikkelaar aan de grondeigenaar. Bij deze verkoop is een terugkooprecht bij onherroepelijk bestemmingsplan (omgevingsplan) overeengekomen. Door de huidige houding van de grondeigenaar dient te worden onderzocht wat de juridische positie van de ontwikkelaar is.

Milieuhinder

Naast de juridische positie van de ontwikkelaar zorgt het niet komen tot overeenstemming met de grondeigenaar ook voor milieuhinder in het bestemmingsplan. Deze hinder bestaat uit de geurhinder vanuit de varkenshouderij aan de Laarstraat 20 en een in acht te houden spuitzonering vanuit zijn omliggende agrarische percelen.

Door het standpunt van de grondeigenaar over het willen voortzetten van zijn bedrijf is het niet mogelijk om woningen te bouwen in fase 2 (het gebied binnen de geurcontour). Zolang deze varkenshouderij nog in bedrijf is blijft de geurcontour met de huidige geurnorm aanwezig op het plangebied. De enige oplossing die het college hier nog voor ziet is het

aanpassen van de geurnorm. Op dit moment is de geldende geurnorm op locatie maximaal 3 ouE/m3. Dit geldt voor bijna het hele gemeentelijke grondgebied. Voor de locaties Loostraat 40/42, Loostraat 34, en onder de Toren geldt een geurnorm van maximaal 6 ouE/m3. Wanneer de gemeenteraad besluit ook voor de locatie Plakse Weide een geurnorm van maximaal 6 ouE/m3 vast te stellen kunnen alle geplande woningen binnen Plakse Weide worden gebouwd, zonder dat de bedrijfsbeëindiging van de varkenshouderij aan de Laarstraat 20 noodzakelijk is. Het college ziet het ophogen van de gemeentelijke geurnorm op dit moment als enige optie om ook de woningen in fase 2 van Plakse Weide te kunnen bouwen. Er zijn geen maatregelen mogelijk aan de varkenshouderij die de geurhinder reduceren tot onder 3 ouE/m3 voor het plangebied, waardoor de bouw van de woningen binnen fase 2 ook mogelijk zou zijn.

Conclusie

Vanwege bovengenoemde argumenten, voortkomend uit het feit dat de grondeigenaar alle gesprekken met zowel de gemeente als met de ontwikkelaar heeft beëindigd, adviseert het college aan de gemeenteraad om de besluitvorming over het bestemmingsplan Plakse Weide uit te stellen. Het uitstellen van de besluitvorming biedt de mogelijkheid om de juridische positie van de ontwikkelaar te onderzoeken en stukken voor te bereiden die de milieuhinder van het bestemmingsplan oplossen.

Het is de ambitie van het college om te komen tot een robuust bestemmingsplan voor woningbouw op Plakse Weide. Indien de raad besluit om vaststelling van het bestemmingsplan uit te stellen, komt het college voor de zomer met een kennisgeving naar uw raad over hoe het college adviseert om te gaan met de milieuhinder.

Duiven, 7 maart 2024.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven
J. (Jacobine) Kersten mr. H.B. (Huub) Hieltjes