Aan de gemeenteraad van de gemeente Duiven

Amersfoort, 25 mei 2021

Betreft: schriftelijke beantwoording van vragen van omwonenden en raadsleden op 18 mei 2021 ten aanzien van locatie Plakse Weide in Duiven

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de afgelopen periode hebben wij het besluitvormingsproces ten aanzien van de keuze voor en prioritering van uitbreidingslocaties voor woningbouw in Duiven op de voet gevolgd. Thans ligt een raadsvoorstel voor waarin de locaties Plakse Weide en De Ploen-Noord worden voorgesteld als locaties waar op de korte termijn woningbouw kan plaatsvinden. Daarnaast wordt voorgesteld locatie De Biezenkampen te verwerven als reservelocatie / woningbouwlocatie voor de lange termijn.

Op 29 april jl. hebben wij een presentatie mogen geven van onze verkenning met betrekking tot woningbouw op de locatie Plakse Weide tot dusver. Tijdens die avond hebben wij inzicht gegeven in de voorlopige onderzoeksresultaten en hebben wij een inrichtingssuggestie laten zien. Op 18 mei jl. zijn wij vervolgens in de gelegenheid gesteld om tijdens de Politieke avond te reageren op enkele vragen die bij omwonenden van de Plakse Weide leven. In onze mondelinge reactie zijn we ingegaan op een vijftal onderwerpen die tijdens de vragenronden aan de orde kwamen. In het navolgende reageren wij omwille van volledigheid en transparantie en in lijn met de eerdere mondelinge beantwoording ook nog schriftelijk op de gestelde vragen.

Geursituatie

Eén van de onderwerpen die tijdens de Politieke avond van 18 mei jl. naar voren kwam en recent ook de nodige aandacht kreeg in de pers is de geursituatie op en rond de locatie Plakse Weide. Bij enkele omwonenden van de locatie Plakse Weide is kennelijk het beeld ontstaan dat wij (KlaassenGroep / BPD) de gemeenteraad hebben verzocht tot aanpassing van de geldende geurverordening. Daarnaast is er discussie over de norm die momenteel als gevolg van de geurverordening ter plaatse van Plakse Weide geldt. In het navolgende gaan wij op beide in, waarbij wij overigens van mening zijn dat wat betreft de geldende geurnormering primair door het college van B&W helderheid zou moeten worden geboden.

Als eerste merken wij op dat wij (KlaassenGroep / BPD) geen verzoek hebben gedaan tot aanpassing van de geurverordening. Het onderwerp geurbelasting en de geldende geurverordening zijn ter sprake gekomen in het kader van de beantwoording van een aantal schriftelijke vragen, die het college ons in februari en maart jl. heeft gesteld ten behoeve van het nu voorliggende raadsvoorstel. Eén van de vragen was hoe wij denken om te gaan met het agrarische bedrijf aan de Laarstraat 20, dat een geurcirkel heeft over een deel van de locatie Plakse Weide.

Wij hebben in onze beantwoording melding gemaakt van het feit dat wij met de heer Otten – eigenaar van de het bedrijf aan de Laarstraat 20 en van de gronden in het plangebied Plakse Weide - een koopovereenkomst hebben gesloten, (uitsluitend) met betrekking tot de gronden van het plangebied Plakse Weide. In dat licht vinden wij het van belang om de belangen van de heer Otten zo goed mogelijk te borgen in onze plannen. Wij respecteren daarom in beginsel de huidige bedrijfsvoering en de hindercirkel die hiermee gepaard gaat. Vanwege het feit dat wij deze geurcirkel gedetailleerd in kaart hebben gebracht in februari 2021, hebben wij volledig inzicht in de bedrijfssituatie van het agrarische bedrijf van de heer Otten.

In het onderzoek dat wij hebben laten verrichten door geurspecialist De Roever, wordt geconcludeerd dat de huidige geurcirkel zodanig is gelegen, dat de door de gemeente gewenste fasering zonder ingrepen haalbaar is en voor 2025 minimaal 180 woningen kunnen worden gerealiseerd met een op basis van geldende wetgeving en de huidige gemeentelijke geurverordening acceptabele geurbelasting. In onze beantwoording richting college is op basis van het onderzoek vervolgens aangegeven dat voor de realisatie van de resterende minimaal 120 woningen in een tweede fase op basis van de huidige wetgeving en voorgeschreven rekenmethodiek een ingreep nodig is. Voor de goede orde merken wij op dat wij in ons schrijven (bijlage 4 bij de raadsstukken) niet één, maar vier oplossingsrichtingen hebben genoemd, te weten:
1. het toepassen van de mogelijkheden die de Omgevingswet de gemeente binnenkort zal bieden;
2. het treffen van maatregelen in de bedrijfsvoering of in het (fysieke) bedrijf;
3. het verwerven van het betreffende bedrijf;
4. het herzien van de geurverordening in lijn met de elders in Duiven toegestane geurbelastingen.

De geldende geurverordening is derhalve alleen ter sprake gekomen als antwoord op de vraag van het college wat ervoor nodig is om woningbouw te realiseren op (de tweede fase van) de locatie Plakse Weide. Het herzien van de geurverordening is een kostenneutrale oplossing om ook de tweede fase van woningbouw mogelijk te maken op de locatie, zonder dat hiermee de feitelijke geursituatie wordt gewijzigd of voor omwonenden wordt verslechterd. Immers leidt een aanpassing van de geurverordening niet tot een wijziging van de geurbelasting die in de praktijk wordt beleefd en verandert het tevens niets aan de rechten die de heer Otten heeft. De maximaal toegestane geuremissie van het bedrijf van de heer Otten wordt namelijk niet bepaald door de gemeentelijke geurverordening, maar door de aan zijn bedrijf verstrekte milieuvergunning, waarin de maximale geuremissie van het bedrijf is vastgelegd. Een aanpassing van de geurverordening en geldende geurnorm geeft de heer Otten in de toekomst geen extra ruimte om meer geur te veroorzaken.

Hoewel wij van mening zijn, dat het college duidelijkheid zou moeten scheppen in de discussie over de geurverordening en normering die in Duiven en in het bijzonder ter plaatse van de locatie Plakse Weide geldt, melden wij hierover het volgende.
In 2008 heeft het college van de gemeente Duiven een geurverordening in procedure gebracht. In de geurverordening wordt gelezen dat tot 2008 overal in Duiven een maximale geurbelasting[1] van 3 ou_E/m^3 acceptabel werd gevonden. De ontwerp-geurverordening, zoals deze ter visie heeft gelegen van 13 maart tot en met 9 april 2008 , stelde voor om overal in Duiven, dus ook ter plaatse van het bedrijf van de heer Otten aan de Laarstraat 20 en de locatie Plakse Weide, een geurbelasting van 6 ou_E/m^3 acceptabel te vinden en de geurnorm in het gehele gemeentelijke grondgebied dientengevolge te willen verruimen van 3 ou_E/m^3 naar 6 ou_E/m^3. Als gevolg van ingebrachte zienswijzen heeft de gemeenteraad er destijds ten tijde van de vaststelling echter voor gekozen de geurnormen overal in Duiven te verruimen van 3 ou_E/m^3 naar 6 ou_E/m^3, behalve ter plekke van de locatie Plakse Weide (en twee percelen aan de Loostraat). Dit overigens in afwijking van de aanbeveling van het betrokken adviesbureau om de geurnorm voor de Plakse Weide te versoepelen naar 6 ou_E/m^3, zoals te lezen is in de gebiedsvisie die als bijlage is opgenomen bij de verordening. Vanwege die gewijzigde vaststelling geldt ter plaatse van de locatie Plakse Weide – in tegenstelling tot de rest van Duiven - nog steeds de strengere norm van 3 ou_E/m^3.
Wij hebben begrip voor de door het proces ingegeven handelswijze van de raad destijds, maar constateren evenwel dat er nu sprake is van een ongelijk toetsingskader voor de Plakse Weide in verhouding tot De Ploen-Noord en Biezenkampen, waar een soepeler geurnorm geldt. Daarmee vinden wij een herziening van de geurverordening één van de reële antwoorden op de door het college aan ons gestelde vraag hoe wij (ook) de tweede fase van de woningbouw op de locatie Plakse Weide kunnen realiseren.

[1] Geurbelasting uitgedrukt in ou_E/m^3: odeurunits per m^3

Wij hebben er alle begrip voor dat omwonenden van de locatie Plakse Weide richting gemeente en ons hun zorgen uiten over dit onderwerp, zeker omdat zij in de huidige situatie al hinder ondervinden van het bedrijf aan de Laarstraat. Echter verandert die situatie niet door de toevoeging van woningbouw op de locatie Plakse Weide en de eventuele aanpassing van een geurverordening om ook een tweede woningbouwfase mogelijk te maken. Als omwonenden van mening zijn (nu al) onaanvaardbare geurhinder te ervaren en daarvoor een oplossing wensen, dan moeten zij zich in onze visie met die mededeling melden bij de gemeenteraad. Woningbouw op de locatie Plakse Weide verandert in de basis namelijk niets aan de huidige geursituatie van omwonenden. Uiteraard conformeren wij ons aan de ambities van de gemeente en achten wij een goed woon- en leefklimaat op de betreffende locatie een vanzelfsprekende basis voor het woongenot van toekomstige bewoners. En wensen wij dat de huidige bewoners in de omgeving evenzeer toe. Het onderwerp geurbelasting en onze wens om een fijn woonmilieu te realiseren, is voor ons daarom één van de belangrijkste onderwerpen om samen met de gemeente te verkennen de komende periode.

Uit de gesprekken met de heer Otten maken wij op dat er bereidheid is om met de gemeente in overleg te gaan over zijn toekomstplannen, ook nu hij een deel van zijn gronden onttrekt aan het bedrijf. Wij sluiten niet uit dat met het in ontwikkeling nemen van de Plakse Weide ook een duurzame situatie rondom de bedrijfsvoering en geurbelasting van Otten mogelijk is. Zo worden meerdere ruimtelijke opgaven gekoppeld om te komen tot een beter eindresultaat.

Inrichtingssuggestie – gesloten bebouwingswand zijde Vergertlaan

Tijdens de Politieke avond van 29 april jl. zijn wij in de gelegenheid gesteld onze ideeën ten aanzien van de locatie Plakse Weide toe te lichten aan de raad. Zoals mondeling toegelicht, betrof het getoonde beeld met een invulling van circa 300 woningen op de locatie Plakse Weide nadrukkelijk een (één) voorbeeld van een mogelijke toekomstige inrichting van de locatie. Wij hebben gemeend juist nog geen voldragen stedenbouwkundig plan te moeten (laten) vervaardigen en presenteren, omdat we omwonenden nog graag in de gelegenheid willen stellen in het geplande participatietraject met ons mee te denken over de toekomstige inrichting.

Met name bewoners van de Lommerweide hebben inmiddels te kennen gegeven niet gecharmeerd te zijn van de bebouwingswand (door omwonenden inmiddels de ‘Berlijnse muur’ genoemd), die wij in onze voorbeeld-inrichting hebben opgenomen aan de Vergertlaan. Zij zien daar liever minder gesloten bebouwing. De keuze om langs de Vergertlaan rijenwoningen in een vrij gesloten bouwvorm te projecteren, is primair ingegeven door het feit dat het door de gemeenteraad vastgestelde programma vraagt om het realiseren van minimaal 90% betaalbaar programma, dus rijenwoningen en appartementen. Hoewel deze uiteraard ook elders en op andere wijze op de locatie kunnen worden gerealiseerd, vraagt het gemeentelijke geluidbeleid tegelijkertijd ook om geluidwering langs de Vergertlaan. Wij voldoen zonder maatregelen te nemen en zonder een gesloten bebouwingswand langs de Vergertlaan te realiseren namelijk wél aan de vereisten van de Wet geluidhinder, maar vanwege de voorwaarden in het gemeentelijke geluidbeleid is het een oplossing om langs de Vergertlaan gesloten bebouwing te realiseren. In de gepresenteerde suggestie zijn wij daarom uitgegaan van een vrij gesloten bebouwingswand en toepassing van dove gevels langs de Vergertlaan. Door deze maatregelen heeft de woningbouw langs de rand van de locatie Plakse Weide een geluidwerende werking op de overige woningen in het plan en de bestaande woningen c.q. bewoners in de omgeving.

Zoals eerder mondeling aangegeven zijn wij zelf niet content met de voorliggende inrichtingssuggestie, die met name is opgesteld om te verkennen of het beoogde programma passend gemaakt kan worden op de locatie en kan worden gecombineerd met andere door de gemeenteraad meegegeven kaders, alsmede de resultaten die de eerste onderzoeken laten zien. Wij stellen daarom ook voor om op korte termijn met omwonenden in overleg te gaan en samen - binnen de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld – met elkaar te onderzoeken hoe we woningbouw op de locatie Plakse Weide kunnen verenigen met de wensen van omwonenden en onze eigen wens om hier een prettige en op de locatie passende woonomgeving te creëren. Wij merken daarbij wel op dat het door de raad opgelegde programma – met minimaal 90% betaalbare en dus rijenwoningen en appartementen – voor ons momenteel een harde basis vormt voor de planontwikkeling. Dat geldt overigens ook voor de locaties De Ploen-Noord en De Biezenkampen.

Hoogte toekomstige woonbebouwing

Door omwonenden is tijdens de bijeenkomst van 18 mei jl. gevraagd hoe hoog de woningbouw op de locatie Plakse Weide wordt. Eerder tijdens het participatietraject is door hen aangegeven dat hoogbouw voor hen geen optie is. Hierbij werd gerefereerd aan de in opdracht van de gemeente Duiven opgestelde stedenbouwkundige verkenning van SVP, waarin wordt gesuggereerd dat appartementengebouwen met zes lagen tot de mogelijkheden zouden behoren.

Gezien de ligging van de locatie Plakse Weide aan de rand van Duiven en het dorpse karakter van deze kern zijn wij het eens met het standpunt van omwonenden. Hoewel we er door het door de gemeente gevraagde betaalbare woningbouwprogramma voor onder meer één- en tweepersoonshuishoudens niet aan ontkomen om appartementen te realiseren, kan en moet dit naar ons idee ook in lagere volumes, passend bij de maat en schaal van de locatie en omgeving. De appartementengebouwen zullen derhalve lager worden dan genoemde zes bouwlagen. De exacte hoogte moet nog worden onderzocht en zal mede afhangen van de locatie die wordt gekozen voor de situering van de appartementen. Op dit moment gaan wij daarnaast uit van grondgebonden woningen met twee of drie bouwlagen. In overleg met omwonenden zal nader op dit onderwerp worden ingegaan.

Ontsluiting

Op 18 mei jl. is door omwonenden aangegeven een ontsluiting van de locatie via de Vergertlaan niet wenselijk te vinden. Zij constateren dat de Vergertlaan en Oostsingel op momenten al overbelast zijn en dat het verkeer van de Plakse Weide via een andere route zou moeten worden afgewikkeld, bijvoorbeeld via de Rijksweg en de Heiliglandsestraat.

Wij reageren hierop als volgt. In opdracht van de gemeente is door verkeersspecialist Goudappel Coffeng onderzoek gedaan naar de effecten van woningbouw op onder meer de locatie Plakse Weide op de bestaande verkeersstructuur in Duiven. Goudappel constateert in de notitie dat de verwachte verkeerstoename als gevolg van de locatie Plakse Weide goed kan worden verwerkt via de huidige verkeersstructuur. De verkeersintensiteiten die worden gegenereerd door de nieuwe bewoners en bezoekers van Plakse Weide kunnen worden toegevoegd aan de huidige verkeersintensiteiten op de bestaande wegen in de omgeving zonder dat er verkeersproblemen ontstaan. Daarbij wordt door Goudappel specifiek aangegeven dat een rechtstreekse ontsluiting op de Vergertlaan niet wenselijk is, maar dat als uitsluitend op De Rijksweg wordt ontsloten, het bestaande onderliggende wegennet de toekomstige verkeersintensiteit goed kan verwerken.

Op basis van het advies van Goudappel, maar ook vanwege reacties van omwonenden tijdens het eerdere participatietraject zijn wij vooralsnog uitgegaan van het aantakken van de woningbouwlocatie op (twee plekken op) de Rijksweg. Voor ons is dit uitgangspunt niet in beton gegoten en daarom onderwerp van gesprek tijdens de nog komende gesprekken met de buurt. Wij staan zeker open voor alternatieve oplossingen, mits deze haalbaar en uitvoerbaar zijn, door de gemeente wenselijk / acceptabel worden geacht én verkeerskundig onderbouwd kunnen worden in het nog vast te stellen bestemmingsplan.

Nadere eisen in overeenkomst

Door een inspreker is op 18 mei jl. verzocht om het in de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partijen opnemen van extra eisen en criteria ten aanzien van de locatie Plakse Weide. Eén van de voorbeelden, die werd genoemd, betrof het aspect stikstof.

Zoals ook mondeling aangegeven, zowel ambtelijk als bestuurlijk, zijn wij zeker bereid ons te conformeren aan eisen en criteria ten aanzien van de planontwikkeling. Naast de al door de gemeenteraad meegegeven kaders, kunnen dit ook onderzoeksaspecten zijn. Naar een aantal planologische- en milieuaspecten hebben wij inmiddels onderzoek gedaan. Naast bijvoorbeeld een onderzoek naar de geur- en geluidbelasting hebben wij een quickscan verricht naar toekomstige stikstofdepositie. Omdat de toekomstige woningen niet op het gas (mogen) worden aangesloten, gaat het in de gebruiksfase uitsluitend om stikstofdepositie als gevolg van de extra verkeersbewegingen op deze plek en om stikstofemissie tijdens de aanlegfase. Dat is bij De Ploen-Noord en De Biezenkampen overigens niet anders. De verwachting is dat van negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden geen sprake zal zijn. Wanneer het stedenbouwkundige plan en de ontsluitingswijze definitief zijn, zal een gedetailleerder onderzoek worden gedaan in het kader van het bestemmingsplan.

Ook wat betreft andere eisen zijn wij meer dan bereid deze te laten opnemen in een door ons te tekenen overeenkomst. Volledigheidshalve merken wij op dat – naast de kaders die de gemeenteraad al heeft gesteld – de meeste randvoorwaarden ook al voortvloeien uit geldende wet- en regelgeving en dus niet bij overeenkomst hoeven te worden geregeld. In een nog vast te stellen bestemmingsplan dat woningbouw op de Plakse Weide mogelijk moet maken, moet namelijk worden aangetoond dat woningbouw in de beoogde vorm haalbaar en uitvoerbaar is wat betreft een veelheid aan haalbaarheidsaspecten, zoals geluid, geur, externe veiligheid, natuur, bodem, archeologie, maar ook aspecten als behoefte en maatschappelijke en financiële haalbaarheid. Ook hiervoor geldt dat dit bij De Ploen-Noord en de Biezenkampen eveneens aan de orde is, hoewel - zoals eerder gesteld - wat betreft het aspect geur bij beide andere locaties op dit moment minder strenge normen gelden dan bij de locatie Plakse Weide.

Tot slot

Wij vertrouwen erop hiermee (ook) schriftelijk voldoende duidelijkheid en openheid van zaken te hebben gegeven. Wij wensen u veel wijsheid in deze en hebben er alle vertrouwen in dat u als gekozen afvaardiging in deze kwestie het juiste besluit zult nemen.

Met vriendelijke groet,

Namens KlaassenGroep, Dirk-Jan Klaassen

Namens BPD, Mariël Gerritsen