Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'De Ploen-Noord, Duiven'

Zaak- & documentnr. : Z/23/116721 - 201707757
Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner

Opsteller : Ole van Beers
Afdeling : RSO
Telefoonnr: 088-695 3352

Samenvatting
Het bestemmingsplan ‘De Ploen-Noord, Duiven’ voorziet in een wijziging van de bestemming ‘Agrarisch’ naar diverse bestemmingen om de realisatie van een woonwijk met maximaal 130 woningen mogelijk te maken op de locatie ten noorden van de wijk Ploen-Zuid en ten oosten van de Westsingel. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd conform artikel 3.1 Wro.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ingediend. De inhoud van deze zienswijzen geven mede aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het gewijzigde bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Beslispunten
De raad besluit:

1. Af te wijken van de Doelgroepenverordening voor wat betreft het gebruiksoppervlak voor een sociale huurwoning en voor een betaalbare koopwoning laag met een maximale VON prijs van € 250.000,- (prijspeil 2023);
2. De ‘Nota beantwoording zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen’ (bijlage 29) vast te stellen en daarmee de ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
3. Het plandeel ter plekke van de woonwagenlocatie en daarmee tevens de wijzigingsbevoegdheid te schrappen;
4. Het ‘Beeldkwaliteitsplan De Ploen-Noord, Duiven’ (bijlage 4) vast te stellen en voor het plangebied in plaats te laten treden van de Welstandsnota Duiven;
5. Het bestemmingsplan ‘De Ploen-Noord, Duiven’ zoals vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0226.BPDUIVENNOORD012-VS01 (bijlage 2 t/m 29) langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
Op 26 januari 2021 gaf de gemeenteraad het college de opdracht om tot juridisch toelaatbare afspraken te komen met de ontwikkelaars van Ploen-Noord en Plakse Weide voor de ontwikkeling van circa 300 woningen per locatie. Op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten om de planvorming voor deze twee locaties te starten. Het is de ontwikkelaar voor Ploen-Noord (nog) niet gelukt om alle gronden in eigendom te verkrijgen die nodig zijn voor het realiseren van de gehele Ploen-Noord. Daarom heeft de gemeenteraad op 7 juni 2022 besloten om de planvorming op te starten voor een beperkter aantal woningen (80 tot 100) op de gronden waarover de ontwikkelaar en de gemeente

samen wel kunnen beschikken. Na de stedenbouwkundige verkenning is gebleken dat er ruimte is voor maximaal 130 woningen in het nu voorliggende plandeel.

De beschikbare gronden zijn nu bestemd als ‘Agrarisch’ en staat geen woningbouw toe. 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 mede aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Daarnaast zijn, direct gesitueerd aan de Westsingel, een viertal woonwagenstandplaatsen aanwezig. In het ontwerpplan was met een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden het aantal woonwagenplaatsen te verruimen tot maximaal acht. Deze mogelijkheid is, mede naar aanleiding van de zienswijzen, geschrapt en de woonwagenlocatie is niet langer onderdeel van deze bestemmingsplanwijziging.

Het vast te stellen bestemmingsplan ‘De Ploen-Noord, Duiven’ is door de raad in de ronde tafel van 1 oktober 2024 besproken. Het plan is hierna teruggegeven aan het college. Naar aanleiding hiervan is een second opinion uitgevoerd naar de gevolgen van het plan voor het watersysteem en het grondwater ook buiten het plangebied. Daarnaast is ten aanzien van de aanwezige spuitzonering een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze wordt in een later stadium vormgegeven door een separate wijziging van het omgevingsplan op stellen. De aanmeldnotitie MER is tevens op onderdelen aangepast en gaat nu uit van het plangebied voor De Ploen-Noord Groot.

Het bestemmingsplan is, met inachtneming van de wijzigingen, nu gereed om te worden vastgesteld.

Planning
Na instemming van uw raad zal het vastgestelde bestemmingsplan bekendgemaakt worden. Het 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 komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan om zo uitvoering te geven aan de besluitvorming van de gemeenteraad en de Woonvisie om op korte termijn maximaal 130 woningen realiseren.

Argumenten
1.1 In de Doelgroepenverordening wordt een vaste minimale maat voor het gebruikersoppervlak aangehouden, terwijl in de Woonstandaard waarna verwezen wordt in de Doelgroepenverordening uitgaat van bandbreedtes.
In de Doelgroepenverordening wordt een minimaal gebruiksoppervlak aangehouden voor sociale huur en betaalbare koop laag binnen de bandbreedte die is opgenomen in de Woonstandaard 3.0 waar in de Doelgroepenverordening naar wordt verwezen. In de woonstandaard 3.0 zijn per type woning (PMC, Product Markt Combinatie) basiseisen per PMC gedefinieerd die van belang zijn voor diverse concepten van woningtypes. Om woningen toe te voegen in meerdere huurklassen en betaalbare koop laag is het nodig om op het punt van gebruiksoppervlakken van de Doelgroepenverordening af te wijken en aansluiting te zoeken binnen de bandbreedte die de Woonstandaard 3.0 daarvoor biedt. Het gebruiksoppervlak is daarmee dus wel in overeenstemming met de Woonstandaard en daarmee feitelijk ook passend bij hetgeen de gemeente wil bereiken met de doelgroepenverordening. Hierdoor kunnen dus ook woningen in andere huurklassen en betaalbare koop laag worden toegevoegd en kan beter aansluiting gezocht worden bij

standaard concepten voor de diverse woningtypes. Dit maatwerk is ook verwerkt in de anterieure overeenkomst.

2.1 In het gewijzigde plan zijn aanpassingen gedaan naar aanleiding van ingediende zienswijzen.
Binnen de inzagetermijn van het ontwerpplan zijn acht zienswijzen binnengekomen gericht aan de gemeenteraad, deze zijn ontvankelijk verklaard. Met de omwonenden die een zienswijze hebben ingediend zijn persoonlijke gesprekken gevoerd. In deze gesprekken hebben zij hun zienswijze kunnen toelichten. Ook zijn met hen de mogelijkheden besproken om hen mogelijk op enigerlei wijze tegemoet te kunnen komen in hun zienswijze door aanpassingen in het plan. De zienswijzen en de uitkomsten van de gesprekken zijn in de nota zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien. Een deel van de zienswijzen heeft aanleiding gegeven tot wijzigingen, aanvullende motivatie en onderzoeken. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in het vast te stellen plan.

2.2 Het plan is waar nodig verder uitgewerkt en gemotiveerd.
Het ontwerpbestemmingsplan was op een aantal punten nog niet volledig uitgewerkt en niet alle onderzoeken waren uitgevoerd. Dit is in de periode tussen terinzagelegging van het ontwerp en het opstellen van het definitieve plan verder uitgewerkt. Het concept vast te stellen bestemmingsplan ‘Ploen-Noord’ is door de raad in de ronde tafel van 1 oktober 2024 besproken. Het plan is hierna teruggegeven aan het college. Er is een second opinion uitgevoerd naar de gevolgen van het plan voor het watersysteem en het grondwater. Ten aanzien van spuitzonering is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een koppeling naar separate wijziging van het omgevingsplan. De aanmeldnotitie MER is tevens op punten aangepast nav onder andere opmerkingen vanuit de politieke avond van 1 oktober 2024 en gaat nu ook uit van Ploen-Noord Groot. Dit heeft tot meerdere ambtshalve wijzigingen geleid die zijn doorgevoerd in de bestemmingsplanwijziging.

3.1 De gemeente Duiven heeft separaat een onderzoek uitgevoerd naar de herinrichting en mogelijke uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Westsingel te Duiven.
Naar aanleiding van dit onderzoek heeft het college op 27 mei 2025 een voorkeursscenario geselecteerd (201698331). Dit scenario wordt verder uitgewerkt in samenwerking met Vivare. Het scenario gaat op hoofdlijnen uit van de vervanging van de huidige woonwagens en een nieuwe ontsluiting op het plan ‘De Ploen- Noord’ in de toekomst. Op basis van dit scenario is geen aanvullende ruimtelijke procedure benodigd. Reden waarom dit deel van het plan en daarmee ook de eerder opgenomen uitwerkingsbevoegdheid geschrapt is uit het plan.

4.1 Gelet op het ontbreken van richtlijnen voor beeldkwaliteit in de Welstandsnota Duiven voor het plangebied Ploen-Noord is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
De gemeente heeft in de Welstandsnota gebieden en categorieën van bouwwerken aangewezen. Het plangebied van Ploen-Noord is op dit moment aangeduid als landelijk gebied. Voor Ploen-Noord 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 Ploen-Noord Duiven’ treedt voor het plangebied in plaats van de Welstandsnota Duiven.

5.1 De woningbouwlocatie ‘Ploen-Noord’ levert een significante bijdrage aan de realisatie van de totale woningbouwambitie van de gemeente Duiven.
In onder andere de Omgevingsvisie Duiven en de Woonvisie 2021 – 2030 is geconstateerd dat er veel behoefte is aan extra woningen in Duiven. Realisatie van het woningbouwplan op de Ploen-Noord kan hier een significante bijdrage aan leveren. Om op locatie Ploen-Noord woningen te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Daarom wordt nu voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

5.2 Het gewijzigde bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
De ruimtelijke aanvaardbaarheid en de beoogde ontwikkeling is getoetst aan het ruimtelijk beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten. Deze motivering is opgenomen in de toelichting horend bij voorliggend plan en de bijlage van de toelichting. Hieruit blijkt dat het voorliggend gewijzigde bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit met inachtneming van de ambtshalve wijzigingen.

6.1 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). Het gemeentelijke kostenverhaal is verzekerd in een anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar is afgesloten. Hier is ook de eventuele afwenteling van planschade op de ontwikkelaar in meegenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Kanttekeningen
5.1 Beroep tegen het bestemmingsplan is niet uit te sluiten
Hoewel de ingediende zienswijzen zorgvuldig zijn beantwoord en deels gegrond zijn verklaard kan niet uitgesloten worden dat er beroep bij de Raad van State wordt ingediend door de indiener of een andere belanghebbende.

Financiële paragraaf
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de vereiste onderzoeken, de plankosten van de gemeente 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. De kosten voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn ook voor de initiatiefnemer. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst.

Participatie en communicatie
Ontwikkelaar heeft op 26 oktober 2023 een informatieavond gehouden in de OG Tent te Duiven. Hierbij waren ook diverse ambtenaren van de gemeente aanwezig, alsook collegeleden en raadsleden van de gemeente Duiven. Een verslag van deze avond is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Vooraf zijn de gepresenteerde plannen besproken met een afvaardiging van de omwonenden. Daarnaast zijn met de omwonenden die een zienswijze hebben ingediend of een afvaardiging ambtelijk en vanuit de ontwikkelaar gesprekken gevoerd. Over het aanvullende onderzoek dat is uitgevoerd naar het watersysteem en grondwater buiten het plangebied nav de politieke avond van 1 oktober 2024 is afstemming geweest met de betrokkenen.

De indieners van de zienswijzen worden na het collegebesluit geïnformeerd over de zienswijzenota en gewezen op de mogelijkheid om in de betreffende raadscommissie in te spreken. Omwonenden en mensen die zich hebben aangemeld voor de digitale nieuwsbrief worden middels een brief op de hoogte gesteld. Zo zijn zij ook geïnformeerd dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Een aantal omwonenden hebben gebruik gemaakt om fysiek bij de gemeente het bestemmingsplan in te zien. Ook heeft publicatie plaatsgevonden in het gemeenteblad. In de anterieure overeenkomst is een participatieplan overeen gekomen.

Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1 - Concept-Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan ‘De Ploen-Noord, Duiven’ (201707758)
Bijlage 2 - Toelichting en Regels ‘De Ploen-Noord, Duiven’ (201707677)
Bijlage 3 - Verbeelding ‘De Ploen-Noord, Duiven’ (201707678)
Bijlage 4 - Bijlage 1 bij regels – Beeldkwaliteitsplan (201707720)
Bijlage 5 - Bijlage 1 bij toelichting – Beeldkwaliteitsplan (201707721)
Bijlage 6 - Bijlage 2 bij toelichting - m.e.r.-aanmeldnotitie (201707722)
Bijlage 7 - Bijlage 3 bij toelichting – Verkeersonderzoek (201707723)
Bijlage 8 - Bijlage 4 bij toelichting – Parkeeronderzoek (201707724)
Bijlage 9 - Bijlage 5 bij toelichting - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (201707725)
Bijlage 10 - Bijlage 6 bij toelichting - Vooronderzoek bodem (201707726)
Bijlage 11 - Bijlage 7 bij toelichting - Diverse (water)bodemonderzoeken (201707727)
Bijlage 12 - Bijlage 8 bij toelichting - Quickscan externe veiligheid (201707728)
Bijlage 13 - Bijlage 9 bij toelichting - Safeti-berekening (201707729)
Bijlage 14 - Bijlage 10 bij toelichting - Quickscan bedrijf- en milieuzonering (201707731)
Bijlage 15 - Bijlage 11 bij toelichting - Agrarisch geuronderzoek (201707732)
Bijlage 16 - Bijlage 12 bij toelichting - Watertoets (201707733)
Bijlage 17 - Bijlage 13 bij toelichting - Memo analyse impact ontwikkeling op (grond-)watersituatie omgeving (201707734)
Bijlage 18 - Bijlage 14 bij toelichting - Vervolgonderzoek bodemsysteem en grondwater (201707735)
Bijlage 19 - Bijlage 15 bij toelichting - Stikstofdepositie-onderzoek (201707736)
Bijlage 20 - Bijlage 16 bij toelichting - Ecologische voortoets (201707737)
Bijlage 21 - Bijlage 17 bij toelichting - Ecologische quickscan (201707738)
Bijlage 22 - Bijlage 18 bij toelichting - Nader soortenonderzoek (201707739)
Bijlage 23 - Bijlage 19 bij toelichting - Compensatie-onderzoek (201707740)
Bijlage 24 - Bijlage 20 bij toelichting - Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek (201707741)
Bijlage 25 - Bijlage 21 bij toelichting - Proefsleuvenonderzoek (201707742)
Bijlage 26 - Bijlage 22 bij toelichting - Onderzoek Ontplofbare oorlogsresten (201707743)
Bijlage 27 - Bijlage 23 bij toelichting - Proces-verbaal OO (201707744)
Bijlage 28 - Bijlage 24 bij toelichting - Verslag omgevingsdialoog (201707745)
Bijlage 29 - Bijlage 25 bij toelichting - Nota zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen (201707746)

Duiven, 9 september 2025.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

A.F. (Anton) van der Gaag	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 16-09-2025 22:11 CEST
Document ID:
0b67b01b-34dd-476e-bbaf-8b1f9de48336