Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'De Ploen-Noord, Duiven'

Zaak- & documentnr. : Z/23/116721 201671775
Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner

Opsteller : Oswin Eurlings
Afdeling : RSO
Telefoonnr :

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 op de locatie ten noorden van de wijk Ploen-Zuid en ten oosten van de Westsingel mogelijk te maken. Ook een perceel grond van de gemeente zal worden ingebracht in deze ontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd conform artikel 3.1 Wro.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 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. Het bestemmingsplan kan nu door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

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 ingediende zienswijzen conform de 'Nota beantwoording zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen' (bijlage 6) ontvankelijk en deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de wijzigingen;
3. De wijzigingsbevoegdheid en het plandeel ter plekke van de woonwagenlocatie 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 (bijlagen 2 t/m 6) 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 u als 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 u besloten om de planvorming voor deze twee locaties te starten. Het is de ontwikkelaar voor Ploen-Noord (nog) niet gelukt om de gronden in eigendom te verkrijgen die nodig zijn voor het realiseren van 300 woningen op Ploen-Noord. Daarom heeft u 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 voor '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 een maximum van acht. Deze mogelijkheid is, mede naar aanleiding van de zienswijzen, geschrapt en de woonwagenlocatie is niet langer onderdeel van het bestemmingsplan. Hiervoor volgt mogelijk een aparte omgevingsvergunningsprocedure die op basis van de uitwerkingsbevoegdheid ook doorlopen had moeten worden.

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 De Doelgroepenverordening beschrijft de prijs-kwaliteit verhouding waar een sociale huurwoning aan moet voldoen.
Ook het minimale gebruiksoppervlak is hierin opgenomen. Dat gebruiksoppervlak is bepaald op basis van het woningtype voor een bepaalde huurklasse. In de Doelgroepenverordening wordt een minimaal gebruiksoppervlak aangehouden 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 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. Hierdoor kunnen dus ook woningen in andere huurklassen worden toegevoegd en kan beter aansluiting gezocht worden bij standaard concepten voor de diverse woningtypes. Dit is verwerkt in de anterieure overeenkomst.

1.2 De Doelgroepenverordening beschrijft de prijs-kwaliteit verhouding waar een betaalbare Koopwoning, met een VON prijs van maximaal € 250.000,00 (prijspeil 2023) aan moet voldoen.

Ook het minimale gebruiksoppervlak is hierin opgenomen. Dat gebruiksoppervlak is bepaald op basis van de woningtypes die passen bij deze prijsklasse. Deze gebruiksoppervlaktes voor betaalbare koop laag komen in grote lijnen overeen met de gebruiksoppervlaktes van sociale huur waarvoor de koppeling ligt met de Woonstandaard 3.0. De Woonstandaard 3.0 heeft voor sociale huur bandbreedtes voor het gebruiksoppervlak. Het is gelet op deze bandbreedtes en de huidige marktontwikkelingen (het steeds lastiger om betaalbare koopwoningen te realiseren onder de maximale VON prijs van € 250.000,- (prijspeil 2023), door onder andere de gestegen bouwkosten en eisen die gesteld worden aan nieuwe woningen) daarom nodig om, op het punt van gebruiksoppervlakken voor betaalbare koop laag, van de Doelgroepenverordening af te wijken en aansluiting te zoeken binnen de bandbreedte die de Woonstandaard 3.0 biedt. Hierdoor kan ook gebouwd worden voor andere doelgroepen onder de grens van betaalbare koop laag. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

2.1 In het gewijzigde plan zijn de zienswijzen verwerkt

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 zodat ze hun zienswijze konden toelichten en om met hen de mogelijkheden te bespreken 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 ter inzage legging van het ontwerp en het opstellen van het definitieve plan verder uitgewerkt. Dit heeft tot meerdere ambtshalve wijzigingen geleid die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan.

3.1 Het plandeel van de woonwagenlocatie is nog onvoldoende concreet en geschrapt

Meerdere zienswijzen zagen deels op de woonwagenlocatie en de daarbij opgenomen wijzigingsbevoegdheid om het aantal standplaatsen te vergroten van vier naar acht. De wijzigingsbevoegdheid moet in hoofdlijnen al ruimtelijk gemotiveerd c.q. onderbouwd worden. Het plan van de woonwagenlocatie is nu nog onvoldoende concreet en daarmee juridisch een risico om mee te nemen in dit bestemmingsplan. Het is daarom wenselijk om dit nu niet op te nemen als wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan en hiervoor een aparte omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te doorlopen om het moment dat er eerst aanvullende participatie met omwonenden heeft plaatsvinden en de plannen verder uitgewerkt zijn. Dit had op basis van de uitwerkingsbevoegd overigens ook doorlopen moeten worden maar zo waren er vooraf wel al kaders op hoofdlijnen gesteld.

4.1 Het beeldkwaliteitsplan treedt in plaats van de Welstandsnota Duiven voor het plangebied Ploen-Noord

De gemeente heeft 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 realisatie van de totale woningbouwambitie van de gemeente.
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 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 voorliggend initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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. Hierin is ook eventuele afwenteling van planschade op de ontwikkelaar in meegenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Kanttekeningen
1.1 Beroep 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.

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.

Uitvoering
Na vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan bekendgemaakt worden in het digitale Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en de gemeentepagina in Duiven Post. Na publicatie kan gedurende een periode van zes weken door belanghebbenden beroep ingediend worden bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend is het plan na de publicatietermijn van zes weken onherroepelijk.

Intergemeentelijke samenwerking
n.v.t.

Bijlagen
Bijlage 1 – Concept raadsbesluit vaststelling BP De Ploen-Noord, Duiven (201671776) (openbaar);
Bijlage 2 – Toelichting en regels, BP De Ploen-Noord, Duiven, (201672265), (openbaar);
Bijlage 3 – Verbeelding, BP De Ploen-Noord, Duiven, (201672266), (openbaar);
Bijlage 4 – Bijlage 1 bij regels, beeldkwaliteitsplan, (201672268), (openbaar);
Bijlage 5 – Bijlagen 1 t/m 22 bij toelichting BP De Ploen-Noord, Duiven, (201672278), (openbaar);
Bijlage 6 – Bijlage 23 Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen BP De Ploen-Noord, Duiven, (201672274), (openbaar).

Duiven, 10 september 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

A.F. (Anton) van der Gaag
secretaris

J.V. Zwaga-Komen
loco burgemeester