T = Technisch (moeten voorafgaand aan de politieke avond worden beantwoord)
I = Informatief (Worden tijdens de politieke avond beantwoord en moeten daarna schriftelijk bij de griffie worden aangeleverd)
P = Politiek (worden tijdens de politieke avond door de portefeuillehouder mondeling beantwoord)

Politieke Avond 30 september 2025

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'De Ploen-Noord

1. Gevraagd wordt om van de Doelgroepenverordening af te wijken betreft het gebruiksoppervlakte. Wij hebben soortgelijke vragen ook op 1 oktober 2024 gesteld, echter nu zijn ze wat concreter.
    a. Is dit zodat er meer woningen gebouwd kunnen worden? **T**
    Nee
    b. Waarom hebben wij dan, met ons gezonde verstand, een Doelgroepenverordening vastgesteld, als we er nu alweer vanaf willen wijken? **I**
    In de doelgroepenverordening worden voor enkele woningtypen vaste woonoppervlaktes voorgeschreven terwijl in de Woonstandaard 3.0 bandbreedtes zijn opgenomen. In de Doelgroepenverordening wordt wel verwezen naar de Woonstandaard 3.0 (of diens opvolger) maar is abusievelijk vergeten de bandbreedtes op te nemen (die is nog opgesteld met de voorganger van de 3.0 waar deze bandbreedtes nog niet in waren opgenomen). Door de gestegen bouwkosten, met name de laatste jaren, zijn enkele woningtypen niet meer te bouwen binnen een bepaalde prijsklasse als wordt vastgehouden aan de vaste maten uit de Doelgroepenverordening.
    c. Wat zijn de gevolgen van het nu afwijken van de Doelgroepenverordening voor nu en voor in de toekomst? **I**
    Door aan te blijven haken bij de Woonstandaard (die ook de basis ligt van de Doelgroepenverordening) zijn die gevolgen er eigenlijk niet.
    d. Creëren we hier niet een vorm van jurisprudentie mee en is de Doelgroepenverordening daarmee een niets zeggende verordening geworden die we als het ons uitkomt aan de kant kunnen zetten? **I**

De Doelgroepenverordening blijft bruikbaar. Door de Omgevingswet kunnen we de verordening alleen niet meer updaten/ aanpassen. Bij nieuwe Omgevingsplannen zullen de doelstellingen uit de doelgroepenverordening in het plan zelf worden opgenomen. Verder is in de doelgroepenverordening een hardheidsclausule opgenomen waarmee op een aantal punten kan worden afgeweken van de doelgroepenverordening. Daarmee kunnen we dus ook in lijn met de Woonstandaard en dus ook de beoogde doelstellingen van de Doelgroepenverordening medewerking verlenen aan woningbouwplannen.

e. Klopt de Doelgroepenverordening wel en welk signaal geeft dit af naar de samenleving? **P**

2. In de hardheidsclausule van de Doelgroepenverordening staat:
"Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing ervan leidt tot bijzondere hardheid in een bepaald geval. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de betreffende partij waarop de verordening van toepassing is. De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.".

   a. Welk onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg is er, om van de Doelgroepenverordening af te wijken? **T**
   De bouwkosten dermate hoog geworden zijn dat redelijkerwijs het minimale oppervlak gebouwd kan worden binnen een bepaald prijscategorie. Voor het betreffende woningtype wordt aansluiting gezocht bij de Woonstandaard 3.0 waar zoals gezegd bandbreedtes zijn opgenomen voor het woonoppervlak.

   b. Wat is de uitzonderlijke situatie om van de Doelgroepenverordening af te wijken? **T**
   Zie antwoord hier boven. Er dus feitelijk ook geen sprake van een uitzonderlijke situatie.

   c. Bladzijde 29 van de Toelichting en regels vaststelling 'De Ploen-Noord Duiven voldoet niet aan onvoorzien en onredelijk benadelend. Sterker nog, wat betreft de fractie van BurgerBelangen, was het opnemen van die passage in een document van de ontwikkelaar een voorziene actie en daarmee wordt het gebruik van de hardheidsclausule, ons inziens,

onmogelijk. Graag een reflectie hierop. **P**

3. Waarom kan de spuitzonering nu niet al bijgevoegd worden? **T**
    a. Wat als de spuitzonering anders wordt, dan nu verwacht wordt? **T**
    Voor de spuitzonering is een voorbereidingsbesluit genomen door het college. De spuitzonering wordt geregeld middels een aparte TAM Imro procedure. Deze procedure wordt dit jaar opgestart waarbij aangesloten wordt bij de zonering die algemeen gehanteerd wordt in jurisprudentie.

4. Bij welke raadscommissie kunnen inwoners inspreken? **T**
    Tijdens de ronde tafel op 30 september.

(Reactie griffie:) Duiven heeft geen commissiemodel maar werkt met een politieke avond waar inwoners tijdens de ronde tafel inbreng kunnen hebben richting de raad.

5. In de Toelichting en regels vaststelling 'De Ploen-Noord Duiven' staat dat het aspect natuurwaarden geen planologische belemmering vormt voor het plan. Er wordt wel een mits bij geschreven.
    a. Welke mitigerende maatregelen worden genomen? **T**
    Mitigerende maatregelen compensatie voor het leefgebied van de wezel.
    b. Is er al contact geweest met de provincie om over de benodigde ontheffing en omgevingsvergunning? **T**
    Ja, is aangevraagd.

6. In het Vervolgonderzoek bodemsysteem en grondwater lezen wij dat er een bemalingsplan moet komen.
    a. Is deze er al? **T**
    Nee, wordt nog gemaakt.
    b. Is er al bekend waar peilbuizen komen? **T**
    Zijn al geplaatst.
    c. Wie is verantwoordelijk voor de controle op het grondwaterpeil? **T**
    Ontwikkelaar tijdens de bouwactiviteiten.

7. Ook lezen wij in het Vervolgonderzoek bodemsysteem en grondwater dat het wenselijk is de twee geplaatste peilbuizen met loggers op te nemen in het beheersysteem van de gemeente om zo de grondwaterstanden te blijven monitoren.
    a. Gaat de gemeente dit doen? **T**
    Ja.

b. Hoe lang moet de monitoring plaatsvinden? **T**
Gedurende de totale bouw van Ploen Noord daarna zal de gemeente deze overnemen in haar eigen systeem.

c. Voor wie zijn de kosten van deze monitoring? **T**
De ontwikkelaar.

8. In het Vervolgonderzoek bodemsysteem en grondwater wordt de aanbeveling gedaan om met het waterschap en de provincie te kijken of uitbreiding van de grondwatermonitoring in de regio, zowel ruimtelijk verspreid als op verschillende dieptes, gewenst is. Wat gaat het college met deze aanbeveling doen? **I**
Dit gaan we in een breder verband bekijken.

9. Achter het woonwagenpark is nu een weiland dat gepacht wordt.
   a. Behoort dit weiland tot het gehele te ontwikkelen gebied? **T**
   Ja
   b. De gemeente is nu eigenaar van de grond. Wordt dit weiland verkocht aan de projectontwikkelaar? **T**
   Nee