Gemeente Duiven

Nota zienswijzen
&
Ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan De Ploen-Noord Duiven

Planidentificatienummer (idn): NL.IMRO.0226.BPDUIVENNOORD012-VS01

Datum: 28 augustus 2024

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Proces tot nu toe 2
2 Zienswijzen 3
2.1 Ontvankelijkheid 3
2.2 Zienswijzen 4
2.2.1 Reclamant 1: 4
2.2.2 Reclamant 2: 8
2.2.3 Reclamant 3: 10
2.2.4 Reclamant 4: 19
2.2.5 Reclamant 5: 20
2.2.6 Reclamant 6: 21
2.2.7 Reclamant 7: 24
2.2.8 Reclamant 8: 25
3 Ambtshalve wijzigingen 28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 7 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Duiven besloten om de planvorming op te starten voor het gedeelte van De Ploen-Noord, Duiven waar de ontwikkelaar en de gemeente gronden bezitten. Op basis van dit principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan gemaakt voor de realisatie van een woonwijk van maximaal 130 woningen op de locatie binnen de gemeente Duiven bekend als De Ploen-Noord, Duiven. Dit is het gebied ten noorden van de wijk Ploen-Zuid en ten oosten van de Westsingel. Op dit moment wordt dit gebied gebruikt als agrarische gronden en is het gebied onbebouwd.

1.2 Proces tot nu toe

Het college heeft 19 december 2023 besloten het ontwerpbestemmingsplan De Ploen-Noord Duiven en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid De Ploen-Noord Duiven ter inzage te leggen. Dit voornemen is op woensdag 27 december 2023 gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en Duiven Post. In de periode van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 was het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen.

Gedurende de periode van ter inzage leggingen zijn er negen zienswijzen ingekomen (acht tegen het bestemmingsplan en één tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid). De zienswijze tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde zal in een aparte nota beantwoord worden. Twee zienswijzen zijn ondertekend door meerdere personen van meerdere adressen en twee zienswijzen zijn ingediend door een stichting. De indieners van een zienswijze, behoudens de stichtingen, zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze toe te lichten in een gesprek. De uitkomsten van de gesprekken zijn ook betrokken bij de beantwoording van de zienswijzen.

De zienswijzen worden hierna kort samengevat, beantwoord en er wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Zienswijzen

2.1 Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan De Ploen-Noord, Duiven is op woensdag 27 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad en Duiven Post. In de periode van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 was het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen.

De in totaal acht zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2.2 Zienswijzen

2.2.1 Reclamant 1:

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamant stelt dat de verkeerseffecten (ook qua geluid) van woningbouw op Ploen-Noord en de geplande ontsluiting op de Westsingel niet onderzocht zijn door bureau Kragten. Ook stelt reclamant dat het perspectief van een grotere wijk en het effect op de verkeersintensiteit op en rond andere wegen in Duiven (waaronder A12/A15) niet wordt geschetst.	Het onderzoek is niet door bureau Kragten uitgevoerd omdat de gemeente de onderzoeken naar de verkeerseffecten reeds zelf heeft laten uitvoeren. Juist om de effecten van grootschalige woningbouw in een zo vroeg mogelijk stadium te kunnen inschatten en waar nodig vast na te denken over de nut en noodzaak van aanvullende maatregelen. In een eerste verkenning (*Goudappel, Verkenning ontsluitingsmogelijkheden uitbreiding woningbouw, 20 oktober 2020*. *007472.20200904.N1.03, bij het bestemmingsplan gevoegd*) zijn diverse ontsluitingsmogelijkheden voor Ploen-Noord onderzocht. Uit die studie is geconcludeerd dat een directe aansluiting op de Westsingel de meest geëigende oplossing is. Met een vervolgstudie (*SWECO, Netwerkanalyse verkeer 2022. NL22-648800269-36147, bij het bestemmingsplan gevoegd*) zijn de netwerkeffecten van alle woningbouwlocaties bij elkaar (en in verschillende andere scenario's) onderzocht. Dit ieder met hun eigen, meest geëigende aansluiting op het onderliggend wegennet. Daaruit is gebleken dat een aansluiting van Ploen-Noord geen directe nadelige gevolgen heeft voor de doorstroming en de aantrekkelijkheid van de Westsingel. De Intensiteit/Capaciteitsverhouding op wegvakniveau liggen voor de Westsingel, Oostsingel, Noordsingel en Rijksweg (West) lager dan 0,7. Wanneer dit cijfer hoger dan 0,7 ligt, is er pas sprake van een mogelijk knelpunt. Ook op kruispuntniveau zijn er geen directe nadelige gevolgen. Er is dus specifiek voor de Ploen-Noord gekeken hoe deze het beste op de Westsingel kan worden aangesloten. *(Goudappel, Notitie ontsluiting Ploen Noord 23 juni 2023 (014250.20230421.N1.03, bij het bestemmingsplan gevoegd).* Dit is onderzocht voor de uiteindelijke situatie met ca 300 woningen. De aansluiting kent twee mogelijke kruispuntvormen. Een rotonde of een verkeersregelinstallatie (hierna: VRI). Deze varianten zijn tegen elkaar afgewogen. Ook is gekeken naar de mogelijke verkeerseffecten van het toevoegen van een kruispunt op de Westsingel, op het bestaande kruispunt Rijksweg-Westsingel. De conclusie uit die studie is om een VRI toe te passen voor het kruispunt Westsingel – Ploen-Noord. Een VRI heeft meer restcapaciteit dan een enkelstrook rotonde en is daarmee een robuustere optie. Daarnaast biedt een VRI de mogelijkheid om de relatief hoge verkeersintensiteiten op	Ja

		de Westsingel meer prioriteit te geven dan verkeer vanuit Ploen-Noord. Een enkelstrook rotonde biedt deze optie niet. Een fiets- & voetgangersoversteek toevoegen in de regeling zorgt daarbij niet voor significant langere wachtrijen of filevorming, zo blijkt uit de studie. Ten slotte is het met verkeerslichten geregelde kruispunt Rijksweg - Westsingel geanalyseerd. In de huidige situatie is dit kruispunt overbelast en in de toekomstige situatie verbeterd dit tot een matige afwikkelingskwaliteit. De verbetering in de plansituatie wordt veroorzaakt door het project ViA15. Door het doortrekken van de A15 rijdt er straks minder verkeer over de Westsingel. Echter, blijkt uit de eerder genoemde Netwerkanalyse verkeer dat het kruispunt Rijksweg-Westsingel bij realisatie van álle woningbouw richting de toekomst, wél een knelpunt vormt. Het kruispunt is dan wéér overbelast. Mede daarom onderzoekt de gemeente op dit moment oplossingen om dat knelpunt op te lossen in de Variantenstudie Verkeersoplossingen *(Royal Haskoning DHV, 2024, studie nog niet afgerond*). Daarbij worden ook twee kruispunten op de Vergertlaan onderzocht, omdat die ook zwaarder worden belast als gevolg van alle woningbouwplannen. Dit zorgt voor een integrale benadering voor het zoeken naar oplossingen. Er wordt niet alleen per plan naar de situatie bekeken. De wachtrijen slaan nu en in de toekomst echter niet terug op het te realiseren kruispunt bij Ploen-Noord. Andersom slaan de wachtrijen van het kruispunt bij Ploen-Noord niet terug tot andere kruispunten en dus ook niet naar het kruispunt Westsingel – Rijksweg. Ten aanzien van geluid als gevolg van de verkeerstoename blijkt uit het akoestisch onderzoek dat over de Westsingel nu ongeveer 13.000 voertuigen rijden. De 130 woningen in Ploen-Noord zorgen voor een verkeerstoename van 824 voertuigen (paragraaf 5.2.1 van de toelichting). Met de formule: *10 log(verkeersintensiteit nieuw/verkeersintensiteit oud)* kan de geluidstoename worden berekend van dit plan. De uitwerking van deze formule is: *10log (13.824/13.000)=0,27 dB.* Indien al het verkeer afkomstig van Ploen-Noord over de Westsingel rijdt betreft de toename van het geluid op een woning 0,27 dB. Dit is een worstcase aanname, aangezien niet al het verkeer over één weg rijdt. Een toename van 0,27 dB wordt als niet significant gezien.	

		Daarmee is de veilige ontsluiting van de Ploen-Noord voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer en de effecten daarvan op het onderliggende wegennet voldoende beargumenteerd. Wel is het wenselijk om de onderzoeken van Goudappel en Sweco te verwerken in de Verkeer en parkeernotitie van Kragten. Hiermee ontstaat er een volledig beeld ook van de verkeerseffecten in brede zin. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de Verkeernotitie van Kragten (bijlage 3 van de toelichting) en het separaat uitgevoerde Parkeeronderzoek door Goudappel (bijlage 4 van de toelichting).	
b.	Reclamant stelt dat aanvullend onderzoek qua verkeer en ontsluiting noodzakelijk is en elke toename van de verkeersintensiteit op de Vergertlaan en Oostsingel moet worden vermeden.	De gemeente deelt deze zienswijze niet. De Vergertlaan en Oostsingel zijn onderdeel van de hoofdontsluiting van Duiven naar het bovenliggende wegennet. De wegen zijn ook als zodanig ingericht. De bediening van en naar de A12, en in de toekomst mogelijk de A15 loopt primair via deze wegen (voor wat betreft de Oostkant van Duiven). Het stimuleren van het gebruik van deze wegen voor gemotoriseerd verkeer prevaleert boven het faciliteren van verkeer door het centrum, of op wegen die hiervoor minder geschikt zijn. Dit strookt met het gemeentelijk beleid om verkeer zo veel mogelijk buitenom Duiven te leiden. De Vergertlaan en Oostsingel zijn onderdeel van die route buitenom. Uiteraard staat verkeersveiligheid en doorstroming op deze wegen voorop, zodat op andere, lagere orde wegen doorgaand verkeer tot een minimum kan worden beperkt. Als gevolg van woningbouw, uitbreiding bedrijventerreinen en de doortrekking van de A15 wordt de Vergertlaan drukker en vormen de kruispunten Rijksweg-Vergertlaan en Vergertlaan-Schapenweide richting de toekomst een knelpunt voor alle verkeer. Daarom doet de gemeente verder onderzoek naar mogelijke oplossingsrichtingen in de Variantenstudie Verkeersoplossingen (*Royal Haskoning DHV, 2024, studie nog niet afgerond*). De verschillende oplossingen worden onder andere (niet beperkend tot) getoetst aan diverse milieu aspecten, waaronder geluid en stikstof. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

c.	Reclamant stelt dat het aannemelijk is dat in de 2035-situatie, de verkeersintensiteit op de Vergertlaan, Oostsingel en Rijksweg zal toenemen ten gevolge van de woningbouw op Ploen-Noord.	Zoals reeds aangegeven bij de beantwoording van deze zienswijze heeft de gemeente de verkeerseffecten van de verschillende woningbouwplannen op het wegennet onderzocht in verschillende scenario's. In het scenario waarbij álle plannen zijn gerealiseerd en het project ViA15 gereed is, blijken er drie knelpunten te ontstaan. Op het Kruispunt Rijksweg-Westsingel, Rijksweg-Vergertlaan en Vergertlaan-Schapenweide. Op die plekken zoekt de gemeente naar oplossingen. Het toevoegen van het nu voorliggende plan van 130 woningen op de Ploen-Noord zal geen significante gevolgen hebben op de doorstroming van het verkeer op de Vergertlaan, Oostsingel en Rijksweg. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
d.	Reclamant verzoekt de gemeente om voor een alternatieve ontsluiting van Ploen-Noord te kiezen.	De gemeente blijft bij haar standpunt, zoals hierboven uiteengezet, dat een aansluiting van de Ploen-Noord op de Westsingel voor het totale plan met een verkeersregelinstallatie de meest veilige, en doorstroming technisch beste oplossing is. Dit ook met het aansluitende wegennet in ogenschouw nemend. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
e.	Reclamant verzoekt afdoende maatregelen te nemen opdat de nadelige effecten voor Lommerweide, Vergert-Oost en Plakse Weide worden gecompenseerd. Aanvullende maatregelen qua geluidsreductie zijn ook noodzakelijk in het kader van de Omgevingswet en specifiek Afdeling 3.5 van het Bkl. Reclamant verzoekt ook deze maatregelen onlosmakelijk te koppelen aan het ontwerp bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting voor ontwikkelaar dan wel gemeente.	Zoals aangegeven onderzoekt de gemeente op dit moment mogelijke oplossingsvarianten om het hoofdwegennet van Duiven richting de toekomst veilig te houden en een vlotte doorstroming te waarborgen. Dit om nadelige effecten elders, op lagere orde wegen en in woonwijken, tegen te gaan. Dit doen we in de Variantenstudie Verkeersoplossingen (*Royal Haskoning DHV, 2024, studie nog niet afgerond*). Uit die studie volgt per knelpunt een voorkeursvariant. Die voorkeursvarianten worden door het college van B&W voorgelegd aan de gemeenteraad bij het vaststellen van de nieuwe Mobiliteitsvisie Duiven 2040. Daarmee wordt de realisatie van de verschillende oplossingen vastgelegd. Het toevoegen van 130 woningen op de Ploen-Noord zal geen significante nadelige effecten hebben voor Lommerweide, Vergert Oost en Plakse Weide. De Omgevingswet en Afdeling 3.5 van het Bkl zijn niet van toepassing op deze procedure nu deze nog valt onder de Wro. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

f.	Reclamant verzoekt geen rijkssubsidie aan te wenden voor het ontwerp en de uitvoering van de ontsluiting Ploen-Noord, indien daardoor een tekort aan middelen zou kunnen ontstaan voor het oplossen van de verkeersveiligheid en geluidsknelpunten op en rond de Vergertlaan en de Rijksweg zoals bedoeld in de zienswijze van juli 2022.	Het wel of geen gebruik maken van het gedeelte van deze subsidie welke bestemd is voor de aansluiting van de Ploen-Noord op de Westsingel, heeft geen nadelig effect op het gedeelte van de subsidie dat bestemd is voor oplossingen voor de knelpunten Rijksweg-Vergertlaan en Rijksweg-Schapenweide. Het zijn specifiek toegekende bedragen per knelpunt. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

2.2.2 Reclamant 2:

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamanten geven aan bezwaar te hebben tegen het plan aangezien het in zijn geheel niet lijkt te zijn afgestemd met Ploen-Zuid. Het bouwblok dat is bestemd voor de rug-aan-rug woningen (16) is op zeer korte afstand gesitueerd tot de bestaande woningen aan de Willem Elsschotstraat. De omvang staat niet in verhouding tot de bestaande woningen. De vraag is waarom voor deze opzet is gekozen aangezien er voldoende ruimte in het plan zit om ter plaatse een groene buffer te realiseren. Onderhavig plan doet afbreuk aan de groene opzet van Ploen-Zuid. Dit is ook aangegeven in de participatiereactie.	Het betreffen twee wijken die weliswaar aansluiten op elkaar maar elk een eigen identiteit kennen. Daarbij zijn de uitgangspunten bij Ploen-Noord anders dan destijds bij Ploen-Zuid. Zo zitten er in Ploen-Noord meer betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen conform de regionale woondeal. Op 14 maart 2024 zijn de ingebrachte zienswijzen besproken met de indieners. Om tegemoet te komen aan de zienswijze is het blok van 8 (niet de 16 zoals reclamanten aangaven) rug-aan-rug woningen, in noordelijke richting verschoven. De woningen komen nu minimaal 20 meter vanaf de erfgrens te staan hetgeen door de indieners van de zienswijze als acceptabel is aangegeven. De tussenruimte zal met groen worden ingevuld. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Het bouwvlak schuift op richting het noorden.	Ja
b.	Het bezwaar is ook in het participatieproces naar voren gebracht, waarop ontwikkelaar een antwoord heeft gegeven. Het lijkt erop dat de gemeente geen belangenafweging heeft gemaakt en het alleen voldoende vindt dat er participatie heeft plaatsgevonden.	Het bestemmingsplan moest voor 31 december 2023 in procedure gebracht worden in verband met het ingaan van de nieuwe Omgevingswet. Hierdoor zijn niet alle binnen gekomen reacties naar aanleiding van het participatieproces verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De gemeente en ontwikkelaar zijn met de indieners van de zienswijzen in gesprek gegaan over de ingediende zienswijzen hetgeen heeft geleid tot een aanpassing van het plan door het bouwblok in noordelijke richting op te schuiven. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Het bouwvlak schuift op richting het noorden.	Ja

c.	De daadwerkelijke afstand tussen het bouwvlak van de rug-aan-rug woningen en het perceel van reclamanten bedraagt 13 meter. Terwijl de afstand tussen het bouwvlak en de geplande woningen ten noorden 27 meter bedraagt. Vandaar het verzoek om het bouwvlak te verschuiven in noordelijke richting zodat van beide kanten een gelijke afstand tot het bouwvlak ontstaat. Dit doet meer recht aan het bestaande stedenbouwkundige beeld en waarborgt de privacy.	Het blok wordt in het nieuwe plan in noordelijke richting opgeschoven. Het tussengebied wordt ingericht met groen. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Het bouwvlak schuift op richting het noorden.	Ja
d.	Reclamanten zijn van mening de reactie van ontwikkelaar geen juridische status heeft en reclamanten daar aan kunnen ontlenen. Reclamanten geven de voorkeur aan het aanpassen van de ligging van het bouwblok om meer juridische zekerheid te verkrijgen. Dit zorgt ervoor dat ook rekening wordt gehouden met belangen van reclamanten.	Het bouwblok in het bestemmingsplan is in noordelijke richting opgeschoven waardoor dit ook juridisch is verankerd. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Het bouwvlak schuift op richting het noorden.	Ja
e.	Reclamanten vinden het van belang dat de bestaande bomen, onder andere langs het wandelpad aan de noordzijde van Ploen-Zuid behouden blijven met het oog op biodiversiteit.	Het belang wordt onderkent. Uitgangspunt is dat bestaande waardevolle bomen worden gespaard. Ook zijn eisen en ambities over biodiversiteit opgenomen in de duurzaamheideisen en ambities en in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar vastgelegd. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
f.	Reclamanten zijn van mening dat het voorliggende plan niet voldoet aan de wettelijke eisen zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.	Wij zijn van mening dat het plan voldoet aan de wettelijke eisen. Met de aanpassingen die worden doorgevoerd en de reacties en motivering op de zienswijze zijn wij van mening dat ook voldaan wordt aan het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

2.2.3 Reclamant 3:

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Ruimtelijke ordening Reclamanten stellen dat het plan geen goede ruimtelijke ordening kent.	Wij zijn van mening dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en verwijzen daarvoor naar de stukken die horen bij het vast te stellen bestemmingsplan. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen.	Nee
b.	Reclamanten stellen dat de aansluiting en overgang van het plan naar de bestaande bestemmingen niet past.	Het betreffen twee wijken die weliswaar aansluiten op elkaar maar elk een eigen identiteit kennen. Daarbij zijn de uitgangspunten bij Ploen-Noord anders dan destijds bij Ploen-Zuid. Zo zitten er in Ploen-Noord meer betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen conform de regionale woondeal. Daarbij is rekening gehouden met een groene aansluitende overgang tussen beide wijken. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen	Nee
c.	Aan de oostzijde is geen inpassing / overgang naar de omgeving. Achtertuinen grenzen direct aan het agrarisch gebied/ bouwland en dat kan leiden tot vervelende situaties (vandalisme, ongewenst gedrag etc.).	De achtertuinen zijn niet toegankelijk voor derden waardoor geen reden is om aan te nemen dat hierdoor ongewenste situaties ontstaan. Vooral in de openbare ruimte kunnen situatie ontstaan van overlast door vandalisme of hangjeugd. Bij de inrichting van de openbare ruimte is dit altijd een aandachtspunt en zal bij de uitwerking hier rekening mee gehouden worden. Dit staat echter los van de ruimtelijke procedure. In het beeldkwaliteitskader is de overgang tussen de tuinen en het aansluitend agrarisch perceel opgenomen hoe deze zorgvuldig vorm gegeven kan worden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
d.	Verbeelding met bestemming sluiten met het ontwerp niet op een passende vorm aan bij de omliggende functies en bestemmingen.	Het is niet ongebruikelijk dat tuinen direct grenzen aan percelen van derden grenzend aan het plangebied. Op de betreffende delen is geen groenstrook voorzien nu in de bestaande situatie hier reeds voldoende groen aanwezig is of dit bij toekomstige verdere uitbreiding van Ploen-Noord voor een logische stedenbouwkundige aansluiting zorgt. In het beeldkwaliteitskader is de overgang tussen de tuinen en het aansluitend agrarisch perceel opgenomen hoe deze zorgvuldig vorm gegeven kan worden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

e.	Op de informatiebijeenkomst van 26 oktober 2023 zijn vragen gesteld wat er verwacht kan worden van de bestemming Groen aan de oost/zuid zijde. Antwoord was dat er lantarenpalen, heggen en bomen aldaar gesitueerd worden. Echter overgang wordt anders gerealiseerd, met name door parkeerplaatsen tot op de perceelsgrens. Er is dus misleidende informatie verstrekt en de informatieplicht is gebrekkig. Dit is mogelijk gemaakt door in de bestemming Groen ook de mogelijkheid tot wegen, straten, voet- en fietspaden op te nemen.	Binnen de bestemming groen zijn inderdaad ook andere voorzieningen mogelijk. De nadruk ligt daarbij wel op groenvoorzieningen. Parkeerplaatsen zullen niet direct aansluitend aan de perceelsgrenzen komen. Zie daarvoor ook het stedenbouwkundig plan. Nagenoeg alle parkeerplaatsen en verhardingen komen binnen de woon- en verkeersbestemming in het plangebied. Daarmee is de opgenomen groenbestemming representatief voor de feitelijke uitvoering van het plan. Over de invulling van de (bestaande) groenstroken aan de randen van het plangebied zal afstemming met belanghebbenden plaatsvinden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee.
f.	Het beeldkwaliteitsplan ontbreekt hierdoor ligt de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plan Ploen-Noord niet vast.	Het beeldkwaliteitsplan ontbrak bij het ontwerp bestemmingsplan en is bij het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd. Door het toevoegen van dit plan is de ruimtelijke beeldkwaliteit ook in de planregels gewaarborgd. Conclusie: De zienswijze geeft mede aanleiding tot aanpassing van het plan. Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd.	Ja
g.	Ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie en leefbaarheid voor omwonenden is onvoldoende meegewogen in de voorbereiding van dit plan	Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de ontwikkeling negatieve gevolgen heeft voor de omwonenden op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie en leefbaarheid. De ruimtelijke (beeld)kwaliteit is gewaarborgd in het beeldkwaliteitsplan. Er zijn daarnaast maatregelen voor klimaatadaptatie, zoals veel groen en water(infiltratie) verwerkt in het stedenbouwkundige plan en de watertoets. Deze afspraken zijn met de ontwikkelaar ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
h.	Vormvrije Mer beoordeling: <u>De drempelwaarde ligt tot 1000-1200 woningen.</u> Het plan Ploen-Noord heeft een cumulatief effect op de geplande capaciteit op uitbreidingslocaties Plakse Weide en Biezenkampen en in totaal bedraagt het aantal	De drempelwaarde van 1000-1200 woningen geldt voor een “aaneengesloten” gebied. Het gaat dus niet om de totale realisatie van het aantal woningen op het grondgebied van Duiven. De vormvrije mer-beoordeling wordt dus op planniveau bepaald. In tegenstelling tot het plangebied van het bestemmingsplan wordt bij de mer-beoordelingsplicht gekeken naar het totale aaneengesloten gebied. Nu het niet onvoorstelbaar is dat binnen afzienbare tijd ook het naastgelegen gebied voor woningbouw aangewend zal worden (lees: Ploen-Buiten) had dit meegenomen moeten worden in de vormvrije	Ja

	nieuwe woningen in Duiven tot aan 2023 in totaal 1200 woningen. Daarnaast wordt een salami tactiek gebruikt om regelmatig kleine plannen in ontwikkeling te brengen om op deze wijze de impact te verspreiden. Er bestaat wel een voorzienbaar cumulatief effect van een geplande capaciteit van 1200 woningen. <u>Drempelwaarde kwetsbaarheid landschap en cultuurhistorie</u> Het project ligt midden in een historisch lint van de ontstaansgeschiedenis van Duiven. Het gebied kent een landschap met hoog historisch belang. De erfgoedvisie 2017-2030 en de omgevingsvisie Duiven onderschrijft de samenhang van de vestigingslocatie Duiven en haar activiteiten waardoor dit gebied van hoog historisch belang is.	mer-beoordeling. De project-mer(beoordeling) dient voor de volledige activiteit te worden verricht in het kader van het eerste ruimtelijke-ordeningsbesluit dat die activiteit mogelijk maakt. Voor daarna vast te stellen ruimtelijke-ordeningsbesluiten is de project-mer-(beoordelings)plicht ingevolge het Besluit mer dan reeds uitgewerkt. Categorie D.11.3 van het Besluit m.e.r. houdt een ondergrens aan van 2000 woningen in een aaneengesloten gebied. Daarmee valt de aanleg van 130 woningen in Ploen-Noord en 300 tot 500 woningen in Ploen-Buiten ruim onder de drempelwaarde. Andere projecten binnen de gemeente vallen niet in dit aaneengesloten gebied. Er geldt geen drempelwaarde voor cultuur en landschap. Voor de motivering waarom deze locatie is gekozen als uitbreidingslocatie wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van de toelichting behorende bij het plan. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de vormvrij mer-beoordeling. Deze is uitgebreid met Ploen-Buiten zodat het gehele aaneengesloten gebied is beoordeeld. De conclusie wijzigt daarbij niet.	
i.	Watertoets: de gevolgen van de ingrepen in de waterhuishouding op de bestaande bebouwing en grondgebruik is onvoldoende onderbouwd. In het kader van bodem en water sturend is de ontwikkeling ongewenst, zeker als het huidige maaiveld ook het maaiveld in het plan wordt. Het nieuwe niveau van maaiveld en bijbehorende drooglegging is niet bekend en is hiermee dus een risico. Er is sprake van zeer natte en natte omstandigheden in het gebied. Mocht het plan voorzien in een aanpassing van de deklaag van klei, dan heeft dit veel gevolgen voor de waterhuishouding. De vraag is of de wadi's en sloten gaan infiltreren in de bodem of dat er stromende en grondwater drainerende inrichtingen worden gerealiseerd. In het plan is de bodemopbouw homogeen omschreven met	Door Nelen en Schuurmans is een aanvullend onderzoek uitgevoerd waarin geanalyseerd is wat de invloed is van de ontwikkeling op de hydrologische situatie ter plaatse van de omgeving en in de ontwikkellocatie. De toekomstige maaiveldhoogtes zijn in beeld en zijn hoger dan de huidige hoogtes, ca. 10,20+NAP en 9,75+NAP (zie figuur 1).	Ja

	een aanname hoe de eerste meter onder maaiveld is gevormd. De nuance ontbreekt waar er sprake is van een risico op inklinking, schade aan bebouwing en permanente verdroging in de bodem met onomkeerbare schade als gevolg van het plan Ploen-Noord. Mocht het maaiveld significant opgehoogd worden binnen de plangrens zal de huidige watergang langs de singel niet ingezet kunnen worden voor compensatie. Het gaat immers wateroverlast veroorzaken op naastgelegen gronden buiten het plan. De directe omgeving kan risico lopen om kwetsbaarder te worden voor de impact van dit plan als de grondwaterstand significant beïnvloed wordt. De gemeente zal dit in overweging moete nemen in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan.	 *Figuur 1: Ophoging voor toekomsite maaiveldhoogtes* Ook de bodemopbouw is in beeld gebracht. Grofweg de eerste meter bestaat uit zandige klei, daaronder vinden we laagjes klei, fijn tot zand-grind en veen. Deze bodem kan door de aanwezigheid van veen en ander organisch materiaal dus zettingsgevoelig zijn. Een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling is daarom dat de GLG (gemiddeld laagst gemeten grondwaterstand) niet mag dalen, ook niet in de omgeving van het gebied. Deze randvoorwaarde is overgenomen in het ontwerp. Dit wordt geborgd door geen drainerende middelen aan te leggen die lager draineren dan in de huidige situatie. Door de ophoging en het realiseren van aanvullende waterberging (bredere sloten, aanvullende wadi's en infiltratievoorzieningen bij parkeervakken) kan in de toekomstige situatie meer water worden vastgehouden en worden geïnfiltreerd. Voor de sloten en wadi's wordt er geborgd dat de waterniveaus (t.o.v. NAP) niet lager komen te staan dan in de huidige situatie. In het gebied zelf kan de grondwaterstand t.o.v. NAP door de extra infiltratie iets stijgen. In de omgeving is dat effect te verwaarlozen, omdat de waterstanden in de greppels rond en buiten het gebied gelijk blijven.	

		Ook is er een afstroommodel gemaakt van de huidige situatie en een van de ontworpen situatie met bebouwing, wadi's en verbrede sloten. Daarin is een extreme bui van 70mm in een uur gesimuleerd. Hierbij 3 bevindingen: • De afstroom van regenwater in het gebied verandert door het inpassen van het ontwerp. Door het realiseren van de wadi's, de bredere sloten en de andere maaiveldaanpassingen wordt er meer water op de ontwikkelingslocatie vastgehouden dan dat nu het geval is. In het model is een extra maaiveldberging van circa 1.670 m3 water berekend. Dat is dus meer dan de door het waterschap vereiste 1.563 m3. Aanvullend wordt nog water geborgen onder de parkeervakken. Op basis van de hemelwaterverordening mag worden aangenomen dat een aanvullende berging op particuliere terreinen van 870m3 wordt gerealiseerd. De totale berging van het gebied komt daarmee op ruim 3000m3. • De oppervlakkige afstroom is nog steeds van zuid naar noord gericht, maar vindt minder plaats over het terrein zelf, en meer door de greppels/sloten. Doordat de totale afstroom afneemt, en de sloten in het projectgebied worden verbreed, wordt geen grote stijging van de waterstand in de sloten verwacht. Het model bevestigt dit: de maximale waterstand in de zuidoostelijke sloot zal in de nieuwe situatie maximaal 2,5 cm hoger zijn dan in de huidige situatie. • Zowel in de situatie voor als na de ontwikkeling is de aanvoer van afstromend regenwater vanuit de omgeving beperkt. Het gebied ligt namelijk redelijk geïsoleerd: De Westsingel ligt zo hoog, dat water vanuit het verdere westen er niet overheen stroomt. De Ploen-Noord is ook dusdanig ontworpen, dat het water in die wijk naar de eigen wadi's toestroomt, en niet naar bestaande woonwijk ten zuiden van het plangebied. Er is alleen enkele toestroom vanuit de hoeken van het onderzoeksgebied, maar die is niet dusdanig groot dat de sloten die niet kunnen verwerken. In de nieuwe situatie zal een deel van dit water worden geborgen in bredere sloten en de wadi's van de wijk. Het volledige onderzoek van Nelen en Schuurmans is al bijlage 13 toegevoegd. Conclusie: De zienswijze is deels gegrond nu het mede aanleiding heeft gegeven tot het doen van een aanvullende hydrologisch onderzoek. De conclusie is dat voldoende rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding en geen negatieve effecten voor omliggende percelen en woningen te verwachten zijn.	

j.	Proces Het plan Ploen-Noord beschrijft de ontwikkeling van 4 ha met 130 woningen. Echter de ontwikkelaar heeft de intentie om totaal 1000- 1200 woningen binnen de rondweg Westsingel / Oostsingel te realiseren. Door de gemeente zijn kaders en uitgangspunten vastgesteld die gaan over de nieuwe woonomgeving. Hierbij is voorbij gegaan aan de ruimtelijke inpassing in de omgeving. In 2019 zijn door de gemeente Ploen-Noord en Plakse Weide aangewezen als ontwikkellocaties. Nu 5 jaar later is er nog steeds geen duidelijkheid en is er sprake van vertragingstactiek van de ontwikkelaar. Door de aankoop van Biezenkamp was wellicht inzicht ontstaan dat Ploen-Noord op dit moment niet geschikt is om te ontwikkelen. Echter nu gaat Ploen-Noord toch weer verder in ontwikkeling. Opdracht van het college is meer regie op de woningbouw. De vraag is welke regie de gemeente gevoerd heeft in relatie tot de ontwikkelaar. Het proces laat duidelijk onjuiste inzichten zien. Waar eerst ontwikkelaar nog zou beschikken over gronden blijkt dit uiteindelijk niet te zijn. In het bestemmingsplan Broekstraat zijn in plaats van 17 woningen (zoals opgenomen in het woningbouwprogramma) 2 vrijstaande woningen opgenomen. Kortom: gemeente acteert onvoldoende daadkrachtig. Het woningbouwbelang kan op een andere manier dan met Ploen-Noord gerealiseerd worden mede door de ontwikkeling van de Biezenkampen. Hier heeft	De gemeente is vanaf 2019 bezig met een zoektocht naar uitbreidingslocaties in de gemeente Duiven. Er zijn drie mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw genoemd: • Ploen-Noord • Plakse Weide • Biezenkampen. Deze 3 uitbreidingslocaties zijn destijds met elkaar vergeleken op basis van het toevoegen van 300 woningen, ongeacht de grootte van de locatie. In 2020 heeft een verdere verkenning naar de uitbreidingslocatie plaatsgevonden waarop op 26 januari 2021 door de gemeenteraad is besloten om voor 2 van de 3 locaties de planvorming op te starten. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 besloten om de planvorming voor de Ploen-Noord en Plakse Weide te starten. Uitgangspunt was het toevoegen van ca. 300 woningen per locatie. De ontwikkelaar heeft op 11 april 2022 aan de gemeente laten weten dat het niet gelukt is om de gronden in eigendom te verkrijgen die nodig zijn voor het realiseren van 300 woningen. Daarop heeft de gemeenteraad op 7 juni 2022 besloten om de planvorming te starten voor een beperkter aantal woningen, 80 – 100 op de gronden die de ontwikkelaar en de gemeente wel in eigendom hebben. Dit aantal is geoptimaliseerd naar maximaal 130 woningen. Op 22 januari 2024 heeft de rechtbank Gelderland een vonnis uitgesproken waaruit blijkt dat de overeenkomsten voor de aankoop van de gronden in Ploen-Noord rechtsgeldig zijn waaruit blijkt dat de ontwikkelaar uiteindelijk kan beschikken over de gronden op Ploen-Noord. Over de mogelijke toevoeging van meer woningen op de diverse locaties zal de gemeenteraad uiteindelijk een besluit moeten nemen. Het ligt in de verwachting dat alle plancapaciteit de komende jaren benodigd is om aan de woningbouwopgave die de gemeente Duiven heeft te voldoen.	Nee

	de gemeente de gronden zelf in eigendom en dit past ook in de omgevingsvisie.	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	
k.	Rechtspraak De levering van de gronden aan de ontwikkelaar heeft plaatsgevonden. Hierbij is geen openbaar aangekondigde selectieprocedure georganiseerd. Dit is in strijd met het Didam-arrest. Gemeente heeft zich niet gehouden aan de mededingingsruimte bij gronduitgifte van de overheidsgronden. Derhalve is er in strijd met het gelijkheidsbeginsel privaatrechtelijk gehandeld Er zijn geen objectieve toetsbare redelijke beleidsregels vastgesteld voor het sluiten van de overeenkomst met als doel om woningbouw te realiseren.	Op 19 april 2023 heeft de publicatie plaatsgevonden van de verkoop van het stuk grond op basis van het arrest van Didam. Daarop is één reactie binnen gekomen die is besproken en behandeld en dat heeft niet tot andere inzichten geleid dan de 1 op 1 verkoop. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten voor de verkoop van gemeentelijke gronden. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen.	Nee
l.	Participatie Ontwikkelaar heeft misleidende informatie opgenomen in haar participatieplan. Vooraf en tijdens het proces is niet ingegaan op vragen wanneer, hoe en met wie communiceren, communicatiedata en planning project, waaronder planvormingsproces. Géén participatiemogelijkheden met omwonenden in het proces ontwerp bestemmingsplan. Er is geen sprake van een dialoog.	De gemeente heeft met de ontwikkelaar in het voortraject afspraken gemaakt over o.a. participatie met belanghebbenden. Bij de verdere planvorming is met verschillende belanghebbenden op verschillende momenten gesproken. Op basis van ieders belang is de mate van participatie afgestemd. Met de direct betrokkenen hebben, voor wie daar behoefte aan had, fysieke gesprekken plaatsgevonden. Hierin zijn de ideeën en plannen extra toegelicht en zijn opmerkingen en wensen opgehaald die zoveel als mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking. Met de overige stakeholders (geïnteresseerden, (overige) omwonenden en inwoners van Duiven), heeft de communicatie plaatsgevonden via de nieuwsbrief, projectwebsite, twee online enquêtes en via de inloopavond op 26 oktober 2023. Alle vragen en suggesties die tijdens deze avond of via de enquête zijn binnengekomen zijn opgenomen in het participatieverslag welke op de projectwebsite is geplaatst en zijn of worden meegenomen in de verdere uitwerking. Zo is er extra aandacht voor het fietspad tussen Ploen-Zuid en Ploen-Noord, zijn er levensloopbestendige woningen toegevoegd aan het plan, wordt er in het beeldkwaliteits- en landschappelijke plan gezocht naar de juiste balans tussen natuur en wonen en vormen de uitkomsten van de architectuur enquête een belangrijk uitgangspunt in het beeldkwaliteitsplan.	Nee

		Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn de indieners van de zienswijzen, uitgezonderd de stichtingen, uitgenodigd om één op één het gesprek aan te gaan met gemeente en ontwikkelaar. Verschillende indieners hebben hier gebruik van gemaakt en afspraken gemaakt over eventuele aanpassingen of vervolgstappen. Bij het ontwerpbestemmingsplan zat nog geen volledig participatieverslag. Dit is bij het definitieve plan verder aangevuld. Op meerdere momenten was de mogelijkheid voor inspraak en zo veel als mogelijk en wenselijk is dit meegenomen in het definitieve plan. Hiermee is sprake van een zorgvuldig participatieproces. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	
m.	Ecologie Niet is onderzocht wat de effecten van het plan zijn op de rode lijstsoorten en biotoop.	De Rode Lijsten hebben op zichzelf géén juridische status. In die zin dat het voorkomen van een soort op de Rode Lijst niet betekent dat er speciale beschermende bepalingen van kracht zijn (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 februari 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AF4760, r.o. 2.3.4.1.). Wél hebben de Rode Lijsten een belangrijke signaleringsfunctie voor het beleid. De Rode Lijsten worden gebruikt als indicatie voor de staat van de natuur en kunnen voor specifieke soorten op deze lijst van invloed zijn op het ten aanzien van die soorten te voeren beschermingsbeleid. De quickscan flora- en fauna is uitgevoerd in maart 2023. Op moment van het onderzoek was de Wet natuurbescherming (hierna Wnb) nog van kracht. Het bestemmingsplan valt ook nog onder de oude wetgeving omdat deze voor 1 januari 2024 in procedure is gebracht. Het onderzoek is dan ook uitgevoerd volgens de toen geldende kaders. Het doen naar verder onderzoek voor soorten die voortkomen op de rode lijst is daarom niet aan de orde. In de quickscan Flora en Fauna is wel aandacht besteed aan de “algemene broedvogelsoorten”, zoals bijvoorbeeld de houtsnip. Voor deze groep vogels moet rekening gehouden moet worden met het broedseizoen (zie hoofdstuk 6.1.1. van de quickscan). Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

n.	Onjuiste informatievoorziening Jarenlange onjuiste informatievoorziening door ontwikkelaar. Gemeente is zich hiervan bewust en voert onvoldoende regie op zuiveren zorgvuldige informatievoorziening in het proces richting raad en omgeving. Hierdoor wordt de raad misleid door onjuiste informatie over de uitbreidingslocatie Ploen-Noord. De impact voor Duiven is dat de maatschappelijke woningopgave niet wordt gerealiseerd voor 2030.	De gemeente is vanaf 2019 bezig met een zoektocht naar uitbreidingslocaties in de gemeente Duiven. Er zijn drie mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw genoemd: • Ploen-Noord • Plakse Weide • Biezenkampen. Deze 3 uitbreidingslocaties zijn destijds met elkaar vergeleken op basis van het toevoegen van 300 woningen, ongeacht de grootte van de locatie. In 2020 heeft een verdere verkenning naar de uitbreidingslocatie plaatsgevonden waarop op 26 januari 2021 door de gemeenteraad is besloten om voor 2 van de 3 locaties de planvorming op te starten. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 besloten om de planvorming voor de Ploen-Noord en Plakse Weide te starten. Uitgangspunt was het toevoegen van ca. 300 woningen per locatie. De ontwikkelaar heeft op 11 april 2022 aan de gemeente laten weten dat het niet gelukt is om de gronden in eigendom te verkrijgen die nodig zijn voor het realiseren van 300 woningen. Daarop heeft de gemeenteraad op 7 juni 2022 besloten om de planvorming te starten voor een beperkter aantal woningen, 80 – 100 op de gronden die de ontwikkelaar en de gemeente wel in eigendom hebben. Dit aantal is geoptimaliseerd naar maximaal 130 woningen. Op 22 januari 2024 heeft de rechtbank Gelderland een vonnis uitgesproken waaruit blijkt dat de overeenkomsten voor de aankoop van de gronden in Ploen-Noord rechtsgeldig zijn waaruit blijkt dat de ontwikkelaar uiteindelijk kan beschikken over de gronden op Ploen-Noord. Over de mogelijke toevoeging van meer woningen zal de gemeenteraad uiteindelijk een besluit moeten nemen. Het ligt in de verwachting dat alle plancapaciteit de komende jaren benodigd is om aan de woningbouwopgave die de gemeente Duiven heeft te voldoen. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee

2.2.4 Reclamant 4:

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen van 4 naar 8 is enorm. Met deze verdubbeling is het niet mogelijk om de locatie op voldoende afstand en buiten het zicht te situeren van Terp Beuken zoals nu het geval is. Er bestaat angst voor vervelende spanningen zoals in het verleden is geweest	Het toevoegen van de wijzigingsbevoegdheid voor het uitbreiden van het aantal woonwagenstandplaatsen had tot doel om voldoende ruimte te reserveren in het plangebied van Ploen-Noord. Zo is met de ontwikkelaar van Ploen-Noord en de gemeente afgesproken dat de woonwagenlocatie kan ontsluiten via het nieuwe plan waarbij de huidige ontsluiting op de Westsingel kan komen te vervallen. Ook in het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met de toekomstige uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen. De wijzigingsbevoegd zorgt nu voor onrust en onduidelijkheid bij omwonenden. Het is daarom wenselijker om eerst een participatietraject op te starten en de wijzigingsbevoegd en de woonwagenstandplaatsen uit het vast te stellen bestemmingsplan te halen. Op basis van het participatietraject kan het plan verder uitgewerkt worden en de vergunningsprocedure worden doorlopen. Hierdoor ontstaat ook een procedurele scheiding tussen de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen en Ploen-Noord. Conclusie: De zienswijze geeft mede aanleiding tot het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid en het plandeel ter plekke van de bestaande woonwagenstandplaatsen.	Ja
b.	Bouwhoogte van de woonwagenstandplaatsen bedraagt 6 meter. Dit is buiten proportioneel zeker gelet op de minimale afstand ten opzichte van de buitenrand van “Terp Beuken” Met een nokhoogte van 6 meter heeft reclamant direct zicht op de woonwagen, wat de woonvreugde wegneemt. De woning zal hierdoor in waarde dalen. De heg is 2 meter hoog dus een nokhoogte van 3 meter moet voldoende zijn.	Zoals aangegeven bij de beantwoording onder a. van deze zienswijze wordt de wijzigingsbevoegdheid en het plandeel ter plekke van de woonwagenstandplaatsen uit het vast te stellen bestemmingsplan gehaald. In een separate procedure zal gekeken worden welke bouwhoogte en situering passend is. Conclusie: De zienswijze geeft mede aanleiding tot het schrappen van het plandeel ter plekke van de bestaande woonwagenstandplaatsen.	Ja
c.	Het bij elkaar situeren van de woonwagens en de rug aan rug woningen (sociale huur) doet afbreuk van het huidige sociale klimaat. Een betere mix van koop en huur verdient de voorkeur.	Zoals aangegeven bij de beantwoording onder a. van deze zienswijze wordt de wijzigingsbevoegdheid en het plandeel ter plekke van de woonwagenstandplaatsen uit het vast te stellen bestemmingsplan gehaald. In een separate procedure zal gekeken worden welk plan voor uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen het beste aansluit bij de woningen in Ploen-Noord.	Ja

		Conclusie: De zienswijze geeft mede aanleiding tot het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid en het plandeel ter plekke van de bestaande woonwagenstandplaatsen.	
d.	Reclamanten verzoeken tevens om de parkeerplaats aan de oostzijde van de rug aan rug woningen te realiseren om overlast in tuin te beperken. Er is weinig rekening gehouden met de huidige bestaande structuur, plan en vormgeving van de bestaande terpen en wadi's van het plan Ploen. Er wordt weinig ruimte gerespecteerd tussen de terp en de rug aan rug woningen / woonwagenstandplaatsen. Er is niet voldoende groenafscheiding ingetekend als afscheiding.	Op 12 maart 2024 zijn de ingebrachte zienswijzen besproken met de indieners. Om tegemoet te komen aan de zienswijze is het blok van 8 rug-aan-rug woningen, in noordelijke richting verschoven. De woningen komen nu minimaal 20 meter vanaf de erfgrens te staan hetgeen door de indieners van de zienswijze als acceptabel is aangegeven. De tussenruimte zal met groen worden ingevuld. De parkeerplaatsen van de rug-aan-rug woningen blijven aan de westzijde gesitueerd echter zal er een (groene) buffer danwel afscheiding gerealiseerd worden waardoor het zicht op de parkeerplaatsen wordt onttrokken. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen op de verbeelding van de plankaart.	Ja

2.2.5 Reclamant 5:

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Voor reclamanten is onduidelijk waarom de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen achter een bestaande woonwijk wordt gerealiseerd, zeker gelet op de vele spanningen die er in het verleden zijn geweest. Waarom is er niet gekozen om de uitbreiding in het verlengde van de Westsingel te plaatsen aansluitend aan het woonwagenkamp. Daarnaast is er naar de mening van reclamanten geen rekening gehouden met de privacy van de huidige bewoners. De nieuwe woonwijk en uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen is veel te dicht op de bestaande woonwijk, terwijl er ruimte genoeg is.	Het toevoegen van de wijzigingsbevoegdheid voor het uitbreiden van het aantal woonwagenstandplaatsen had tot doel om voldoende ruimte te reserveren in het plangebied van Ploen-Noord. Zo is met de ontwikkelaar van Ploen-Noord en de gemeente afgesproken dat de woonwagenlocatie kan ontsluiten via het nieuwe plan waarbij de huidige ontsluiting op de Westsingel kan komen te vervallen. Ook in het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met de toekomstige uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen. De wijzigingsbevoegd zorgt nu voor onrust en onduidelijkheid bij omwonenden. Het is daarom wenselijker om eerst een participatietraject op te starten en de wijzigingsbevoegd en de woonwagenstandplaatsen uit het vast te stellen bestemmingsplan te halen. Op basis van het participatietraject kan het plan verder uitgewerkt worden en de vergunningsprocedure worden doorlopen. Hierdoor ontstaat ook een procedurele scheiding tussen de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen en Ploen-Noord. Conclusie: De zienswijze geeft mede aanleiding tot het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid en het plandeel ter plekke van de bestaande woonwagenstandplaatsen.	Ja

b.	Volgens reclamanten is er in de planvorming (iedere meter moet worden benut) totaal geen rekening gehouden met de ruimtelijke uitstraling (ruim en wadi's) van aangrenzende "Terp Beuken". Hierdoor is er sprake van een waardevermindering van de woning van reclamanten en er zal sprake zijn van een vermindering van woongenot.	Het betreffen twee wijken die weliswaar aansluiten op elkaar maar wel elk met een eigen identiteit. Daarbij zijn de uitgangspunten bij Ploen-Noord anders dan destijds bij Ploen-Zuid. Zo zitten er in Ploen-Noord meer betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen conform de regionale woondeal. Daarbij is rekening gehouden met een groene aansluitende overgang tussen beide wijken. Of er sprake is van een waardevermindering zal in een aparte procedure beoordeeld moeten worden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen	Nee

2.2.6 Reclamant 6:

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Voor reclamanten is de vraag in hoeverre de analysegegevens uit het bodemonderzoek veilig zijn voor het toekomstig gebruik van de gronden (bijvoorbeeld een moestuin of speeltuin)	Bij het vast te stellen bestemmingsplan is een bodemonderzoek gevoegd (Onderzoek bodem, kenmerk B24.9121 van 26 maart 2024). Uit het onderzoek is gebleken dat de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie in voldoende mate onderzocht is en er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling zijn. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
b.	Reclamanten stellen dat er nader onderzoek verricht moet worden naar een aantal aspecten in het kader van flora en fauna en stikstofdepositie.	In het voortraject is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor de locatie 'De Ploen-Noord'. Het plangebied van de quickscan is groter dan het plangebied van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de quickscan zou, op basis van het 'grote' plangebied een nader onderzoek noodzakelijk zijn voor de volgende soorten: • Vogels met jaarrond beschermde nesten; • Vleermuizen; • Kleine marterachtigen. Voor het daadwerkelijke kleinere plangebied van het bestemmingsplan wordt enkel een nader onderzoek naar kleine marterachtigen noodzakelijk geacht. Dit onderzoek is onlangs uitgevoerd en verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Hieruit volgt dat binnen het plangebied enkel de wezel effectief is aangetroffen. Voor het doden van exemplaren van de wezel kan in principe geen ontheffing worden verkregen. Hiervoor dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden. Voor het vernietigen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen kunnen geen mitigerende	Ja

		maatregelen worden getroffen. Hiervoor dient een ontheffing aangevraagd te worden en dienen compenserende maatregelen getroffen te worden. Er wordt een activiteitenplan, ten behoeve van de noodzakelijke ontheffing, opgesteld. Dit activiteitenplan is nog niet afgerond en de ontheffing is derhalve nog niet aangevraagd c.q. verleend. In artikel 11.3 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat eerst aanvullende onderzoek c.q. de te verkrijgen ontheffing moeten zijn. Hiermee wordt gewaarborgd dat er pas met grond- en/of bouwwerkzaamheden gestart kan worden als de ontheffing is verleend, de compenserende maatregelen zijn getroffen en hierna duurzaam in stand gehouden worden. Het onderzoek naar de stikstofdepositie maakte al onderdeel uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Hieruit volgen geen negatieve effecten en is geen aanvullend onderzoek meer noodzakelijk. Conclusie: De zienswijze geeft mede een aanleiding tot toevoegen en verwerken van de uitkomst van het aanvullende onderzoek naar beschermde soorten in het bestemmingsplan. Dit is verwerkt in de toelichting en de planregels (artikel 11.3).	
c.	Gelet op de uitkomsten van het akoestisch onderzoek stellen reclamanten voor om van de 80 km/uur weg een 50 km/uur weg te maken. Daarnaast dringen reclamanten aan op een streng toezicht op het naleven van de vastgestelde normen in het kader van verwachtingen voor toekomstige bewoners.	Het verlagen van de maximumsnelheid is in het kader van deze ontwikkeling als maatregel afgewogen. Het beleid van de gemeente is om verkeer dat niet in Duiven hoeft te zijn, zo veel mogelijk buitenom te leiden. Het uitgangspunt “sneller buitenom” zoals dit wordt genoemd in het Mobiliteitsplan Duiven 2016-2026 borgt daarom het behouden van een vlotte doorstroming op de Oostsingel en Westsingel, en de direct daarnaartoe leidende wegen vanuit de kern, zoals (een deel van de) Rijksweg en de Vergertlaan. Deze wegen zijn daar ook voor ingericht. Het afwaarderen van de maximumsnelheid van die gebiedsontsluitingswegen past niet in dat streven. Hierdoor zou het risico voor doorgaand verkeer door het centrum van Duiven groter worden. Het zou dus tot onvoorzienbare effecten kunnen leiden in de doorstroming op de hoofdwegen en qua sluipverkeer. Daarnaast zal de weg ook ingericht moeten worden voor 50km/uur waarvoor financiële middelen beschikbaar moeten zijn. Deze afweging zou in een groter geheel bezien moeten worden waarvan geluid een van de aspecten is om mee te wegen. Er is gelet op deze specifieke situatie er voor gekozen om de hogere grenswaarde te verlenen in combinatie met geluidsisolerende maatregelen. Dit is in de planregels van	Nee

		het bestemmingsplan gewaarborgd. In de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden voor de maatregelen voorgeschreven om aan het wettelijk binnenniveau voor geluid te voldoen. Tijdens de bouw wordt vervolgens toezicht gehouden. Er kan handhavend opgetreden kan worden als de geluidsisolatie niet voldoet aan de voorwaarden uit de omgevingsvergunning. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	
d.	Reclamanten verwijzen naar de Liemerse Woonagenda in relatie tot het stedenbouwkundig plan. Onder punt c van de Liemerse Woonagenda is opgenomen dat er wordt gestuurd op een 'groene kwaliteit' van nieuwbouw. Reclamanten vragen zich af wat hieronder wordt verstaan, betekent dit groene daken en zongericht verkavelen?	De Liemerse Woonagenda is inmiddels door de Woondeal 2.0 vervangen. Dit neemt niet weg dat bij de woningbouw gestuurd wordt op kwaliteit: duurzaamheid, klimaat adaptieve woonomgevingen, circulair en natuur inclusief bouwen en een goede overgangen naar het open Liemerse landschap. Eisen ten aanzien van duurzaamheid, energie, circulariteit, mobiliteit, biodiversiteit, water en klimaatadaptatie zijn opgenomen in de overkomst die gesloten is met de ontwikkelaar. Ook zijn afspraken gemaakt over het plaatsen van zonnepanelen. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
e.	Reclamanten verwijzen naar punt "i" van de Liemerse Woonagenda. Reclamanten vragen zich af wat de norm onder "i" opgenomen dat een woonomgeving met ten minste 75 m² groen per woning betekent. Zijn dit groene daken en groene gevelbeplanting? Is dat inclusief openbaar groen? Als het tuin is, is het goed denkbaar dat dit wordt volgebouwd.	Dit betreft openbaar groen. In het plangebied is circa 110m² openbaar groen opgenomen per woning. Dit is ruim boven de ambitie van 75m². Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
f.	Reclamanten verwijzen naar punt "k" van de Liemerse woonagenda waarin is opgenomen dat in een plan aandacht moet zijn voor thema's als duurzame energie, circulariteit, klimaatadaptatie, leerbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Hoe gaat het met infiltratie van het hemelwater? En hoe gaat het met de hittestress bij een toename van de verstening? Hoe wordt dit geregeld?	De woningen worden gasloos uitgevoerd en voorzien van zonnepanelen. De ruimtelijke (beeld)kwaliteit is gewaarborgd in het beeldkwaliteitsplan. Voldoende maatregelen voor klimaatadaptatie, zoals veel groen en voldoende water(infiltratie) conform de normen van de gemeente en het waterschap. Dit is verwerkt in het stedenbouwkundige plan en de watertoets. Over o.a. klimaatadaptatie en duurzaamheid zijn met de ontwikkelaar ook afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst (zie ook eerdere antwoord op deze zienswijze). Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.	Nee

g.	Reclamanten stellen dat op basis van het akoestisch onderzoek hogere waarden moeten worden vastgesteld. Men vraagt zich echter af waarom er voortdurend afgeweken van de door de gemeente Duiven vastgestelde (en dus ook gewenste) waarden voor geluid.	De gemeente heeft een geluidbeleid. Dit maakt het mogelijk om hogere waarden te verlenen als niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Op een aantal locaties is het door het geluid van verkeer niet mogelijk om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Dit zal vooral nabij drukke wegen voorkomen. Het beleid is opgesteld om verantwoord een hogere waarde te verlenen, waarbij nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij het verlenen van de hogere waarde moet dus voldaan worden aan het gemeentelijke geluidbeleid. Dit is ook het geval. Er wordt hiermee niet afgeweken van hetgeen de gemeente als aanvaardbaar acht. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	Nee
h.	Reclamant wil graag meedenken met de verdere uitwerking van het beplantingsplan voor de groene longen en daarmee het behoud van de zichtlijnen.	Het meedenken bij de verdere uitwerking van o.a. groen is mogelijk door zich aan te melden voor de klankbordgroep. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.	Nee

2.2.7 Reclamant 7:

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamanten zijn sinds 2018 bewoners van de Willem Elschotstaat en bij de aankoop van de woning bewust gekozen voor deze locatie gezien de ligging op een terp en het groene karakter. In eerdere plannen van Ploen-Noord zou er een strook van 50 meter vanaf de bestaande bebouwing ruimte blijven. Dit zit nu niet in de plannen. Dit zorgt voor een vermindering van de woonvreugde en een waardevermindering van onze woning. Er is in dit plan te weinig rekening behouden met de ruimtelijke uitstraling en vormgeving van bestaande wadi's in Ploen. Waarom wordt niet gekozen voor een herinrichting van het woonwagenkamp richting het noorden in plaats van een reservering voor een veel te dure fietstunnel ?	Het betreffen twee wijken die weliswaar aansluiten op elkaar maar wel elk met een eigen identiteit. Daarbij zijn de uitgangspunten bij Ploen-Noord anders dan destijds bij Ploen-Zuid. Zo zitten er in Ploen-Noord meer betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen conform de regionale woondeal. Daarbij is rekening gehouden met een groene aansluitende overgang tussen beide wijken. Of er sprake is van een waardevermindering zal in een aparte procedure beoordeeld moeten worden. Het betreffen twee wijken die weliswaar aansluiten op elkaar maar wel elk met een eigen identiteit. Daarbij zijn de uitgangspunten bij Ploen-Noord anders dan destijds bij Ploen-Zuid. Zo zitten er in Ploen-Noord meer betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen conform de regionale woondeal. Daarbij is rekening gehouden met een groene aansluitende overgang tussen beide wijken. Of er sprake is van een waardevermindering zal in een aparte procedure beoordeeld moeten worden. Ten aanzien van de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 onder a. Hiervoor wordt een separate procedure gevolg inclusief participatietraject.	Nee

		Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.	
b.	Reclamanten stellen dat op basis van de ervaringen uit het verleden er sprake is van een onzorgvuldige en onverantwoorde keuze voor de ligging van het woonwagenkamp in relatie tot de wijk.	Ten aanzien van de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 onder a. Hiervoor wordt een separate procedure gevolg inclusief participatietraject. Conclusie: De zienswijze geeft mede aanleiding tot het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid en het plandeel ter plekke van de bestaande woonwagenstandplaatsen.	Ja
c.	Sinds 2016 wordt het gedeelte naast het woonwagenkamp gepacht. Op dit gedeelte is een weiland met 2 paardjes. Deze 2 paardjes zijn een toevoeging in de wijk voor jong en oud. Het is voor wijkbewoners van groot belang in het kader van de leefbaarheid en de leefomgeving dat deze paardjes in de wijk behouden blijven.	Er bestaat begrip voor het standpunt dat groene ruimte van toegevoegde waarde is in een wijk. Ten aanzien van de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen en de invulling hiervan wordt in eerste instantie verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 onder a. Hiervoor wordt een separate procedure gevolg inclusief participatietraject. In die procedure zal gekeken worden of het weiland (deels) behouden kan blijven. Conclusie: De zienswijze geeft mede aanleiding tot het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid welke uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen mogelijk maakt.	Ja

2.2.8 Reclamant 8:

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Voor reclamanten uiten hun zorg dat de opzet van de wijk Ploen-Noord niet overeenkomt met de opzet zoals deze gerealiseerd is in Ploen Zuid, namelijk ruime opzet, veel groen en geen hoogbouw. In het plan Ploen-Noord is er sprake van een deel wat in lijn is met deze uitgangspunten echter het terpen landschap wordt teniet gedaan en er komt zelfs hoogbouw (in strijd met eerdere toezeggingen).	Het betreffen twee wijken die weliswaar aansluiten op elkaar maar wel elk met een eigen identiteit. Daarbij zijn de uitgangspunten bij Ploen-Noord anders dan destijds bij Ploen-Zuid. Zo zitten er in Ploen-Noord meer betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen conform de regionale woondeal. Daarbij is rekening gehouden met een groene aansluitende overgang tussen beide wijken. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen	Nee
b.	Voor Ploen-Noord is een intentieovereenkomst gesloten waarbij is vastgelegd dat er maximaal 300 woningen gerealiseerd kunnen worden.	De gemeenteraad heeft op 7 juni 2022 besloten om de planvorming te starten voor een beperkter aantal woningen, 80 – 100 op de gronden in Ploen-Noord die de	Nee

	Echter nu is Ploen-Noord aangemerkt als versnellingslocatie waar 500-600 woningen gerealiseerd moeten worden. Dan is er helemaal geen sprake meer van een ruimtelijke opzet met terpen. Immers uitgangspunt was dat door het bouwen op terpen het omliggende landschap altijd zichtbaar zou zijn. Het aantrekkelijke dorpse milieu van Duiven vervalt. Reclamanten doen dan ook een beroep op het vertrouwens beginsel en vragen de gemeente zich te houden aan de reeds gemaakte afspraken en toezeggingen.	ontwikkelaar en de gemeente in eigendom hebben. Dit aantal is geoptimaliseerd naar maximaal 130 woningen. Het plan dat met dit bestemmingsplan wordt bestemd gaat uit van de bouw van maximaal 130 woningen. Bij de opzet is wel rekening gehouden dat het plan zowel separaat gerealiseerd kan worden als dat het onderdeel kan zijn van een groter gebied. Over de mogelijke toevoeging van meer woningen zal de gemeenteraad uiteindelijk een besluit moeten nemen. Het ligt in de verwachting dat alle plancapaciteit de komende jaren benodigd is om aan de woningbouwopgave die de gemeente Duiven heeft te voldoen. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	
c.	Reclamanten wijzen op de ontsluitingspunten van Ploen-Noord. In het ontwerpbestemmingsplan is er sprake van een nieuwe aansluiting met verkeerslichten aan de Westsingel als enige toegang voor motorvoertuigen. Het langzaam verkeer verloopt via verschillende routes. Bij verdere uitbreiding van Ploen-Noord zullen mogelijk extra ontsluitingen worden gerealiseerd. Reclamanten uiten hun zorg omtrent de ontsluiting op de Hoge weg. Momenteel is de Hogeweg nog in particulier eigendom en kan deze niet als doorgaande weg worden gebruikt. Echter aangegeven is dat er wel een mogelijke doorgang ter plaatse kan worden gerealiseerd en de eigendomsrechten komen te vervallen. Reclamanten worden dan geconfronteerd met verkeer langs de achtertuin, hetgeen geen wenselijke situatie is. Ten tijde van de bouw van de woningen van reclamanten is ook nooit sprake geweest het feit dat de Hogeweg als doorgaande weg zou gaan fungeren. Reclamanten verzoeken	De Hogeweg maakt geen onderdeel uit van de plannen en zit ook niet in de verbindingsstructuur binnen en buiten het plan. De Ploen-Noord wordt ontsloten via de Westsingel middels een nieuwe aansluiting met een verkeersregelinstallatie waarbinnen ook de fietsers kunnen oversteken. Aan de zuidzijde van het plan komt een fietsverbinding met de Ploen-Zuid die in geval van calamiteiten gebruikt kan worden als calamiteiten uitgang en voor de hulpdiensten wanneer toegang vanaf de Westsingel bijvoorbeeld niet mogelijk is.	Nee

	gemeente dan ook de Hogeweg uit te sluiten van de planvorming. De opzet van de wijk Ploen-Zuid is ook niet geschikt voor zo'n enorme toename van gemotoriseerd en langzaam verkeer.	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.	

3 Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Overzicht van ambtshalve wijzigingen	
1. Wijzigingen verbeelding	
1.1	De locatie rondom de woonwagenstandplaatsen is verwijderd van de verbeelding (inclusief de bestemming ‘Tuin’ en de hierbij behorende aanduiding ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied woonwagenstandplaatsen’).
1.2	Het zuidwestelijk gelegen woonblok is met circa 10 meter in noordelijke richting opgeschoven. De bijbehorende bergingen worden gerealiseerd binnen de bestemming ‘groen’, waarin deze expliciet zijn aangegeven middels de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – bergingen’.
1.3	In afwijking van het ontwerpbestemmingsplan is de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bouwhoogte’ vervangen door de maatvoeringsaanduiding ‘maximum goot- en bouwhoogte’.
1.4	In aanvulling op het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen toegevoegd op de verbeelding ‘aaneengebouwd’, ‘twee-aaneen’ en ‘vrijstaand’.
1.5	In het kader van de regeling omtrent ‘spuitzones’ zijn de volgende aanduidingen extra opgenomen (t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan): ‘overige zone – haag’ en ‘overige zone – uitsluiten regulier menselijk verblijf’.
1.6	De dubbelbestemming ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting’ is naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek komen te vervallen op de verbeelding

2. Wijzigingen regels	
2.1	Artikel 1.12 is als volgt gewijzigd: *''1.12 betaalbare koop laag* *Een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van maximaal € 278.000,-, uitgaande van het prijspeil van 1 januari 2024.''*
2.2	Artikel 1.13 is als volgt toegevoegd (en nadien komende artikelnummers zijn hernummerd): *''1.13 betaalbare koop hoog* *een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van maximaal € 390.000,- uitgaande van het prijspeil van 1 januari 2024.''*
2.3	Artikel 1.36 is als volgt toegevoegd (en nadien komende artikelnummers zijn hernummerd): *''1.36 regulier menselijk verblijf* *de bewoning van gebouwen en ruimten die bedoeld zijn voor dagelijkse menselijke activiteiten zoals wonen, werken, recreëren en andere levensbehoeften.''*
2.4	Artikel 1.42 is als volgt gewijzigd: *''1.42 woning* *een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.''*
2.5	Artikel 3.2.1 is als volgt gewijzigd: *''3.2.1 Hoofdgebouwen* *Hoofdgebouwen mogen niet worden gebouwd.''*
2.6	Artikel 3.2.2 is als volgt toegevoegd (en nadien komende artikelnummers zijn hernummerd): *''3.2.2 Bijbehorende bouwwerken* *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – bergingen' zijn maximaal 8 bergingen toegestaan, die voldoen aan de volgende voorwaarden:* *a. maximale oppervlakte van 8 m² per berging;* *b. maximale bouwhoogte bedraag 3,5 m.''*
2.7	Artikel 4 is verwijderd en nadien komende artikelen zijn hernummerd.

2.8	Artikel 5.1 is als volgt gewijzigd: *‘’5.1 Bestemmingsomschrijving* *De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:* *a. woningen, met dien verstande dat:* *1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend twee-aaneen en vrijstaande woningen zijn toegestaan;* *2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend aaneengebouwde en twee-aaneen woningen zijn toegestaan;* *3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;* *4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;* *b. aan huis verbonden beroep;* *c. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;* *d. parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen;* *e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en (water)lopen;* *met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, nutsvoorzieningen, tuinen en erven.’’*
2.9	Artikel 5.2.1 is als volgt gewijzigd: *‘’5.2.1 Hoofdgebouwen* *Voor hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:* *a. gebouwd binnen het bouwvlak;* *b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;* *c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter, voor zover de hoofdgebouwen niet aaneen zijn gebouwd.* *d. Het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan onder artikel 5.2.2 sub b. bedoeld.’’*
2.10	Artikel 5.2.2 is als volgt gewijzigd: *‘’5.2.2 Bijbehorende bouwwerken* *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:* *a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande, dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:* *1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;* *2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;* *3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;* *4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m;* *b. gezamenlijke bebouwingspercentage (inclusief hoofdgebouw):* *1. voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m² het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;* *2. voor bouwpercelen met een oppervlakte van 250 tot en met 500 m², het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 60% is;* *3. voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m² het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is*

	c. goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m; *d. bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m;''*
2.11	Artikel 5.2.6 is verwijderd.
2.12	Artikel 5.3 is als volgt gewijzigd: *''5.3 Specifieke gebruiksregels* *a. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen maximaal 130 woningen;* *b. Van het totaal aantal gerealiseerde woningen:* *1. ten minste 30% een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro;* *2. ten minste 17% een middeldure huur & betaalbare koop laagwoning, en;* *3. ten minste 17% een betaalbare koop hoogwoning.* *c. Het betaalbare programma, bestaande uit sociale huurwoningen, middeldure huur & betaalbare koop laag en betaalbare koop hoogwoningen bedraagt minimaal 64 % van het totale woningbouwprogramma als genoemd onder a.* *d. De gebruiksoppervlakten, de prijs-kwaliteitverhoudingen alsmede de V.O.N. prijzen en huurprijzen, behorende tot het plan, dienen te conformeren aan de 'Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2023' en diens rechtsopvolger.''*
2.13	Artikel 8 is verwijderd en nadien komende artikelen zijn hernummerd.
2.14	Artikel 10.4 is verwijderd.
2.15	Artikel 11.2 is als volgt gewijzigd: ''11.2 Voorwaardelijke verplichting - Waterberging Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden van de bestemmingen 'Groen', 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden: *a. de toename van de afvoer van afstromend regenwater wordt gecompenseerd conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;* *b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;* *c. de compensatie bedraagt tenminste 80 mm per m2 verharding;* *d. de waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligd dienen uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project worden gerealiseerd en in stand gehouden.''*

2.16	Artikel 11.3 is als volgt gewijzigd: *‘’11.3 Voorwaardelijke verplichting - Natuurwaarden* *De gronden binnen het plangebied zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de, bescherming, instandhouding, versterking en/of ontwikkeling van ter plaatse eventueel voorkomende ecologische waarden en/of Flora en fauna, specifiek het leefgebied van de wezel.* *Onder strijdig gebruik wordt verstaan het uitvoeren van werk en/of werkzaamheden en/of het bouwen van een bouwwerken binnen het plangebied. Het strijdig gebruik wordt pas opgeheven:* *a. Indien uit ecologisch onderzoek is gebleken dat er geen onevenredige aantasting of verstoring van ecologische waarden en/of Flora en fauna ontstaat of kan ontstaan, of;* *b. Indien er sprake is van aantasting van de aanwezige ecologische waarden en/of Flora en fauna, deze op een passende wijze worden gemitigeerd en/of gecompenseerd om de waarden in stand te houden, een en ander conform de Wet natuurbescherming.’’*
2.17	Artikel 11.4 is als volgt toegevoegd: *‘’11.4 Voorwaardelijke verplichting - Spuitzones* *Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden van de bestemmingen 'Groen', 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:* *a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - haag', dient ten minste een haag met een afschermingshoogte van 2 meter te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;* *b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uitsluiten regulier menselijk verblijf', is regulier menselijk verblijf uitgesloten.’’*
2.18	Artikel 13.2 is verwijderd.
2.19	Artikel 14 is als volgt gewijzigd: *‘’Artikel 14 Overige regels* *14.1 Parkeerregeling, laden en lossen* *14.1.1 Parkeren auto's en fietsen* *a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, vernieuwen of uitbreiden van een gebouw en/of een omgevingsvergunning voor de verandering van het gebruik van een (bouw)perceel wordt slechts verleend indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen ten aanzien van auto's en fietsen zoals opgenomen in de 'Parkeernormennota Duiven' die in werking is getreden op 3 februari 2018, of diens rechtsopvolger. Dan wel, bij het ontbreken van gemeentelijk beleid, aan de gemiddelde parkeerkencijfers van de CROW Parkeerkencijfers 2018 (publicatie 381) of de meest recente uitgave hiervan op moment van het indienen van de aanvraag;* *b. De benodigde parkeerplaatsen zoals bedoeld onder a. dienen te worden aangelegd en duurzaam in stand gehouden worden op eigen terrein of gronden die duurzaam daarvoor aangewend kunnen worden en welke direct aansluitend bij het gebouw/perceel zijn gelegen. Het niet voldoen aan deze voorwaarde is een vorm van strijdig gebruik van de bestemmingsomschrijving van de geldende enkelbestemming als opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan.*

	14.1.2 Laden en lossen a. *Een omgevingsvergunning voor het bouwen, vernieuwen of uitbreiden van een gebouw en/of een omgevingsvergunning voor de verandering van het gebruik van een (bouw)perceel wordt slechts verleend als is verzekerd dat er in een behoefte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien en daarbij ook inbegrepen de bijbehorende voorzieningen en manoeuvreerruimte zoals bepaald in de 'Parkeernormennota Duiven' die in werking is getreden op 3 februari 2018 of diens rechtsopvolger. Dan wel, bij het ontbreken van gemeentelijke beleid, aan de kaders van de meeste recente uitgave van de ASVV (uitgegeven door CROW);* b. *De benodigde laad- en losruimte zoals bedoeld onder a. dient te worden aangelegd en duurzaam in stand gehouden te worden op eigen terrein of gronden die duurzaam daarvoor aangewend kunnen worden en welke direct aansluitend bij het gebouw/perceel zijn gelegen. Het niet voldoen aan deze voorwaarde is een vorm van strijdig gebruik van de bestemmingsomschrijving van de geldende enkelbestemming als opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan.* *14.1.3 Afwijkingsregel* a. *Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 14.1.1 en 14.1.2 indien:* *1. op andere wijze in de benodigde parkeer- of laad- en losruimte wordt voorzien, of;* *2. uit (parkeer)onderzoek blijkt dat voldoende parkeer- of laad- en losgelegenheid aanwezig is in het openbaar gebied, of;* *3. er door andere omstandigheden, mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of bouwwerk, zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.* b. *De afwijking zoals bedoeld onder a. is enkel mogelijk mits:* *1. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;* *2. bij de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid en de verkeersveiligheidsbelangen in acht worden genomen.''*

	3. Wijzigingen toelichting
3.1	In de toelichting is in paragraaf 3.2.3 en 3.3 de kwalitatieve woningverdeling herzien. Hierbij is niet langer sprake van ‘goedkope koop’, ‘betaalbare koop’ en ‘vrije sector koop’. Deze termen zijn vervangen door ‘middeldure huur & betaalbare koop laag’, ‘betaalbare koop hoog’ en ‘dure koop/huur’. De bijbehorende percentages zijn in stand gehouden. Daarnaast wordt in deze paragraaf verwezen naar de ‘Woondeal 2.0’.
3.2	In de toelichting is in paragraaf 4.1.3 enkele aantallen herzien. Niet langer wordt gesproken over de periode tot 2030, maar deze wordt geconcretiseerd tot de periode 2022-2030. Daarnaast betreft de woningbehoefte in Duiven niet 780 woningen, maar 1.000 woningen. Tot slot wordt in de Woondeal 2.0 niet langer gesproken over de realisatie van minimaal 50% betaalbare woningen, maar van 66%.
3.3	In de toelichting is paragraaf 5.2.1 ‘Verkeersgeneratie’ gewijzigd. Door Goudappel is een separaat parkeeronderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Hierdoor is het ‘verkeer- en parkeeronderzoek’ uitgevoerd door Kragten bijgeschaafd tot een ‘verkeersonderzoek’ (bijlage 3). In dit verkeersonderzoek zijn de opmerkingen uit de ingebrachte zienswijzen (2.2.1., lid a.) verwerkt.
3.4	In de toelichting is paragraaf 5.2.2 ‘Parkeren’ gewijzigd. Door Goudappel is een separaat parkeeronderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Hieruit volgt dat, conform gemeentelijk beleid, de parkeerbehoefte 247 parkeerplaatsen bedraagt. Door maatwerkbenadering is het noodzakelijk om 189 parkeerplaatsen te realiseren. Dit kan op basis van de ingetekende parkeerplaatsen.
3.5	In de toelichting is paragraaf 5.5.2 gewijzigd. Ambtshalve is een nader bodemonderzoek uitgevoerd en ingevoegd. Hieruit volgt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie gelegen aan de Westsingel ong. te Duiven in voldoende mate is onderzocht. Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen onroerend goed transactie en/of voorgenomen herontwikkeling.
3.6	In de toelichting is paragraaf 5.6.2 gewijzigd. Door de Omgevingsdienst Regio Arnhem is een verantwoording hoogte groepsrisico opgesteld (hieronder overgenomen): *‘’Verantwoording groepsrisico* *Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een externe veiligheidsrisicobron. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 (zie onderdelen H en I) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelwegen A12 en A15 en de Betuweroute; en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13 vanwege het LPG-tankstation aan de Westsingel. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 05 maart 2024 (kenmerk Z2024-00000303).* *A. Personendichtheid* *Het plan maakt de realisatie van 130 nieuwe woning mogelijk. Hierdoor neemt het aantal personen maximaal toe met 312 personen conform PGS 1 deel 6. Echter liggen enkel de woonwagenstandplaatsen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation. Hierdoor neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied met maximaal 9,6 personen toe.*

	B. Hoogte groepsrisico *Doordat in de beoogde situatie de aanwezigen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation zich op grotere afstand van de risicobron zijn gesitueerd dan in de huidige situatie, neemt de hoogte van het groepsrisico af. Uit de uitgevoerde risicoberekening (projectnr. WAN012, d.d. 18 maart 2014, bijlage 9) blijkt dat de berekende hoogte van het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt.* *C t/m E. Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico binnen de inrichting* *De mogelijkheden het groepsrisico binnen de inrichting te beperken hebben betrekking op de bedrijfsvoering van het tankstation. Maatregelen met betrekking tot de bedrijfsvoering kunnen enkel in afstemming met de inrichtinghouder worden genomen en worden bekrachtigd in de omgevingsvergunning van het tankstation. Gezien de hoogte van het groepsrisico ziet de gemeente Duiven geen noodzaak om het groepsrisico verder te beperken.* *F. De voor en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico* *Omdat het plan binnen het invloedsgebied beperkt van aard is en de woonwagenstandplaatsen op grotere afstand wordt gesitueerd van de risicobron ziet de gemeente Duiven geen andere mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico.* *G. Mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst* *De gemeente Duiven is niet voornemens nieuwe maatregelen te nemen om het groepsrisico te beperken. Daarnaast leidt het plan al tot een afname van het groepsrisico.* *H Bestrijdbaarheid* *Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van een fakkelbrand, explosie of toxische wolk te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen. VGGM ziet ook geen reden om aanvullend te adviseren in het kader van de bestrijdbaarheid.* *I. Zelfredzaamheid* *Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert* *VGGM heeft volgende geadviseerd: 'Het plangebied ligt binnen de effectafstand (een stukje binnen het explosie-aandachtsgebied) van de explosie-scenario's waarbij doden te verwachten zijn. Hierdoor is er zeer waarschijnlijk geen handelingsperspectief. Voor de aanwezigen verder in het plangebied is er een handelingsperspectief;… evacueren/ontvluchten, dekking zoeken en/of binnenhuis schuilen. … Dit is echter afhankelijk van de afstand tot het incident en de snelheid waarin een explosie-scenario zich kan ontwikkelen." VGGM ziet dan ook geen reden om aanvullende te adviseren in het kader van de zelfredzaamheid.* *Tot slot adviseert de VGGM wel aanvullend met betrekking tot de basis brandweerzorg om een tweede ontsluitingsroute te realiseren in het plangebied.*

	Conclusie *Het plan ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een risicobron. Daarmee wordt geen grens en richtwaarde overschreden en is er geen sprake van een directe of harde belemmering voor de realisatie van het plan.* *Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de snelweg A12 en A15 en een LPG-tankstation. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. De VGGM zag eveneens geen aanleiding om aanvullend te adviseren op deze twee aspecten."*
3.7	In de toelichting is paragraaf 5.7.2 gewijzigd. Ambtshalve is het volgende toegevoegd aan deze paragraaf: *NOOT: De quickscan bedrijven en milieuzonering betreft een beoordeling van het voldoen aan de richtafstanden (ruimtelijk inpassen van plannen – woningbouw ten opzichte van bedrijfsbestemmingen). Indien voldaan wordt aan deze afstanden is er sprake van voldoende ruimtelijke scheiding. Dit wil niet zeggen dat de op de bedrijfsbestemmingen gelegen bedrijven niet beperkt zouden kunnen worden door het plan, omdat bijvoorbeeld de desbetreffende 'milieucontour' groter is dan op grond van de richtafstand behorende bij de bedrijfsbestemming. Of de milieucontour al dan niet groter is dan de richtafstand kan je op een aantal manieren bepalen:* 1. *Door de ligging van aanwezige geluidgevoelige gebouwen:* a. *Indien deze in globaal dezelfde richting als nieuwe woningen maar op kortere afstand gelegen zijn dan zal milieucontour daardoor bepaald zijn.* • *In de voorliggende situatie zijn niet c.q. beperk aanwezig. Enkel voor het bedrijf ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' ten oosten van 'De Ploen' en het tankstation aan de Westsingel (zie onderstaande afbeelding; rode omkaderd zijn geluidgevoelige gebouwen).*  2. *Aan de hand van de vigerende milieuvergunning en/of milieumelding* a. *Hierin kunnen geluidgrenswaarden zijn opgenomen die bepalend zijn voor de milieucontour.* 3. *Het aanwezige bedrijf c.q. type bedrijf*

	a. Inschatting milieucontour op basis van vergelijkbare bedrijven c.q. bedrijfstypen. • *Voor de bedrijven ter plaatse van de overige (niet onder 1 genoemde) bedrijfsbestemmingen geldt dat er, gezien het (type) bedrijf (waaronder outletwinkel, Gamma, Intratuin, Hotel Van der Valk, Installatie- en autobedrijven etc), en de afstand tot het plan (grotendeels meer dan 2x de richtafstand behorend bij de milieucategorie waarin het aanwezig bedrijf valt), geen grote(re) milieucontour te verwachten is. Voor het terrein waar Gamma en Intratuin zitten, geldt dat het zwaartepunt van de activiteiten (buiten voornamelijk parkeren) bij deze bedrijven aan de westkant op het open terrein plaatsvindt en dat ter plaatse van de Westsingel een dichte gevel staat. De milieucontour van deze bedrijven zal daardoor richting het plangebied en de nieuwe woningen, gelegen aan de oostkant van de bedrijven en de Westsingel, beperkt zijn.*
3.8	In de toelichting is paragraaf 5.9.2 gewijzigd. Ambtshalve is het volgende toegevoegd aan deze paragraaf: *‘’In aanvulling op de door Kragten uitgevoerde watertoets heeft Nelen & Schuurmans een memo analyse opgesteld aangaande de impact van de ontwikkeling op de (grond)watersituatie in de omgeving van het plangebied, rapport: "Memo analyse impact ontwikkeling De Ploen-Noord op (grond)watersituatie omgeving" (23 juli 2024, Z0099). De memo is als bijlage 13 bij deze toelichting opgenomen.* *Geconcludeerd wordt dat de invloed van het huidige ontwerp op de (grond)watersituatie gering is. Door een combinatie van ophogingen en het creëren van nieuwe bergingsruimte kan het nieuwe gebied meer water vasthouden. De effecten daarvan naar de omgeving blijven beperkt (de grondwaterstand binnen het gebied zelf zal iets hoger kunnen worden (t.o.v. NAP, niet t.o.v. het nieuwe maaiveld)) maar dat zal nauwelijks uitstralen naar de omgeving omdat de peilen in de sloten t.o.v. NAP gelijk blijven. Er wordt niet dieper gegraven dan dat de huidige sloten/greppels diep zijn. Door het vasthouden van extra water in het nieuwe gebied, wordt er ook wat minder afgewenteld op het lagergelegen noorden. De plassen die in de huidige situatie in het noordelijke deel ontstaan, zullen na de ontwikkeling ongeveer een centimeter minder diep zijn, omdat meer water 'bovenstrooms' wordt vastgehouden.’’*
3.9	In de toelichting is paragraaf 5.10.2 gewijzigd. In deze paragraaf zijn subkoppen aangemaakt voor het ‘verkennend flora- en faunaonderzoek’ en het ‘nader soortenonderzoek’. Daarnaast is in het verkennend flora- en faunaonderzoek de herziene komgrens opgenomen voor het kappen van houtopstanden. Ambtshalve is het volgende toegevoegd aan deze paragraaf: *‘’Naar aanleiding van een concretisering van het plangebied (enkel daar waar het stedenbouwkundig plan betrekking op heeft) heeft Kragten een nader soortenonderzoek uitgevoerd, rapport: "Ploen Noord, Duiven; Nader onderzoek kleine marterachtigen" (16 januari 2024, 20240116-WAN011-NSO-RAP-1.0). Deze rapportage is bijgevoegd als bijlage 16.* *Geconcludeerd wordt dat tijdens het onderzoek de aanwezigheid van de wezel en de steenmarter is vastgesteld. Voor de wezel geldt dat bij het vaststellen van de aanwezigheid van de soort ook aangenomen moet worden dat er binnen het plangebied sprake is van aanwezigheid van vaste rust- en voortplantingsplaatsen. Voor de steenmarter geldt dat er binnen het plangebied geen geschikte vaste rust- en voortplantingsplaatsen aanwezig zijn. Wel kan de soort in de directe omgeving van het plangebied een vaste rust- en voortplantingsplaats hebben. Voor beide soorten geldt dat het plangebied kan fungeren als foerageergebied.* *De voorgenomen plannen kunnen leiden tot het vernietigen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen van de wezel. Wanneer tijdens de werkzaamheden geen rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de wezel, kunnen bovendien exemplaren worden gedood. Ook gaat het*

	huidige territorium van de wezel verloren. Hiermee is sprake van overtreding van verbodsbepalingen zoals vastgelegd in artikel 3.10, lid 1a en 1b, van de Wnb voor wat betreft de wezel.
	
	Voor het doden van exemplaren van de wezel kan in principe geen ontheffing worden verkregen. Hiervoor dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden. Voor het vernietigen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen kunnen geen mitigerende maatregelen worden getroffen. Hiervoor dient een ontheffing aangevraagd te worden en dienen compenserende maatregelen getroffen te worden.
	
	Voor de steenmarter geldt dat de voorgenomen plannen niet leiden tot negatieve effecten op de soort aangezien de vaste rust- en voortplantingsplaatsen zich buiten het plangebied bevinden en het plangebied slechts een klein deel vormt van het totale territorium van de steenmarter. Voor de steenmarter geldt dan ook dat er geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden.
	
	Naar aanleiding van bovenstaande conclusies is door Ecologisch advies en onderzoek een compensatieplan opgesteld, rapport ''Compensatieopgave kleine marterachtigen 'Ploen Noord, Duiven'' (27 juni 2024, MEC_003_2024). Deze rapportage is bijgevoegd als bijlage 17.
	
	Op basis van een habitatanalyse ten aanzien van het bouwplan 'Ploen Noord' te Duiven wordt geconcludeerd dat gezien de aanwezigheid van de wezel sprake is van (tijdelijk) verlies van circa 0,9 ha functioneel leefgebied van wezel. Derhalve is sprake van overtreding van artikel 11.54 lid 1 b Bal. Ten behoeve de voorgenomen ingreep dient ten aanzien van dit artikel een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te worden aangevraagd. Ter onderbouwing van de aanvraag dient een activiteitenplan te worden opgesteld met hierin minimaal opgenomen:
	• *Compensatieopgave:*
	  • *realiseren 0,83ha functioneel leefgebied binnen plangebied;*
	  • *aanleg 4 droge faunaduikers (min. Ø 400mm)*
	• *Mitigerende maatregelen;*
	• *B&O.''*

3.10	In de toelichting is paragraaf 5.11.2 gewijzigd. Ambtshalve is het volgende toegevoegd aan deze paragraaf: *''Naar aanleiding van bovenstaande conclusies heeft Bodac een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, rapportage: ''Evaluatierapport archeologie; Proefsleuven conform protocol 4003'' (22 maart 2024, A24010). Het rapport is als bijlage 19 bijgevoegd.* *Geconcludeerd wordt dat de bodemopbouw binnen het plangebied laat zien dat er drie potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn.* **1.** Het eerste en bovenste niveau is gelegen op de top van de rivierduin, aangetroffen in het zuiden van het plangebied. In het noordelijke gedeelte is dit niveau door erosie verdwenen. Hierin zijn alleen niet behoudenswaardige sporen van de stellingen van de Tweede Wereldoorlog aangetroffen en enkele natuurlijke fenomenen. **2.** Het tweede niveau omhelst een zeer ijzerrijke zandlaag waarin zich in de lage gebieden in het zuiden een vegetatiehorizont heeft gevormd. Dit niveau heeft geen archeologische resten opgeleverd.

3. Op het derde archeologische niveau dat, in tegenstelling tot de resultaten van het vooronderzoek, wel in het hele plangebied aangetoond kan worden door middel van vlakken en/of profielwaarnemingen, zijn sporen aangetroffen van een erf of nederzetting. De sporen kunnen op basis van het aangetroffen materiaal gedateerd worden in de vroege prehistorie.

De behoudenswaardigheid van de prehistorische vindplaats kan worden vastgesteld met behulp van de waarderingstabel uit de KNA (onderstaande tabel). De waardering scoort op criteria van fysieke kwaliteit hoog tot middelhoog. De gaafheid van de site wordt hoog geschat, aangezien de sporen gelegen zijn onder een vegetatiehorizont. Gezien de aangetroffen vondsten die uit dezelfde periode stammen en betreft het hier vermoedelijk het oorspronkelijke loopniveau. Hierdoor kan de intactheid van het archeologisch niveau als zeker worden beschouwd. De conservering van de sporen wordt echter middelhoog ingeschat. De sporen zijn onderhevig aan een erosief proces bestaande uit uitloging. Hierdoor zijn de sporen aan de bovenzijde zeer moeilijk herkenbaar, maar worden zij duidelijker wanneer er op een dieper niveau (bijvoorbeeld bij couperen) naar de sporen wordt gekeken. De diepte van de sporen lijkt eveneens zeer representatief voor deze vroege perioden. Ze gingen namelijk 10 tot maximaal 40 centimeter diep.

waarden	criteria	scores		
		hoog	*midden*	*laag*
beleving	schoonheid	wordt niet gescoord		
	herinneringswaarde	wordt niet gescoord		
fysieke kwaliteit	gaafheid	3		
	conservering		2	
inhoudelijke kwaliteit	zeldzaamheid	3		
	informatiewaarde	3		
	ensemblewaarde	3		
	representativiteit	niet van toepassing		

Op inhoudelijke kwaliteit scoort de vindplaats hoog. Vindplaatsen uit deze periode zijn namelijk niet veel voorkomend binnen de regio van het plangebied. De informatiewaarde is hiermee direct eveneens hoog, aangezien er meer inzicht gegeven kan worden over de locatiekeuze van bewoning in deze vroege perioden. De ensmeblewaarde wordt eveneens hoog ingeschat, aangezien de sporen een aanvulling geven bij het archeologisch onderzoek hier direct ten zuiden van.

De diepteligging van de aangetroffen archeologische resten binnen huidig onderzoeksgebied is minimaal 100 centimeter onder maaiveld. Rekening moet dan ook gehouden worden dat alle graafwerkzaamheden meer dan 70 centimeter diep (100 centimeter plus een noodzakelijk buffer van minimaal 30 centimeter) dit niveau zal verstoren of vernietigen.

Doordat de invulling van de geplande ontwikkeling nog niet vaststaat, is een (gedeeltelijk) behoud in situ op dit moment niet mogelijk. Daarnaast zal bij graafwerkzaamheden met betrekking tot de aanleg van de geplande nieuwe wijk, deze ondergrens snel behaald worden mits er geen maatregelen genomen worden om het maaiveld te verhogen zodat het archeologische niveau veiliggesteld kan worden.

Het advies is op basis van de beschikbare gegevens omtrent de ontwikkeling dat er nader onderzoek dient te worden gedaan naar de aangetroffen resten in de vorm van een vlakdekkende opgraving van 8.620 m² (onderstaande afbeelding).



De opgraving zal plaatsvinden binnen de zone van proefsleuven 1 en 2 en de zone van proefsleuven 4 t/m 10. De zone waar proefsleuf 3 zich bevindt, kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van een oude geul die het archeologische niveau heeft doorsneden. Daarnaast hebben ook de huidige sloten binnen deze zone het archeologische niveau al ernstig beschadigd. Aanvullende informatie over de aanwezige vindplaats wordt hier daarom niet verwacht.

	Daarnaast dient aangegeven te worden dat gezien de resultaten het niet uitgesloten is dat de vindplaats zich, afgezien van waar de hiervoor genoemde geul aangetroffen is, nog verder buiten het onderhavig onderzoeksgebied uitstrekt. Gezien de al eerdere vrijgave van het overige gedeelte van het plangebied voor nader onderzoek, zal hier alleen nog een meldingsplicht gelden zoals vastgesteld in de Nederlandse wetgeving. *Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied is het gemeentelijk archeologiebeleid in dit bestemmingsplan verwerkt. Op de verbeelding en in de regels zijn, bij de verwachtingswaarde passende, dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen. Op deze manier worden mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd tegen bodemingrepen in de toekomst.''*
3.11	In de toelichting is paragraaf 5.12 als volgt toegevoegd: *''5.12 Ontplofbare oorlogsresten* *5.12.1 Kader* *Tijdens de Tweede Wereldoorlog is ook het gebied van de gemeente Lansingerland doelwit geweest van bombardementen. Daar zaten zogenaamde blindgangers bij, explosieven die niet tot explosie kwamen en in de grond zijn blijven liggen. Een groot deel van die blindgangers is tijdens de Tweede Wereldoorlog al geruimd. Een deel daarvan kan nog steeds in de grond liggen. Deze niet ontplofbare oorlogsresten (verder OO genoemd) vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd. Als een gebied verdacht is van explosieven dient er een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd door een gecertificeerd explosieven opsporingsbedrijf.* *5.12.2 Analyse* *Om te ondervinden of er OO in de bodem ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn heeft BeoBom onderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd: rapport "Onderzoek Ontplofbare Oorlogsresten" (2 februari 2024, BB23-417-OC-01). Het rapport is als bijlage 20 bijgevoegd.* *Geconcludeerd wordt dat uit archiefstukken en luchtfoto's blijkt dat de Duitse bezetter gedurende de oorlog in en rondom het projectgebied geschutopstellingen, mangaten en andere militaire objecten heeft aangelegd. Het is aannemelijk dat ook de geallieerden tijdens de voorbereidingen op operatie Quick Anger in de eerste week van april 1945 gebruikt hebben gemaakt van dezelfde posities. Daarom kan op sommige plekken binnen het projectgebied achtergelaten geschutmunitie, klein-kalibermunitie, hand- en geweergranaten, alsmede munitie voor granaatwerpers worden aangetroffen. Op basis van EODD-gegevens is het kaliber van de eventueel achtergelaten geschutmunitie 25 ponder (Brits), maar het is mogelijk dat ook Duitse kalibers (2 cm en 8,8 cm) worden aangetroffen. De maximale diepteligging van deze soorten ontplofbare oorlogsresten is bepaald op 2,50m-MV ten tijde van de Tweede Wereldoorlog, ofwel 7,80m+NAP.* *Advies* *Daar waar er bodemroering gaat plaatsvinden, zijn er beheersmaatregelen noodzakelijk. Afhankelijk van de voorgenomen werkzaamheden wordt het volgende geadviseerd:* *''Het laten uitvoeren van een opsporingsproces binnen de verdachte gebieden, zoals beschreven in het CS-OOO.''* *5.12.3 Conclusie* *Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen planologische belemmering voor het plan.''*

3.12	In de toelichting is paragraaf 5.12 als volgt toegevoegd: *‘’5.13 Boom- en fruitteelt* *5.13.1 Kader* *Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.* *5.13.2 Analyse* *Het plan leidt tot het toevoegen van woningen of andere functies waar personen gedurende langere tijd verblijven. Omdat direct ten noorden en oosten van het plangebied agrarische percelen zijn gesitueerd, kan er sprake zijn van een 'spuitzone' waarvoor een afstandsgrens van 50 meter wordt gehanteerd zoals aan de orde geweest in een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 oktober 2022 (Asdockterrein, ECLI:NL:RVS:2022:3023).* *Om dit aspect nader inzichtelijk te maken heeft Adromi Groep een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd, rapportage: "Notitie locatiespecifiek onderzoek gewasbeschermingsmiddelen" (28 mei 2024, wil/R202437/2401a). Het rapport is als bijlage 21 bijgevoegd.* *Geconcludeerd wordt dat blijkens diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak in principe kan worden gekomen tot een ruimtelijk inpasbare situatie door afscherming toe te passen tussen gewaspercelen en percelen waar regulier menselijk verblijf niet kan worden uitgesloten. Daarnaast wordt geadviseerd om de verkeers- en groenbestemmingen aan te passen zodat speelvoorzieningen hierin op voldoende afstand van de agrarische gronden zullen worden gesitueerd.* *Gelet op de omstandigheid dat bij representatieve invulling van de geldende planologische situatie rekening wordt gehouden met de teelt van akkerbouwgewassen, kan qua afschermingshoogte worden uitgegaan van een haag van 2 meter hoogte. Van belang is immers dat opgaande akkerbouwgewassen zoals maïs en zonnebloemen enkel gewasbehandelingen ondergaan in het groeiproces en niet in het rijpingsproces als het gewas de maximale groeihoogte heeft bereikt. Akkerbouwgewassen zoals aardappelen worden eveneens tijdens de groei gespoten, maar deze blijven lager. Op basis van extrapolatie van de uitspraken van de Afdeling v.w.b. de lengte waarover afscherming dient plaats te vinden kan worden uitgegaan van 12,5 meter als afstand tot waar een afscherming zich dient uit te strekken.* *Tevens is er een privaatrechtelijke koopovereenkomst gesloten met de eigenaar van de huidige agrarische percelen. In deze overeenkomst is opgenomen dat eigenaar van de gronden zorg draagt voor beëindiging van de milieuvergunning (inclusief opheffing van de hindercirkels).* *De hierboven voorgeschreven maatregelen zijn juridisch vastgelegd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.* *5.13.3 Conclusie* *Het aspect boom- en fruitteelt vormt geen planologische belemmering voor het plan.’’*

3.13	Middels het toevoegen van de paragrafen 5.12 en 5.12 is paragraaf 5.12 uit het ontwerpbestemmingsplan ‘Duurzaamheid’ opgeschoven naar paragraaf 5.14.
3.14	In paragraaf 6.2.2. ‘Groen’ is een verwijzing gemaakt naar de ‘extra’ aanduiding ‘specifieke vorm van groen – bergingen’. Binnen deze aanduiding zijn bergingen toegestaan behorende bij woningbouw.
3.15	In paragraaf 6.2.3 ‘algemene gebruiksregels’ is een verwijzing gemaakt naar de voorwaardelijke verplichtingen voor waterberging, natuurwaarden en spuitzones’. Daarnaast is voor de ‘algemene wijzigingsregels’ de tekst als volgt gewijzigd: *‘’In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.’’*
3.16	In de toelichting is paragraaf 7.2.2 als volgt aangevuld: *‘’Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken, vanaf 27 december 2023, voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn 8 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen, bijgevoegd als bijlage 23, is aangegeven hoe er met deze zienswijzen is omgegaan (deels gegrond verklaard en hebben tot aanpassingen geleid).* *Naast de doorgevoerde aanpassingen, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, is het vastgestelde bestemmingsplan op een aantal punten ambtshalve gewijzigd (tevens op genomen in de Nota van zienswijzen, zie bijlage 23).’’*

4. *Wijzigingen bijlagen*	
4.1	Bijlage 1 ‘Beelkwaliteitsplan’ is toegevoegd (zowel in de bijlagen bij de toelichting als bijlagen bij de regels).
4.2	Bijlage 2 ‘M.e.r.-aanmeldnotitie’ is aangevuld met de ontbrekende/extra onderzoeken c.q. een doorkijk naar de ‘Ploen-Buiten’
4.3	Bijlage 3 ‘Verkeersonderzoek’ is gewijzigd en aangevuld, voormalige ‘verkeer- en parkeeronderzoek’.
4.4	Bijlage 4 ‘Parkeeronderzoek’ is toegevoegd.
4.5	Bijlage 7 ‘Diverse (water)bodemonderzoeken is toegevoegd.
4.6	Bijlage 9 ‘Verantwoording hoogte groepsrisico’ is verwijderd en nadien komende bijlagen zijn hernummerd.
4.7	Bijlage 9 ‘Safeti-berekening’ is aangepast.
4.8	Bijlage 13 ‘Memo analyse impact ontwikkeling op (grond)watersituatie omgeving’ is toegevoegd
4.9	Bijlage 16 ‘Nader soortenonderzoek’ is toegevoegd
4.10	Bijlage 17 ‘Compensatieplan’ is toegevoegd.
4.11	Bijlage 19 ‘Proefsleuvenonderzoek’ is toegevoegd.
4.12	Bijlage 20 ‘Onderzoek Ontplofbare oorlogsresten’ is toegevoegd
4.13	Bijlage 21 ‘Locatiespecifiek onderzoek (spuitzones)’ is toegevoegd
4.14	Bijlage 22 ‘Verslag omgevingsdialoog’ is aangepast.
4.15	Bijlage 23 ‘Nota van zienswijzen’ is toegevoegd.