

Voorwaarden uit principebesluit Ontwikkelplan Plakse Weide

Toelichting stand van zaken

Datum: 30-7-2024

Op 20 februari 2022 heeft de ontwikkelaar de definitieve versie van het Ontwikkelplan in de vorm van een principeverzoek aan de gemeente aangeboden. Op 5 juli 2022 heeft de gemeenteraad besloten om in principe en onder voorwaarden in te stemmen met het Ontwikkelplan Plakse Weide. Hieronder zijn de 9 voorwaarden uit dit principebesluit weergegeven met daarbij een toelichting op welke wijze is voldaan aan deze voorwaarden.

Voorwaarde 1: Het bestemmingsplan voldoet aan de op dit moment geldende wet- en regelgeving + het gemeentelijk beleid + het bij het principebesluit horende toetslogboek.

Het bestemmingsplan Plakse Weide voldoet aan de op dit moment geldende wet- en regelgeving. Wel wijkt het bestemmingsplan op het thema parkeren af van het gemeentelijk beleid. Er wordt voort dit woningbouwplan weloverwogen voorgesteld om op dit onderwerp af te wijken van het gemeentelijk beleid ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. De onderbouwing hiervoor is als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en in paragraaf 4.2.1. van de toelichting samengevat. Het college heeft in haar vergadering van 30 mei 2023 besloten af te wijken van de gemeentelijk vastgestelde parkeernormennota, afwijken hiervan is een bevoegdheid van het college.

Voor het toetslogboek is een nota van wijzigingen opgesteld t.o.v. het toetslogboek d.d. 18-5-2023. Deze is als bijlage 11 bij het collegevoorstel bestemmingsplan Plakse Weide gevoegd.

Voorwaarde 2: Anterieure overeenkomst.

De anterieure overeenkomst Plakse Weide is ondertekend op 16 november 2023. Voor de ondertekening zijn raadsleden in de gelegenheid gesteld om de anterieure overeenkomst bij de griffie in te zien.

Voorwaarde 3: Nader akoestisch onderzoek uitvoeren i.r.t. hogere grenswaarden geluid.

Een eerdere versie van het stedenbouwkundige opzet voor Plakse Weide bevatte een gesloten wand van woningen langs de Vergertlaan om zo te voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid. Er is (al in het Ontwikkelplan Plakse Weide) mede op basis van het participatieproces bewust gekozen voor een andere stedenbouwkundige opzet met meer openingen richting de omliggende hoofdinfrastructuur. Op basis van het Ontwikkelplan Plakse Weide was de inschatting dat voor 117 woningen (42% van het totale aantal woningen) een hogere waarde vastgesteld diende te worden. De gemeenteraad heeft bij het principebesluit de opdracht gegeven om nader te onderzoeken of er wel een hogere waardenbesluit nodig is en de mogelijkheden te onderzoeken om het aantal woningen waarvoor een hogere waardenbesluit nodig is verder naar beneden te brengen. De ontwikkelaar heeft dit nader onderzocht. Op basis van dit onderzoek wordt besloten om een grondwal met daarop een geluidsscherm te realiseren tussen de Oostsingel (N810) en het plangebied in. En voor een klein deel ook tussen het meest noord(oost)elijke deel van de Vergertlaan en het plangebied in. Ondanks het treffen van deze maatregel dient er voor 163 van de woningen een hogere grenswaarde verleend te worden.

Het college heeft besloten om hiervoor een ontwerpbesluit hogere grenswaarden Plakse Weide ter inzage te leggen. Dit ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen tussen 8 juni en 19 juli 2023. Het college heeft in haar vergadering van 13 augustus 2024 besloten om de hogere

grenswaarden vast te stellen. De publicatie van dit besluit vindt gelijktijdig plaats met de publicatie van het raadsbesluit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Plakse Weide

Voorwaarde 4, 5 en 6: Er zijn drie voorwaarden meegegeven die met elkaar samenhangen omdat ze alle drie een ruimtelijke impact (kunnen) hebben. Het gaat dan om de voorwaarden:

- **Ontwikkelaar onderzoekt of het aandeel sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop minimaal 50% kan zijn van het totale woningbouwprogramma in plaats van de in het Ontwikkelplan Plakse Weide voorgestelde 45%.**
- **Ontwikkelaar onderzoekt of er in totaal 300 woningen i.p.v. de in de Ontwikkelplan Plakse Weide opgenomen 280 woningen gerealiseerd kunnen worden.**
- **Er dient in het stedenbouwkundig plan rekening te worden gehouden met een ruimtereservering voor mogelijke verkeers- en geluidsmaatregelen.**

De ontwikkelaar heeft deze drie voorwaarden verkend. Hierover heeft ook afstemming plaatsgevonden met de gemeente. De onderbouwing voor deze verkenning vindt u in bijlage 12 bij het collegevoorstel. Op basis van de onderbouwing is naar visie van de gemeente voldaan aan deze drie voorwaarden. In het bestemmingsplan is dit als volgt verwerkt:

- In het bestemmingsplan Plakse Weide is opgenomen dat er minimaal 15% sociale huurwoningen en minimaal 20% betaalbare koopwoningen (tot € 210.000 V.O.N. prijspeil 2021) gerealiseerd kunnen worden. Ook is opgenomen dat er in totaal minimaal 45% sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt het op deze manier (ook) mogelijk om meer dan 45% betaalbare woningen te realiseren.
- In het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 300 woningen gerealiseerd kunnen worden. Op basis van het Stedenbouwkundig plan dat is opgesteld lijkt het mogelijk om 286 woningen in te passen in het plan. In bijlage 12 bij het collegevoorstel bestemmingsplan Plakse Weide is toegelicht waarom meer dan enkele woningen toevoegen niet tot de mogelijkheden behoort.
- Het bestemmingsplan biedt (buiten de bestemming wonen) voldoende ruimte om in de toekomst mogelijk noodzakelijke maatregelen te treffen. Daarmee sluit het bestemmingsplan de realisatie van eventuele infrastructurele ingrepen, die in de toekomst noodzakelijk kunnen worden vanwege alle overige toekomstige ontwikkelingen en netwerkwijzigingen waaronder het project ViA15, niet uit. Voor geluid is het uitgangspunt dat als hier in de toekomst maatregelen nodig blijken te zijn dit naar inschatting nu ingepast kan worden in de ruimte die er is langs de bestaande wegen en aan de rand van het plangebied Plakse Weide.

Voorwaarde 7: Het gemeentelijke kostenverhaal dient verzekerd te worden in een anterieure overeenkomst. Inclusief de kosten die gemeente moet maken voor verkeer- en geluidmaatregelen in de omgeving ten behoeve van het woningbouwplan Plakse Weide.

De anterieure overeenkomst Plakse Weide is ondertekend op 16 november 2023. Voor de ondertekening zijn raadsleden in de gelegenheid gesteld om de anterieure overeenkomst bij de griffie in te zien. Op dit moment is er vanuit de gemeente geen sprake van verkeer- en geluidmaatregelen (los van de ontsluiting voor de wijk Plakse Weide op de Rijksweg die door de ontwikkelaar wordt betaald) in de omgeving ten behoeve van Plakse Weide. Wel is het mogelijk dat er in de gemeente in de toekomst mogelijk knelpunten in het verkeer en geluid op gaan treden. En dat de woningen op Plakse Weide (net als alle andere bestaande woningen in Duiven) hier een bijdrage aan leveren. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het gemeentelijke kostenverhaal en is een exploitatiebijdrage overeengekomen. In deze exploitatiebijdrage zijn de

kosten begrepen voor de bijdrage van Plakse Weide aan de in de toekomst mogelijk noodzakelijke infrastructurele maatregelen.

Voorwaarde 8: Afspraken over concrete ambities voor Plakse Weide op duurzame mobiliteit, circulariteit, klimaatadaptatie en duurzame energie.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn 32 eisen en 20 ambities op het gebied van duurzame mobiliteit, circulariteit, klimaatadaptatie en duurzame energie overeengekomen. Deze lijst met eisen en ambities is als bijlage 13 bij de anterieure overeenkomst gevoegd en deze eisen en ambities zijn verwerkt in het Stedenbouwkundig Plan.

Voorwaarde 9: Omwonenden en woningzoekenden worden over het opstellen van het bestemmingsplan, de daarbij horende onderbouwing en benodigde onderzoeken geïnformeerd. Over wijzigingen in het stedenbouwkundig plan en het opstellen van een inrichtingsplan voor de toekomstige openbare ruimte worden zij geïnformeerd en geraadpleegd.

Omwonenden en woningzoekenden zijn zowel door de gemeente als de ontwikkelaar betrokken bij de planvorming. In het najaar van 2022 en in de zomer van 2023 zijn inwoners via drie bewonersavonden door de ontwikkelaar betrokken bij het op te stellen stedenbouwkundig plan en de uitdagingen die de ontwikkelaar daarin zag gelet op de wensen en ambities van de gemeente. Ook is er door de gemeente in december 2022 een informele avond georganiseerd voor de raad waar inwoners ook welkom waren. Op deze avond is aandacht besteed aan het bestemmingsplan, met name aan de meest complexe onderwerpen verkeer, geluid en geur. Op deze avonden hebben inwoners vragen kunnen stellen en zijn deze vragen ook zo goed als mogelijk beantwoord. Ook hebben inwoners hun opmerkingen en ideeën kenbaar kunnen maken. Tijdens de periode van zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is er nog een bewonersavond georganiseerd worden waarop inwoners hun vragen konden stellen hierover.