

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Asdonck	Raadsvergadering	: 15 december 2020
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: bb20.01033	Datum	: 1 december 2020
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Nancy van der Zande	Datum	:
Status	: Beperkt Openbaar	B&W-vergadering	: 10 november 2020
Persgesprek	: 10 november 2020	Portefeuillehouder	: S. Versluijs

Samenvatting

Op 24 september 2019 is de gemeenteraad akkoord gegaan met een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van plangebied De Asdonck. Binnen dit gebied wordt ruimte geboden aan de bouw van 3 appartementencomplexen, een evenemententerrein, parkeren, en openbaar groen.

Bijgaand bestemmingsplan maakt de realisatie hiervan juridisch mogelijk. Tegen het ontwerp zijn een aantal zienswijzen ingekomen. Deze zijn deels aanleiding om het plan aan te passen. Voorgesteld wordt daarom het plan gewijzigd vast te stellen.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan "Locatie Asdonck", Id NL.IMRO.0209.BPLctieAsdonck2020-vadf, vast te stellen met de wijzigingen zoals in de bijlage, at20001955, verwoord;
2. Akkoord te gaan met bijgevoegde zienswijzennotitie, at20001952;

Op 24 september 2019 bent u akkoord gegaan met een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van plangebied De Asdonck. Binnen dit gebied wordt ruimte geboden aan de bouw van 3 appartementencomplexen, een evenemententerrein, parkeren, en openbaar groen.

Bijgaand bestemmingsplan maakt de realisatie hiervan juridisch mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen nadat aan omwonenden de mogelijkheid is geboden het plan te bekijken tijdens een inloopavond op 26 november 2019. Tegen het ontwerp zijn een aantal zienswijzen ingekomen. Deze zijn deels aanleiding om het plan aan te passen. De beantwoording van de zienswijzen vindt u terug in bijgaande notitie (bijlage at20001952). De wijzigingen zijn samengevat in bijlage at20001955.

Beoogd effect

Het juridisch mogelijk maken van het door de raad op 24 september 2019 besloten stedenbouwkundige ontwerp voor invulling van het Asdonck-terrein met 3 appartementencomplexen, evenemententerrein en openbaar gebied in de vorm van parkeren en groen.

Argumenten

1. *Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en aan de uitgangspunten van de raad.*

De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op alle aspecten die ruimtelijk relevant zijn, en motiveert de gemaakte keuzen. Voor een uitgebreide onderbouwing van het bestemmingsplan verwijzen we daarom naar de toelichting. Hieronder zijn een paar aandachtspunten samengevat.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 3 appartementencomplexen mogelijk met 64 appartementen waarvan 50 % huur- en 50 % koopwoningen. Daarnaast is een terrein gereserveerd waarop, in ieder geval, het evenement 'Beuningen on ice' kan plaatsvinden.

Parkeren

In het plangebied is ook ruimte voor parkeergelegenheid, niet alleen voor de nieuwe woningen (in parkeerkelders), maar ook voor de evenementen. Het plan biedt ook meteen de gelegenheid om het parkeren aan de Kloosterstraat en bij de bioscoop te verbeteren. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting kunt u meer informatie vinden. De conclusie is dat er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden voor deze ontwikkeling.

Geluid van weg

Het voorgenomen bouwplan ligt binnen de zone van de Van Heemstraweg en ondervindt een geluidbelasting die de voorkeurswaarde van 48 dB overschrijdt. De geluidbelasting van de Wilhelminalaan voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Om het bouwplan te kunnen realiseren is het nodig om een hogere waarde vast te stellen voor de Van Heemstraweg van maximaal 56 dB. Dit besluit tot vaststelling van hogere waarden is een collegebevoegdheid en hebben we op 10 november jl. genomen. Tegen het ontwerpbesluit waren geen zienswijzen ingekomen. Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt hierdoor geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor bijlage at20001954.

Geluid van evenementen

Op het Asdonckterrein vindt twee-jaarlijks het evenement 'Beuningen on-ice' plaats. Daarnaast houden we rekening met de jaarlijkse najaarskermis, het lentefeest en twee maal een muziek-evenement. Omdat deze invloed hebben op de omgeving wat betreft geluid, is hier onderzoek naar gedaan. De conclusie is dat deze functie mogelijk is onder voorwaarde van het aantal te houden evenementen en de geluidproductie die hierbij toegestaan is. Met behulp van de ontheffingsmogelijkheid die artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer biedt op de toetswaarden, die worden genoemd in artikel 2.17a, is in ons besluit van 10 november jl. gemotiveerd onder welke voorwaarden de genoemde evenementen mogelijk zijn. Zie hiervoor bijlage at20001953.

Boomgaard en aangrenzende agrarische bestemming

Naast de nieuw te realiseren woningen ligt een boomgaard van de aangrenzende fruitteiler. In verband met eventuele belemmering voor de ontwikkeling is onderzoek gedaan naar spuitdrift van gewasbeschermingsmiddelen ten gevolge van deze boomgaard.

Er is door deskundigen een rapport hiervoor opgesteld, met inachtneming hetgeen in de zienswijzen werd gesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat een windhaag aangelegd moeten worden. Om te verzekeren dat de windhaag, zoals in het onderzoek beschreven wordt, aangelegd wordt, aanwezig blijft en onderhouden wordt, is deze juridisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

Bovendien is de agrarische bestemming, grenzend aan de ontwikkeling, voorzien van een gelijkkluidende regeling als in de agrarische bestemmingen in het Buitengebied. De regeling creëert, net als in het buitengebied, een vergunningplicht waarbij aangetoond moet worden dat sprake is/blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze bestemmingsplanregeling neemt het stokje over van het op 27 oktober jl door u genomen voorbereidingsbesluit waarin u hiervoor ook een vergunningplicht heeft opgenomen.

Archeologie

Door de vrije universiteit Amsterdam, VUhs archeologie, is in het eerste kwartaal van 2020 voor ons een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de aan- of afwezigheid van archeologische resten.

Tijdens het onderzoek zijn o.a resten van een middeleeuwse gracht gevonden. VUHbs waardeert in hun rapport de vindplaats als behoudenswaardig en adviseert om de vindplaats dan ook ex situ te behouden middels een opgraving. De opdracht voor deze opgraving is uitgezet, maar vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. De zienswijzen zijn zorgvuldig beantwoord en geven op een aantal punten aanleiding tot wijziging van het plan.

Voor de volledige inhoud van de reactie op de zienswijzen verwijzen we naar de bijlage at20001952. Deze zienswijzennotitie is eerder al in concept aan u toegezonden. Sindsdien is er een verbetering aangebracht in de conclusie bij reclamant 4. In de bijlage is deze wijziging aangegeven.

In bijlage at20001955, "Wijzigingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan Locatie Asdonck", is opgesomd welke wijzigingen worden voorgesteld. Deze zijn uitgesplitst in wijzigingen als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Voor de inhoud hiervan verwijzen we naar de bijlage.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

Samengevat geven alleen de zienswijzen over het spuitzone-onderzoek van SPA WNP, en de gevolgen voor het plan, aanleiding voor wijziging van het bestemmingsplan. Het onderzoek is aangepast en geeft aan dat er maatregelen genomen moeten worden om het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen te waarborgen en tevens rekening te houden met de belangen van de fruitteler. Deze maatregelen hebben betrekking op de afschermende voorziening die aangebracht moeten worden tussen de boomgaard en de nieuwe woningen. Deze moet van een voldoende hoogte en kwaliteit zijn om de drift van gewasbeschermingsmiddelen te reduceren. Om dit te borgen zijn hiervoor regels opgenomen. Tevens is geregeld dat in het gebied tussen de woningen en de boomgaard van de fruitteler niet verbleven kan worden door hier speelvoorzieningen uit te sluiten. Daarnaast worden hoogstamfruitbomen uitgesloten in een zone rond de woningen. Hoogstamfruitbomen zijn niet meer gebruikelijk binnen de fruitteelt, maar voor de zekerheid zijn ze nu in een bepaalde zone, die op de kaart is aangegeven, uitgesloten om de drift van gewasbeschermingsmiddelen te reduceren/voorkomen.

Met deze wijzigingen worden zowel de belangen van de nieuwe bewoners als die van de aangrenzende fruitteler behartigd, en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ambtshalve wijzigingen.

Vanwege de wijzigingen die worden voorgesteld in de regels en op de verbeelding, moet ook de toelichting op het plan worden aangepast.

Daarnaast wordt de rioolpersleiding, die nog in het ontwerpplan is opgenomen, verwijderd. Deze zal door de bouw van één van de gebouwen verplaatst worden naar de Waardhuizenstraat buiten het plangebied.

Ook wordt een geringe aanpassing aangebracht aan de bouwzone voor de drie gebouwen. Dit wordt voorgesteld omdat zo het stedenbouwkundige beeld, dat op 24 september 2019 door u is besloten, beter is geborgd. De locatie van de gebouwen blijft hetzelfde. Momenteel wordt gewerkt aan een beeldkwaliteitsplan voor de gebouwen in het plangebied. Om het gewenste beeld te realiseren is het van belang dat dit juridisch wordt geborgd. Hiertoe zal in januari/februari 2021 aan u een voorstel worden aangeboden tot wijziging van de nota ruimtelijke kwaliteit. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt namelijk niet alleen aan dit bestemmingsplan getoetst maar ook aan de gewijzigde nota ruimtelijke kwaliteit.

Kanttekeningen

Nvt

Financiën

Alle randvoorwaarden en de vertaling daarvan in het stedenbouwkundig plan zijn verwerkt in een financieel document, de grondexploitatie (GREX), De GREX sluit positief. Hierin is ook een post opgenomen voor dit bestemmingsplan. De financiële dekking vanuit de GREX is voldoende om alle kosten te kunnen dekken.

Tijdspad

Na uw besluit wordt het bekend gemaakt en bestaat er 6 weken de mogelijkheid beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Duurzaamheid

De te realiseren woningen sluiten aan bij de doelen in de vastgestelde Energievisie (Energiek Beuningen 2040) en het duurzaamheidsbeleid. Bij het ontwikkelen van de nieuwbouw wordt er duurzaam en klimaatvriendelijk gebouwd. Concreet betekent dit dat de huizen niet op het gasnet worden aangesloten maar duurzame warmtebronnen worden gebruikt. Daarnaast worden het nul-op-de-meter woningen die een gezond binnenklimaat hebben. De woningen moeten hierdoor voldoen aan de BENG-eisen die vanaf 2021 voor nieuwbouw ingaan. Voor de bouwmaterialen is het streven waar mogelijk, circulaire materialen te gebruiken. De grondstoffen moeten later weer ergens anders voor gebruikt kunnen worden. De gebruikskwaliteit voor zowel ontwikkelaar als woningbezitter wordt hierdoor beter. De waarde en bestendigheid van de woningen worden hiermee ook verbeterd.

Communicatie

Na vaststelling wordt het plan bekendgemaakt.

Degenen die een zienswijze hebben ingediend worden persoonlijk op de hoogte gebracht van het besluit.

Evaluatie

Nvt

Bijlagen

01. Collegebesluit tot start procedure, bb20.00651;
02. Tekst bekendmaking, at20001951;
03. Zienswijze 1, IN20.04096; N.O.
04. Zienswijze 2, IN20.03903; N.O.
05. Zienswijze 3, IN20.04142; N.O.
06. Zienswijze 4, IN20.04094 en N.O.
07. Zienswijze 4 wijziging, IN20.04150; N.O.
08. Zienswijze 5, IN20.04095; N.O.
09. Zienswijzenotitie, at20001952; N.O.
- 09a. Bijlage bij zienswijzenotitie, at20002292;
10. Bijlage Wijzigingen, at20001955;
11. Verbeelding Bestemmingsplan Asdonck, at20001978;
12. Bestemmingsplan Asdonck, at20001979;
13. Notitie parkeren en verkeer, at20001980;
14. Bodemonderzoeken, at20001981;
15. Akoestisch onderzoek verkeer, at20001982;
16. Spuitzoneonderzoek, at20001983;
17. Akoestisch onderzoek evenementen, at20001984;
18. Quick scan flora en fauna, at20001985;
19. Aanvullend ecologisch onderzoek, at20001986;
20. Stikstofdepositieonderzoek, at20001987;
21. Proefsleuvenonderzoek archeologie, at20001988;
22. (Concept)Besluit hogere grenswaarden evenementen, at20001953;
23. (Concept)Besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaa, at20001954.

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d. 15/12/2020
Aangenomen

De griffier



de voorzitter

