


## B&W-voorstel

Onderwerp	: Ontwerpbestemmingsplan Locatie Asdonck
B&W-vergadering	: 14 juli 2020
Registratienummer	: bb20.00651
Registratiecode	: 
Auteur	: Nancy van der Zande
Portefeuillehouder	: S. Versluijs
Status	: Beperkt openbaar
Gemeenteraad	: <input type="checkbox"/>
Risem	: <input checked="" type="checkbox"/>
Persgesprek	: 21 juli 2020

### 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, van de door de raad besloten stedenbouwkundige schets, juridisch mogelijk. De geluidsbelasting ten gevolge van de weg is iets te hoog. Deze belemmering kan worden weggenomen door het vaststellen van hogere grenswaarden. Daarnaast moet ook een procedure worden doorlopen om de evenementen op het evenemententerrein mogelijk te maken voor het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Ook bleek uit archeologisch vooronderzoek dat er sprake is van behoudenswaardige vindplaatsen, waardoor een vervolg nodig is en u voorgesteld wordt akkoord te gaan met opdrachtverlening hiervoor. Dit onderzoek staat de start van de bestemmingsplanprocedure niet in de weg. De verwachting is dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, de bouwlocatie vrij is van archeologie. Voorgesteld wordt akkoord te gaan met bijgevoegd ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en opdrachtverlening voor de archeologische opgraving.

### Besluit om

1. Akkoord te gaan met het bestemmingsplan "Locatie Asdonck";
2. Dit als ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen;
3. Procedures te starten om te komen tot vaststelling van hogere grenswaarden vanwege het wegverkeerslawaaai en voor het houden van evenementen (Activiteitenbesluit Milieubeheer);
4. In afwijking van het aanbestedingsbeleid akkoord te gaan met het verlenen van opdracht aan het VUHbs te Amsterdam voor het verrichten van archeologisch onderzoek op de locaties binnen de bouwvlakken conform bijgevoegde offerte.

### Inleiding

Op 25 april 2017 heeft het college besloten de ontwikkeling van het Asdonck terrein in Beuningen op te starten (BW17.00247). In navolging van dit besluit is aan twee lokale architecten gevraagd een stedenbouwkundig ontwerp te maken voor de ontwikkeling van dit terrein. 7 november 2017 is dit plan aan de commissie Ruimte gepresenteerd, 7 december 2017 is door de commissie Ruimte input gegeven op het

gepresenteerde ontwerp. Aan de hand van deze richting en de input afkomstig uit de commissie Ruimte heeft een verdere detaillering van de randvoorwaarden plaatsgevonden (BW19.00064).

Tijdens de commissievergadering van 26 maart 2019 zijn de aangescherpte randvoorwaarden met de commissie gedeeld. Het doorontwikkelde plan is op 24 september 2019 in de raad geweest en akkoord bevonden. Op basis van dit laatste stedenbouwkundige ontwerp is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en aan omwonenden gepresenteerd op 26 november 2019 tijdens een inloopavond in het Molenhuis in Beuningen. Hierna zijn de diverse onderzoeken gestart en is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat nu voorligt.

### **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 verwijs ik daarom naar de toelichting. Hieronder zal ik kort een paar aandachtspunten samenvatten.

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 (dit is contractueel vastgelegd). In paragraaf 4.1.2 van de toelichting kunt u meer informatie vinden. De conclusie is dat uit onderzoek blijkt er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden voor deze ontwikkeling.

#### Geluid van weg

Het voorgenumen 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. Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt, na het verlenen van hogere waarden, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld een procedure voor deze hogere grenswaarden te starten gelijk met dit ontwerpbestemmingsplan.

#### 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 (at20001386). 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, zal in het ontwerpbesluit Hogere Waarden gemotiveerd worden onder welke voorwaarden de genoemde evenementen mogelijk zijn. Een en ander zal leiden tot een maatwerkvoorschrift voor de toegestane geluidniveaus.

#### Boomgaard en aangrenzende agrarische bestemming

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

Er is door deskundigen een rapport hiervoor opgesteld (at20001385) Uit dit onderzoek blijkt dat niet geheel aan de gewenste afstand wordt voldaan. Daarom zal een adequate windhaag aangelegd moeten worden. Om te verzekeren dat de windhaag, zoals in het onderzoek beschreven wordt, geplant 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 gelijklopende regeling als in de agrarische bestemmingen in het Buitengebied. De regeling creëert, net als in het buitengebied, een toets bij de aanleg van boomgaarden. Dit ter bescherming van het woon-en leefklimaat van naastgelegen woningen, zoals binnen de nieuwe ontwikkeling.

#### 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.

VUhs waardeert in hun rapport de vindplaats als behoudenswaardig en adviseert om de vindplaats dan ook ex situ te behouden middels een opgraving. Meer informatie leest u in bijgevoegd rapport (at20001389)

#### 2. *Het plan is al gepresenteerd aan omwonenden.*

De inspraakverordening schrijft voor dat u besluit over de wijze van inspraak bij ruimtelijke plannen.

In november is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Diverse bewoners hebben hiervan gebruik gemaakt. Ook zijn er één op één gesprekken gevoerd met omwonenden. Op deze wijze is het plan kenbaar gemaakt. Gebruikelijk is dat daarna gestart wordt met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Dat is dan het moment dat gelegenheid wordt geboden zienswijzen in te dienen.

#### 3.1 *Dit is noodzakelijk om aan de wet geluidhinder te voldoen.*

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.

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt, na het verlenen van deze hogere waarden, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld een procedure voor deze hogere grenswaarden te starten gelijk met dit ontwerpbestemmingsplan.

#### 3.2 *Dit is noodzakelijk om aan het Activiteitenbesluit Milieubeheer en de goede ruimtelijke ordening te voldoen.*

Het houden van evenementen op het door het bestemmingsplan toe te laten evenemententerrein veroorzaakt een geluidbelasting die de voorkeurswaarde op de woningen (die mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan) overschrijdt. Daarom is het noodzakelijk om een afweging te maken (ook in het kader van de goede ruimtelijke ordening) welke evenementen op het evenemententerrein op jaarbasis kunnen worden toegestaan.

Het gaat hier om een zeer beperkt aantal, namelijk maximaal 2 muziekevenementen per jaar, een jaarlijkse kermis, en twee-jaarlijks 'Beuningen on ice'. Dit is een reeds lang bestaande situatie op dit terrein dat al sinds jaar en dag als evenemententerrein wordt gebruikt. In eerdere besluiten heeft u uitgesproken dit terrein te willen blijven gebruiken voor dit doel. Vanwege de nieuwe woningen wordt het evenemententerrein kleiner dan dat het tot nu feitelijk gebruikt werd.

Echter, om de evenementen juridisch mogelijk te maken moet een procedure hogere grenswaarden artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer worden doorlopen. Dit kan gezamenlijk met de procedure hogere grenswaarden voor wegverkeer zoals onder argument 3.1 aangehaald.

Om hogere grenswaarden voor de evenementen te kunnen toestaan zal geborgd dienen te worden dat de wettelijke binnenwaarde in de woningen niet wordt overschreden tijdens de te houden evenementen.

Hiertoe zijn voorzieningen aan de nieuwe woningen nodig. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan de maximale binnenwaarde bij de nieuwe woningen geborgd.

3. *Het VUHbs heeft het voorbereidende onderzoek verricht en is heel goed bekend met het Asdonckterrein, waardoor opdrachtverlening aan dit bureau efficiënt is.*

We hebben aan VUHbs een offerte (als niet openbaar bijgevoegd) gevraagd voor dit onderzoek/de opgraving. De kosten komen iets boven onze aanbestedingsgrens uit. Het beleid schrijft dan voor dat we aan meerdere bureaus offerten moeten vragen. Echter, ik stel voor de opdracht te verlenen aan het bureau dat daar al de start heeft gemaakt dit jaar, het VUHbs. Dit onderzoek is daar een vervolg op. Zij zijn goed op de hoogte van hetgeen er tot nu gevonden is, kennen het terrein en hebben scherp en reëel geoffereerd. Aan het bedrag waarmee binnen de Grex rekening was gehouden hebben we ruimschoots voldoende om dit met het VUHbs af te ronden.

### **Kantttekeningen**

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 en het archeologisch onderzoek. De financiële dekking vanuit de GREX is voldoende om alle kosten te kunnen dekken.

### **Tijdspad**

Na uw besluit ligt het ontwerpplan en het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage.

### **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**

Het evenemententerrein is eerder opgenomen geweest in het voorontwerpbestemmingsplan Centrum Beuningen. Binnen die procedure is een inspraakreactie ingekomen betreffende het evenemententerrein. Het ontwerpbestemmingsplan voor het centrum Beuningen is nu in voorbereiding, maar zonder het plangebied voor De Asdonck. Inspreker zal persoonlijk op de hoogte worden gebracht van de start van de procedure voor plangebied De Asdonck, omdat het evenemententerrein nu hierin is opgenomen. Evenals de omwonenden die zich hebben gemeld als aanwezigen op de inloopavond in november 2019. Voorts wordt het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden gepubliceerd via [overheid.nl](http://overheid.nl) en 6 weken ter inzage gelegd. Op dat moment ontstaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

### **Evaluatie**

Nvt

### **Bijlagen**

1. Raadsbesluit van 24 september, bbl9.00182 (beperkt openbaar);

2. Toelichting en regels bestemmingsplan, at20001380;
3. Verbeelding, at20001381;
4. Archeologisch proefsleuvenonderzoek, at20001389;
5. Offerte voor opgraving, at20001379 (niet openbaar);
6. Akoestisch onderzoek evenemententerrein, at20001386;
7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, at20001384;
8. Bodemonderzoeken, at20001383;
9. Notitie parkeren en verkeersgeneratie, at20001382;
10. Quicksan flora en fauna, at20001387;
11. Spuitzoneonderzoek, at20001385;
12. Stikstofdepositieonderzoek, at20001388;

Besluit d.d. 14/07/2020

Akkoord