



Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Augustuslaan/Krommehoekstraat	Raadsvergadering	14 november 2023
Numer (agenda)	:	Commissie 1	Ruimte
Registratienummer	: bb23.00717	Datum	31 oktober 2023
Registratiecode	: 	Commissie 2	
Auteur	: Nancy van der Zande	Datum	
Status	: Beperkt openbaar	B&W-vergadering	26 september 2023
		Portefeuillehouder	S. Versluijs

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van 50 woningen aan de Augustuslaan/Krommehoekstraat in Beuningen heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er zienswijzen ingekomen. Soms geven deze aanleiding tot een aanpassing van het Bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan nu gewijzigd worden vastgesteld.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan Augustuslaan/Krommehoekstraat, met imro codering NL.IMRO.0209.AugustusKrommehoek-vadf, gewijzigd vast te stellen;
2. De wijzigingen aan te brengen zoals vermeld onder argument 2;
3. Akkoord te gaan met de zienswijzennotitie, waarbij de zienswijzen gedeeltelijk worden gedeeld;
4. De crisis en herstelwet van toepassing te verklaren.

Inleiding

Een verzoek voor de bouw van één woning op dit terrein heeft u op 20 februari 2018 afgewezen omdat u van oordeel was dat medewerking aan de bouw van één woning leidt tot een versnipperde en niet planmatige invulling van het betreffende gebied. U heeft in dezelfde vergadering een motie aangenomen, IN18.01358, waarbij u een planmatige en stedenbouwkundig in de omgeving passende invulling mogelijk achtte van het gehele binnenterrein achter de woningen van de Krommehoekstraat. In 2021 besloten we, onder voorwaarden, in te stemmen met het stedenbouwkundig plan voor ontwikkeling van woningen aan de Augustuslaan/Krommehoekstraat, bb21.01148. Dit plan voldoet aan uw woningbouwambities, neergelegd in de door u vastgestelde Omgevingsvisie, en aan bovengenoemde motie. Op basis van dit besluit is het ontwerpbestemmingsplan, dat de bouw juridisch mogelijk maakt, in procedure gegaan. bb23.00223. Tegen het ontwerpplan zijn een aantal zienswijzen ingebracht. Deze geven soms aanleiding tot een wijziging in het plan. In de bijgevoegde zienswijzennotitie, at23001597, leest u de zienswijzen en de reactie van de gemeente.

Beoogd effect

Op 17 november 2020 heeft u de ambitie vastgesteld om gefaseerd door te groeien naar een gemeente van 30.000 inwoners. Door invulling van deze inbreidingslocatie met woningbouw kan invulling worden gegeven aan deze ambitie. Het beoogd effect van dit besluit is dan ook een bijdrage te leveren aan deze ambitie. Dit bestemmingsplan biedt de juridische basis hiervoor.

Argumenten

1. *Het plan voldoet aan goede ruimtelijke ordening*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in de bestemmingsplanprocedure alle beleidskaders, planologische en ruimtelijke aspecten getoetst en afgewogen. Met dit plan wordt een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt passend binnen de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie. Uit het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken is gebleken dat de ontwikkeling aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daar waar onderzoeken nog niet geheel afgerond zijn kent het bestemmingsplan regels om belangen te beschermen.

1.2 *Het plan voldoet aan de uitgangspunten uit het kwaliteitskader Woningbouw.*

Het plan voldoet aan de eis van tenminste 50% betaalbaar en 30% sociaal, en bouwen voor meerdere groepen.

1.3 *Het plan voldoet aan het 10 punten plan.*

a. Ruimte en lucht / hoog en laag

Het plangebied ligt dicht tegen het centrum van Beuningen aan. Het plangebied is 1,7 ha groot en er worden 50 woningen gerealiseerd. Dit betekent een dichtheid van iets meer dan 30 woningen per ha. Daarmee voldoet het aan het uitgangspunt van het 10 puntenplan.

b. Spreiding

Dit plan voegt woningen toe in de kern Beuningen. Voorzien is dat 30% van alle nieuwbouw in de kern Beuningen gerealiseerd moeten worden. Dit plan past binnen dit voornemen.

c. Groen

Het binnenterrein wordt voor een groot gedeelte groen ingevuld. Daarbij hebben we met de ontwikkelaar de afspraak gemaakt dat er sprake moet zijn van kwalitatief hoogwaardig groen. Qua oppervlakte per woning voldoet het plan niet met 94 m² per woning. Dit is het gevolg van toevoeging van een aantal sociale huurwoningen in overleg met Woonwaarts. De bebouwde oppervlakte blijft echter gelijk.

d. Duurzaam

De woningen die gebouwd worden moeten voldoen aan het bouwbesluit en dus worden woningen gebouwd volgens de meest actuele BENG-norm. Daarnaast is er in de overeenkomst een ambitie opgenomen voor natuurinclusief bouwen. Het is bij de verdere uitwerking van de bouwplannen van belang om als gemeente aandacht te blijven vragen voor deze onderwerpen.

e. Verkeer

Onderzoek naar de verkeerskundige effecten van dit plan toont aan dat er geen problemen worden verwacht ten gevolge van de toename van het verkeer. Er is onderzoek gedaan naar de verkeerskundige effecten van de bouw van deze 50 woningen. Hoewel er een toename van verkeer zal zijn is het niet de verwachting dat de toename van verkeer leidt tot verkeerskundige problemen. Noch voor de afwikkeling noch voor de verkeersveiligheid worden knelpunten verwacht. Temeer daar het gebied is gelegen binnen een 30 km/uur zone en de snelheid, mede als gevolg van de vormgeving van de verkeersstructuur en het realiseren van een extra plateau in de Augustuslaan, laag zal zijn. Voor meer informatie hierover verwijzen we naar het bijgevoegde verkeersonderzoek at23001583.

2. *De wijzigingen zijn deels het gevolg van de zienswijzen en deels ambtelijk, en maken dat het plan beter voldoet aan het criterium 'een goede ruimtelijke ordening'.*

	Wijzigingen n.a.v. zienswijzen	Ambtelijk door te voeren wijzigingen
Wijzigingen in toelichting	Tabel parkeren van de toelichting: Parkeernorm behorend bij woningen met een brede oprit van minimaal	Nader onderzoek Archeologie Om te bepalen of er in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn is door Lycens B.V. een inventariserend

	4,5m breed is gewijzigd van 1,8 naar 1,7. Schaduwwerking en dag- en zonlichtinval zijn toegelicht onder het kopje Participatie in paragraaf 6.2 van de toelichting.	booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 5 Archeologisch onderzoek behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure werd nader onderzoek archeologie uitgevoerd, om daadwerkelijk uit te kunnen sluiten dat er geen archeologische resten meer worden verwacht of worden verstoord door de uitvoering van de werkzaamheden. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6 Archeologisch onderzoek: Evaluatie- en selectierapport. Bij het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek komt hetzelfde beeld naar voren dat ontstaan is op basis van het vooronderzoek. De aangetroffen sporen behoren tot het buitengebied van een nederzetting. In de sporen is zeer beperkt vondstmateriaal aangetroffen, het gaat in alle gevallen om roodbakkend geglazuurd aardewerk met een datering in de nieuwe tijd. Het is zeer goed mogelijk dat de greppels in het geheel in de nieuwe tijd gedateerd kunnen worden en niet gerelateerd zijn aan de Romeinse nederzetting. Dit kan echter niet met zekerheid worden vastgesteld. De sporen in werkput 8 zijn mogelijk wel wat ouder, datering van de monsters kan hierover uitsluitel geven. Conclusie Op basis van de resultaten van het onderzoek volgt enkel een voorlopige conclusie. De gronden kunnen nog niet worden vrijgegeven. De eindrapportage wordt binnen twee jaar na de laatste veldwerkdag opgeleverd. In een plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch meer losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
Wijzigingen in Bijlagen bij toelichting	Bijlage 9 Akoestisch onderzoek: Het uitgangspunt van 46 woningen is aangepast naar 50 woningen. Julianalaan is gewijzigd in Wilhelminalaan.	

	Gewijzigde versie van het akoestisch onderzoek is toegevoegd.	
Wijzigingen in regels	Toevoeging van een verbod op plaatsing van warmtepompen (buitenunits) én een afwijkingsbevoegdheid om onder de voorwaarde dat aangetoond wordt dat aan artikel 3.8 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 en/of aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldaan wordt, te kunnen meewerken aan plaatsing van een warmtepomp.	Dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4 conform Parapluplan archeologie zijn opgenomen.
Wijzigingen in Bijlagen bij regels	Inrichtingsplan is verwijderd	
Wijzigingen op plankaart		Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4 op verbeelding toegevoegd.

Bij bovenstaande tabel verdient vermelding dat in het ontwerpbestemmingsplan wel een archeologische bestemming was neergelegd op de verbeelding, maar dat deze abusievelijk niet was gekoppeld aan regels. Dit is hersteld, waarbij de regels zijn opgenomen van het parapluplan Archeologie zoals onlangs door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied kan nog niet worden vrijgegeven omdat er nog vervolgonderzoek naar archeologie plaatsvindt. Dit is niet ongebruikelijk, en ondervangen we door een bescherming te creëren in het plan zoals nu voorgesteld.

Tevens verdient aandacht dat een van de indieners van zienswijzen terecht heeft opgemerkt dat er geen onderzoek is gedaan naar de geluidsbelasting ten gevolge van warmtepompen bij de woningen. Plaatsing van warmtepompen moet aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. Volgens jurisprudentie moet bij woningbouwontwikkelingen onderzocht worden of hieraan voldaan zal/kan worden. Het stedenbouwkundige bureau heeft samen met Hekkelman advocaten een regeling opgesteld die dit ondervangt. Hierdoor worden de belangen van omwonenden beschermd.

3. De zienswijzennotitie vat de zienswijzen samen en geeft een reactie.

Indieners van zienswijzen zijn het bijvoorbeeld niet eens met de invulling van het gebied met woningen, zien hierdoor een verlies van open groene ruimte, vrezen voor een toename van verkeer, en/of gevaarlijke situaties bij de school De Peppel. Ook wordt gemeld dat privacy wordt aangetast door inkijk ten gevolge van de woningbouw.

Voor het complete beeld van de zienswijzen en de behandeling ervan verwijzen we u naar bijgevoegde notitie at23001597.

4. Dit bevordert de snelheid van behandeling van eventuele beroepen na vaststelling van het plan.

Dit bestemmingsplan valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw). Bijlage I bij de Chw geeft een lijst met categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid Chw. Hierin staat dat woningbouwlocaties van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, waarvan hier sprake is, wordt aangemerkt als project onder de Chw.

Indien na vaststelling beroep wordt ingesteld bij de raad van State moet dit binnen 6 maanden worden behandeld. Ook betekent het dat belanghebbenden in het beroepschrift:

- alle beroepsgronden moeten aangeven;
- dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;

- En dat na afloop van de beroepsfase geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. (het instellen van pro forma beroep is dus niet mogelijk).

Kanttekeningen

1.1 Omwonenden hebben bezwaar tegen het bebouwen van de bestaande weilandjes.

De omwonenden zijn gewend aan het vrije en groene gebied achter hun achtertuinen (weliswaar niet openbaar toegankelijk, maar in particulier eigendom). Echter, al in 2018 sprak de toenmalige gemeenteraad zich uit voor ontwikkeling met woningen van dit gebied. Daarbij is het gebied al bij de oorspronkelijk ontwikkeling van de wijk De Heuve aangemerkt als gebied voor woningbouw. De inritten richting dit gebied liggen er al tot op de perceelsgrens van het voorliggend project. Alles wijst er dan ook op dat de bedoeling was dat dit gebied ooit met woningbouw zou worden ingevuld.

1.2 Het aantal m2 openbaar groen per woning is iets minder dan de vereiste 100m2 zoals opgenomen in het 10-puntenplan, namelijk 94 m2.

In het 10-puntenplan is 100 m2 groen per woning opgenomen als minimale eis. In een eerdere versie van het stedenbouwkundigplan voldeed het plan hier aan. Echter, in de onderhandelingen met Woonwaarts is overeengekomen om niet 15, maar 18 appartementen te realiseren in het project. Dit overigens binnen de bestaande beukmaat van het appartementencomplex. Dit betekent dat het bebouwd oppervlak gelijk is gebleven, maar het aantal woningen is toegenomen. Er is nu sprake van 94 m2 groen per woning. Gelet op alle ambities die in dit plan zijn neergelegd en waarvan het overgrote deel is verwezenlijkt, plus de directe nabijheid van het Heuepark, vinden wij het in beperkte mate afwijken van de 100 m2 aanvaardbaar.

Financiën

De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Hiertoe is een overeenkomst, inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst, afgesloten.

Tijdspad

Na het raadsbesluit wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. Beroepen kunnen dan worden ingediend bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid

De woningen die gebouwd worden moeten voldoen aan het bouwbesluit en dus worden woningen gebouwd volgens de meest actuele BENG-norm. Daarnaast is er in de overeenkomst een ambitie opgenomen voor natuurinclusief bouwen. Het is bij de verdere uitwerking van de bouwplannen van belang om als gemeente aandacht te blijven vragen voor deze onderwerpen.

Communicatie

De ontwikkelaar heeft met de omwonenden gesproken in 2022. Dit heeft op detailniveau geleid tot een aanpassing in het conceptplan. Tijdens de omgevingsdialoog hebben een aantal omwonenden aangegeven dat zij op de hoogte gehouden willen worden. Het ontwerpplan is daarom niet alleen volgens de wettelijke voorschriften bekend gemaakt, maar, bij dit plan, ook door toezending van de tekst van de bekendmaking aan de bewuste omwonenden/belangstellenden. Dat er een omgevingsdialoog is geweest betekent overigens niet dat omwonenden allen achter het plan staan. Ieder die het niet eens is met, een deel van, het plan heeft gedurende 6 weken de gelegenheid gekregen zienswijzen kenbaar te maken. Hiervan hebben een aantal omwonenden gebruik gemaakt zoals u boven leest. Deze indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over het besluit tot vaststelling.

Evaluatie

Nvt

Bijlagen

01. Besluit tot principemedewerking, bb21.01148;
02. Besluit tot bekrachtiging van de anterieure overeenkomst, bb22.00347, NIET OPENBAAR;

03. Besluit tot start van de bestemmingsplanprocedure, bb23.00223;
04. Toelichting van het bestemmingsplan, at23001595;
05. Verbeelding van het bestemmingsplan, at23001596;
06. Regels van het bestemmingsplan, at23001594;
07. Bijlage 1 bij toelichting, schetsplan, at23001582;
08. Bijlage 2 bij toelichting, verkeersonderzoek, at23001583;
09. Bijlage 3 bij toelichting, verkennend bodemonderzoek, at23001584;
10. Bijlage 4 bij toelichting, watertoets en onderzoek, at23001585;
11. Bijlage 5 bij toelichting, archeologisch onderzoek, at23001586;
12. Bijlage 6 bij toelichting, archeologisch vervolgonderzoek, at23001587;
13. Bijlage 7 bij toelichting, quickscan flora en fauna, at23001588;
14. Bijlage 8 bij toelichting, nader soorten onderzoek, at23001589;
15. Bijlage 9 bij toelichting, stikstofdepositieberekening, at23001590;
16. Bijlage 10 bij toelichting, akoestisch onderzoek, at230091;
17. Bijlage 11 bij toelichting, aanmeldnotitie vormvrije mer, at23001592;
18. Bijlage 12 bij toelichting, planschade risicoanalyse, at23001593;
19. Nota zienswijzen, at23001597;
20. Bekendmaking ontwerpbestemmingsplan, at23001598;
21. Zienswijze, IN23.01520; NIET OPENBAAR
22. Zienswijze, IN23.01732; NIET OPENBAAR;
23. Zienswijze, IN23.01531, NIET OPENBAAR;
24. Zienswijze, IN23.01599, NIET OPENBAAR;
25. Zienswijze proforma, IN23.01530 NIET OPENBAAR;
26. Zienswijze, gemeentelijke reactie op pro forma, UI23.01274; NIET OPENBAAR;
27. Zienswijze, IN23.01516, NIET OPENBAAR;
28. Zienswijze, IN23.01607, NIET OPENBAAR.

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Corry van Rhee-Oud Ammerveld
burgemeester (waarnemend)

Besluit d.d. 14/11/2023

Akkoord

met inachtneming van amendement A1 Warmtepompen waarin het besluit tot wijziging luidt:

1. Het in het raadsvoorstel genoemde onder argument 2: Wijzigingen in regels: "verbod op plaatsing van warmtepompen (buitenunits) van een warmtepomp", niet op te nemen in de regels van het bestemmingsplan;
2. In de zienswijzenotitie, (bijlage at23001597), op de zienswijzen nr 1.8.11 (blz. 4) en 3.9 (blz. 11) te antwoorden met: 'Ten tijde van de inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was het onderzoek naar warmtepompen nog niet gereed. Inmiddels is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van warmtepompen in het plan. De conclusie luidt dat bij toepassing van warmtepompen ter plaatse van de omliggende bestaande woningen en ter plaatse van de nieuwe woningen binnen het plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt dit getoetst'. (hierdoor wordt bijlage at23001597, vervangen door bijlage at23001777, waarin de gewijzigde tekst geel gearceerd is);
3. Het akoestisch onderzoek, (at23001778), naar de geluidsbelasting van warmtepompen, toe te voegen.



Esther Jonkman
griffier



Daphne Bergman
voorzitter