

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan Wilhelminalaan 41-45 Beuningen
Zaaknummer	: 496890
Behandelaar	: Christine Hutting
Status	: Beperkt openbaar

Besluit om

1. Het bestemmingsplan 'Wilhelminalaan 41-45 Beuningen', met IMRO-code NL.IMRO.0209.BPWilhelmnl4145Beu-vadf gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met bijgevoegde zienswijzennota die is opgesteld naar aanleiding van de zienswijzen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plan, omdat met initiatiefnemer een anterieure grondexploitatieovereenkomst is afgesloten.

Inleiding

Het college heeft op 9 mei 2023 besloten planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling aan de Wilhelminalaan 41-45 in Beuningen. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuw winkelpand en 17 (starters)appartementen op de verdiepingen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt er geen ondergrondse parkeergarage meer gerealiseerd. In plaats daarvan wordt de bebouwing aan het Thorbeckeplein 3 en 5 gesloopt voor openbare parkeerplaatsen op maaiveld. Het bestemmingsplan en de onderzoeken zijn hierop aangepast.

Op 12 december 2023 heeft het college besloten om het bestemmingsplan als ontwerp in procedure te brengen (bb23.00824). Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde hebben van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal 11 zienswijzen ontvangen. De opmerkingen in deze zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het juridisch mogelijk maken van de supermarkt met appartementen en parkeervoorzieningen.

Argumenten

1.1 *Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen de ontwikkeling op het perceel*

De stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in het bestemmingsplan. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan is het plan en enkele onderzoeken aangepast naar het nieuwe ontwerp zonder parkeerkelder. De nieuwe versies zijn als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Uit deze onderzoeken kwamen geen belemmeringen naar voren voor het bestemmingsplan.

2.1 *De zienswijzen zijn zorgvuldig beantwoord en geven op enkele punten aanleiding tot wijziging van het plan*

Naar aanleiding van de inzageperiode zijn er in totaal 11 zienswijzen ingediend afkomstig van omwonenden en belanghebbenden. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel zijn er naar aanleiding van enkele zienswijzen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan. De grootste wijziging betreft het vervallen van de ondergrondse parkeergarage. Hierop is dit bestemmingsplan aangepast. Deze zienswijzen zijn in de Nota van Zienswijzen (bijlage

16) van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens zijn hierin de aanpassingen n.a.v. de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen inzichtelijk gemaakt.

3.1 Afspraken rondom kostenverhaal zijn opgenomen in een anterieure grondexploitatieovereenkomst

Op grond van de Wro is de gemeente verplicht om kostenverhaal toe te passen in geval van bouwplannen voor woningen of extra bedrijfsoppervlakten groter dan 1.000 m². Het betreffen kosten zoals die opgenomen zijn in de limitatieve kostensoortenlijst van de Bro. Deze kosten dienen te worden vastgelegd in een exploitatieplan, tenzij deze kosten anderzijds verzekerd zijn. Voor deze planontwikkeling zijn de plankosten vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. In de anterieure overeenkomst is onder meer het wettelijk verplichte kostenverhaal geregeld en zijn bepalingen opgenomen over planschade.

Tijdspad

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan en het raadsbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Na deze periode zal het bestemmingsplan in werking treden en kunnen de vergunningen verleend worden voor de uitvoering van het plan.

Duurzaamheid

In het plan zijn enkele uitgangspunten in het kader van duurzaamheid opgenomen. Er wordt een daktuin aangelegd, die samen met nieuwe bomen, planten en gevelbegroeiing bijdraagt aan een groenere en levendige omgeving.

Communicatie

Bekendmaking van (de ter inzagelegging van) het raadsbesluit en het bestemmingsplan wordt geplaatst in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan zelf is te zien via Regels op de kaart in het Omgevingsloket.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

Bijlage 01: Toelichting en regels BP Wilhelminalaan 41-45 Beuningen

Bijlage 02: Verbeelding BP Wilhelminalaan 41-45 Beuningen

Bijlage 03: Bijlage 1 bij toelichting: Planvoornemen

Bijlage 04: Bijlage 2 bij toelichting: Ladderonderbouwing

Bijlage 05: Bijlage 3 bij toelichting: Quickscan winkelstructuur Beuningen-Centrum

Bijlage 06: Bijlage 4 bij toelichting: Notitie parkeren, verkeersveiligheid en doorstroming

Bijlage 07: Bijlage 5 bij toelichting: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 08: Bijlage 6 bij toelichting: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 09: Bijlage 7 bij toelichting: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 10: Bijlage 8 bij toelichting: Cumulatieberekening

Bijlage 11: Bijlage 9 bij toelichting: Waterhuishoudkundig onderzoek

Bijlage 12: Bijlage 10 bij toelichting: Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 13: Bijlage 11 bij toelichting: Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 14: Bijlage 12 bij toelichting: Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 15: Bijlage 13 bij toelichting: Archeologisch onderzoek

Bijlage 16: Bijlage 14 bij toelichting: Nota van Zienswijzen

Bijlage 17: Zienswijze 1 **(niet openbaar)**

Bijlage 18: Zienswijze 2 **(niet openbaar)**

Bijlage 19: Zienswijze 3 **(niet openbaar)**

Bijlage 20: Zienswijze 4 (**niet openbaar**)
Bijlage 21: Zienswijze 5 (**niet openbaar**)
Bijlage 22: Zienswijze 6 (**niet openbaar**)
Bijlage 23: Zienswijze 7 (**niet openbaar**)
Bijlage 24: Zienswijze 8 (**niet openbaar**)
Bijlage 25: Zienswijze 9 (**niet openbaar**)
Bijlage 26: Zienswijze 10 (**niet openbaar**)
Bijlage 27: Zienswijze 11 (**niet openbaar**)

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester