Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling TAM-omgevingsplan Asdonck
Zaaknummer	: 877417
Behandelend team	: Ruimtelijke Ontwikkeling
Status	: Beperkt openbaar

Besluit om

1. Akkoord te gaan met het stedenbouwkundig plan voor woningbouw Asdonck als basis voor de grondexploitatie;
2. De gewijzigde randvoorwaarde, voortkomend uit het stedenbouwkundig plan, en de financiële vertaling hiervan in de grondexploitatie Asdonck vast te stellen;
3. Akkoord te gaan met de Nota zienswijze Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Asdonck;
4. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f Asdonck' met identificatienummer NL.IMRO.0209.TAMAsdonck2025-vadf gewijzigd vast te stellen conform de voorgestelde wijzigingen uit de Nota zienswijze Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Asdonck.

Inleiding

In 2019 is de raad akkoord gegaan met de ontwikkeling van de Asdonck in Beuningen. Dit op basis van een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt door twee lokale architecten. Het plan is hierna in voorbereiding genomen en is de bestemmingsplanprocedure opgestart. Dit bestemmingsplan is vernietigd door de Raad van State vanwege aanwezige spuitzones. Door de ontwikkelingen in de wereld en de daardoor op gang gekomen stroom ontheemden is het Asdonck terrein in 2022 voor bepaalde tijd ingericht om deze ontheemden op te vangen.

Vanwege de vernietigingsgronden voor het eerdere bestemmingsplan (spuitzone), moest het gehele stedenbouwkundige ontwerp voor de Asdonck worden herzien. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een ontwikkeling van drie woongebouwen van in totaal 100 woningen. Op basis van dit stedenbouwkundig plan lag van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 het ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage.

Naar aanleiding van ingekomen zienswijze kan een deel van het plan nog niet in procedure worden gebracht. Het vast te stellen plan voorziet daarom nu in 70 woningen, verdeeld over 2 gebouwen. Het evenemententerrein is komen te vervallen en binnen de aanwezige spuitzone zijn verblijfsfuncties uitgesloten.

Beoogd effect

Vaststellen van het stedenbouwkundige plan en gewijzigde randvoorwaarden voor de grondexploitatie Asdonck én de ontwikkeling van Asdonck fase 1 (70 appartementen) met bijbehorende parkeervoorzieningen planologisch juridisch mogelijk maken.

Argumenten

1.1 Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het TAM-omgevingsplan en de grondexploitatie.

Vanwege een eerdere vernietiging van het bestemmingsplan voor de Asdonck vanwege een aanwezige spuitzone moest het stedenbouwkundig plan helemaal opnieuw worden gemaakt.

Tijdens twee informele sessies met het college afgelopen voorjaar heeft het college in eerste instantie een voorkeur kunnen aangeven uit verschillende stedenbouwkundige modellen.

In dit ontwerp is rekening gehouden met het gewenste programma en de aanwezige belemmeringen. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de ontwikkeling van 100 woningen verdeeld over drie woongebouwen. 30% van deze woningen zullen worden uitgevoerd als sociale huurwoningen zoals is afgesproken in de woondeal 2.0 en het Kwaliteitskader woningbouw.

U heeft van dit ontwerp wel al informeel kennis kunnen nemen, maar hierover nog geen besluit genomen, wat nog wel nodig is als basis voor het vaststellen van de grondexploitatie.

2.1 De vastgestelde grondexploitatie Asdonck (jaar 2019) past niet binnen de nieuwe randvoorwaarden van het stedenbouwkundig plan

Het nieuwe stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke basis voor bijstelling van de grondexploitatie Asdonck. Voor het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van een ander plangebied en woningbouwprogramma. Het plangebied waarvoor deze grondexploitatie geldt is gewijzigd. Zo vervalt onder andere het evenemententerrein en hebben nieuwe ontwikkeling en bij het Asdonckcenter een positieve uitwerking op parkeren. Het woningbouwprogramma voldoet aan de Woondeal 2.0, waarmee minimaal 67% sociale en betaalbare woningen worden gerealiseerd in tegenstelling tot 100% vrije sector in de oorspronkelijke vastgestelde grondexploitatie.

2.2. Om de economische uitvoerbaarheid van het stedenbouwkundig plan en het voorliggende Omgevingsplan aan te tonen moet de raad een besluit nemen over de gewijzigde randvoorwaarde voor de grondexploitatie

De gemeente is eigenaar van de gronden binnen het plangebied van de Asdonck. Mede omdat in het omgevingsplan de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aangetoond moet worden is het noodzakelijk om de bouwgrond in exploitatie (BIE) gewijzigd vast te stellen. Het kostenverhaal van deze ontwikkeling is verzekerd via uitgifte van drie ontwikkelplots. Deze wijziging van een grondexploitatie, inclusief grondexploitatiebegroting, is de bevoegdheid van de raad.

3.1 De ontvangen zienswijzen geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling

Het ontwerp TAM-omgevingsplan ‘Hoofdstuk 22f [Asdonck 2025]’ heeft van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 voor eenieder ter inzage gelegen, waarbij eenieder de kans heeft gekregen om een zienswijze naar voren te brengen. Ten aanzien van het ontwerpplan zijn er 7 reacties ontvangen. Vijf zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden, Eén zienswijze is van een Naast gelegen agrarisch bedrijf en één reactie is ontvangen van Waterschap Rivierenland. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in een Nota zienswijze (bijlage 11).

De zienswijzen van omwonenden gaan met name in op bezwaren tegen een toename van verkeersdrukte. Ook vindt men het plan te grootschalig en de bebouwing te hoog worden en niet passend op deze locatie in relatie tot het oeverwallengebied en enkele omliggende monumenten.

Eén omwonende heeft ook agrarische gronden aangrenzend aan het plangebied en vroeg zich af of hier wel voldoende rekening mee is gehouden qua mogelijke spuitzonering.
Deze laatste zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan. De recente jurisprudentie zegt dat van alle agrarische gronden, waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is uitgesloten, een spuitzonering uit gaat, ook als deze niet feitelijk agrarisch gebruikt en verbouwd worden. Hierdoor kan volgens de Raad van State geen gezond leefklimaat worden gegarandeerd. De spuitzone van de agrarische gronden van deze

omwonende lag over ongeveer de helft van het meest westelijke bouwblok en over een hoekje van het middelste bouwblok. Om deze reden is voor nu gekozen het westelijke bouwblok uit het TAM-plan te knippen en het bouwblok van het middelste gebouw iets aan te passen. Via een nieuwe omgevingsplanwijziging worden deze bouwblokken hersteld, zodra er een oplossing is gevonden voor de spuitzone van de betreffende agrarische gronden.

Het agrarische bedrijf is van mening dat de woningbouwontwikkeling met omliggende groenvoorzieningen zijn agrarische bedrijfsbelangen aantast. Ook worden vraagtekens gezet bij verschillende onderzoeken.

De reactie van het waterschap ziet vooral toe op de wens van een verdere uitwerking van de verwerking van hemelwater op het perceel. Verder constateerde het waterschap dat het meest zuidoostelijke hoekje van het bebouwingsvlak een stukje in een beschermingszone van een aanwezige rioolleiding was geprojecteerd. Het bouwvlak is in het vast te stellen plan hierop aangepast.

Verder is op 1 oktober 2026 de landelijke Aerius-calculator (stikstofberekening) weer ge-update. Het stikstofonderzoek en de passende beoordeling zijn als gevolg hiervan ook ge-update.

3.2 Er heeft participatie plaatsgevonden in het voortraject

Tijdens de voorbereiding van het vernietigde bestemmingsplan heeft al een participatie traject over woningbouw plaatsgevonden met de omgeving. Ook het nieuwe stedenbouwkundig plan is op verschillende manieren in het voortraject met omwonende besproken. Met verschillende direct omwonenden en omliggende gebruikers zijn aparte gesprekken geweest. In juli 2025 vond een inloopavond plaats voor alle inwoners van de gemeente.

4.1 Het TAM-omgevingsplan maakt een deel van het stedenbouwkundig plan juridisch mogelijk

De locatie Asdonck is al vele jaren aangewezen als woningbouwlocatie. Na de vernietiging van het bestemmingsplan uit 2020 is in 2025 een nieuw stedenbouwkundig plan voor woningbouw opgesteld voor de locatie Asdonck. Dit TAM-omgevingsplan vormt het nieuwe juridische kader om deze woningbouw mogelijk te maken.

4.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal)

De gemeente heeft een grote mate van beleidsvrijheid bij de toedeling van functies aan locaties. Een belangrijk criterium is de vraag of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal). Om dit te beoordelen worden alle ruimtelijke belangen in kaart gebracht en vervolgens wordt geconcludeerd of de gewenste ontwikkeling kan plaatsvinden of dat er een onoverkomelijke belemmering aanwezig is. Hiervoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Zie hiervoor de bijlagen. Geen van de onderzoeken concluderen dat de woningbouwontwikkeling niet kan worden uitgevoerd.

Een enkel onderzoek is nog niet helemaal afgerond (archeologie). Maar dit aandachtsgebied vormt geen uiteindelijke belemmering, omdat er mogelijkheden zijn om eventuele belemmeringen weg te nemen. Bijvoorbeeld door opgravingen in geval van archeologie. Bij de uiteindelijke vergunningverlening moet dit wel afgerond zijn, dan wel in de vergunning wordt bouwbegeleiding door een archeoloog verplicht gesteld.

Verder is ten aanzien van één aandachtsgebied een ontheffingen nodig van de provincie, te weten stikstof. Ten aanzien van stikstof wordt bij de vergunningverlening van de woningen een ontheffing gevraagd aan de provincie. Uit het uitgevoerde onderzoek en de passende beoordeling is gebleken dat door middel van intern salderen de depositie van stikstof op Natura 2000 gebieden minimaal of nihil is en geen extra belasting vormt op de aanwezige soorten in

de natuurgebieden. Hierdoor is de woningbouwontwikkeling goed mogelijk. Sinds de uitspraak van de Raad van State in december 2024 is intern salderen wel onderhavig aan een provinciale ontheffing bij de vergunningverlening van de woningen zelf.

Kanttekeningen

4.1 De bebouwing in dit TAM-omgevingsplan voorziet in minder woningen dan oorspronkelijk voorzien

Doordat de jurisprudentie rondom spuitzonering steeds scherper werd geformuleerd afgelopen jaren, kan voor het meest westelijke gebouw nog geen gezond leefklimaat worden gegarandeerd. Om die reden is het bouwvlak voor dit woongebouw naar aanleiding van zienswijzen uit het plangebied geknipt. Voor dit woongebouw is een aparte procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan in voorbereiding, zodat ook deze snel verder ontwikkeld kan worden. Om toch tempo te kunnen maken en in de Beuningse woningbehoefte te voorzien, is ervoor gekozen het TAM-omgevingsplan nu vast te stellen voor de overige 70 woningen. Tegelijkertijd werkt de gemeente samen met woningcorporatie Woonwaarts aan de verdere uitwerking van de sociale huurwoningen binnen het totale plangebied.

Financiën

Alle kosten die relatie hebben met de ontwikkeling van de locatie Asdonck zijn voor rekening van de gemeente. Dit geldt eveneens voor de historische kosten. Omdat de gemeente alle gronden in eigendom heeft en zelf de grondexploitatie voert, waardoor bouwrijpe gronden worden geleverd aan een woningcorporatie en nader te selecteren ontwikkelaar, is het kostenverhaal verzekerd via gronduitgifte.

De grondexploitatie Asdonck is in 2019 geopend door de gemeenteraad met een positief exploitatieresultaat van € 1,0 miljoen op contante waarde. Voorliggend voorstel betreft o.a. de aanpassing van de randvoorwaarden van de ontwikkeling Asdonck en de financiële vertaling hiervan in de grondexploitatie.

In de vastgestelde jaarrekening van 2024 was het resultaat voor de Asdonck – gebaseerd op het oude plan van 64 woningen met toepassing Woondeal 2.0 - € 120.000,-- positief op netto contante waarde. In de jaarrekening 2025 zijn de gewijzigde randvoorwaarde van het stedenbouwkundig plan en programma al verwerkt. Dit heeft een positief financieel effect op het resultaat van de grondexploitatie Asdonck. Het verwachte exploitatieresultaat bedraagt € 0,8 miljoen op netto contante waarde. Dit wordt gerealiseerd door de verwachte grondopbrengsten die gebaseerd zijn op het vastgestelde gemeentelijk grondprijsbeleid van 2026 te corrigeren door de historische kosten, verwervingskosten, kosten bouwrijp maken, plan- en VTU kosten en overige kosten. Dit verwachte resultaat komt na realisatie ten gunste van het rekening resultaat.

De voortgang en de mutaties van de grondexploitatie wordt in de reguliere P&C-cyclus (paragraaf grondbeleid Jaarrekening) de voortgang (budget, resultaat, planning en risico's) van de grondexploitatie gerapporteerd.

De voorgenomen wijzigen passen binnen de financiële kaders en heeft een positief financieel effect op het resultaat van de Asdonck. Bij besluitvorming van voorliggend stedenbouwkundig plan voor de jaarrekening 2025 het vastgestelde stedenbouwkundig plan financieel vertaald worden en de grondexploitatie Asdonck wordt hierop bijgesteld.

Tijdspad

Het vaststellingsbesluit met TAM-omgevingsplan worden 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan er tegen het plan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid

De woningen die gebouwd worden moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en worden gebouwd volgens de meest actuele BENG-norm.

Communicatie/Participatie

Communicatie
De aankondiging van de ter inzagelegging van het vastgestelde Tam-omgevingsplan zal conform de wettelijke voorschriften worden gepubliceerd op Overheid.nl. De indieners van een zienswijze zullen ook persoonlijk worden geïnformeerd. Het TAM-omgevingsplan zal in te zien zijn via regels op de kaart op Omgevingsloket.nl.

Participatie
Tijdens de voorbereiding van het vernietigde bestemmingsplan heeft al een participatie traject over woningbouw plaatsgevonden met de omgeving. Ook het nieuwe stedenbouwkundig plan is op verschillende manieren in het voortraject met omwonende besproken. Met verschillende direct omwonenden en omliggende gebruikers zijn aparte gesprekken geweest. In juli 2025 vond een inloopavond plaats voor alle inwoners van de gemeente.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen
- Bijlage 1: Stedenbouwkundige ontwerp De Asdonck
- Bijlage 2: Grondexploitatie Asdonck – **NIET OPENBAAR/VERTROUWELIJK**
- Bijlage 3: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g [Asdonck 2025]
- Bijlage 4: Bijlage motivering 1 – Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 5: Bijlage motivering 2 – Diverse Bodemonderzoeken
- Bijlage 6: Bijlage motivering 3 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Bijlage 7: Bijlage motivering 4 – Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 8: Bijlage motivering 5 – Passende beoordeling
- Bijlage 9: Bijlage motivering 6 – Archeologische proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 10: Bijlage motivering 7 - Verslag inloopavond
- Bijlage 11: Bijlage motivering 8 - Nota zienswijze Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Asdonck 2025
- Bijlage 12: Verbeelding TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g [Asdonck 2025]
- Bijlage 13: Zienswijze indiener 1 (872008) – **NIET OPENBAAR**
- Bijlage 14: Zienswijze indiener 2 (872013) Waterschap Rivierenland
- Bijlage 15: Zienswijze indiener 3 (872040) – **NIET OPENBAAR**
- Bijlage 16: Zienswijze indiener 4 (872041) – **NIET OPENBAAR**
- Bijlage 17: Zienswijze indiener 5 (872092) – **NIET OPENBAAR**
- Bijlage 18: Zienswijze indiener 6 (872094) – **NIET OPENBAAR**
- Bijlage 19: Zienswijze indiener 7 (872099) – **NIET OPENBAAR**

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester