

Bestemmingsplan 'Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek'

Gemeente Beek

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek'

Gemeente Beek

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x05391
Datum:	12 mei 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. P. Sonnemans, namens Suyderland Ontwikkeling BV
Projectteam BRO:	De heer mr. R. Osinga en mevrouw ing. G. Peeters
Concept:	14 mei 2013
Voorontwerp:	3 september 2014
Ontwerp:	9 december 2014
Vaststelling:	23 april 2015
Trefwoorden:	Verplaatsing Jan Linders, supermarkt, Maastrichterlaan, Beek
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Het bestemmingsplan 'Maastrichterlaan 22-26 en Markt 1, Beek' vormt een actueel juridisch-planologisch kader voor het toetsen van de omgevingsvergunning voor bouwen en gebruik van een nieuwe supermarkt op de locatie Maastrichterlaan en het uitzonderen van een supermarkt op de bestaande locatie aan de Markt 1. Deze toelichting vergezelt het plan.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoud

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangrens	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
2. GEBIEDSBESCHRIJVING	7
2.1 Historische ontwikkeling	7
2.2 Stedenbouwkundige structuur	7
2.3 Functionele aspecten	8
2.4 Cultuurhistorie en monumenten	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	20
4. PLANUITGANGSPUNTEN	29
4.1 Functionele en ruimtelijke structuur	29
4.2 Wet geluidhinder	31
4.3 Bodem	31
4.4 Milieuzonering	33
4.5 Externe veiligheid	35
4.6 Luchtkwaliteit	37
4.7 Natuur en landschap	40
4.8 Flora en fauna	40
4.9 Archeologie	42
4.10 Cultuurhistorie	44
4.11 Verkeer en parkeren	45
4.12 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	48
4.13 Waterparagraaf	48
5. JURIDISCHE PLANOPZET	53
5.1 Planstukken	53

5.2.Toelichting op de analoge verbeelding	53
5.3 Toelichting op de regels	53
 6. UITVOERBAARHEID	 57
6.1 Economische uitvoerbaarheid	57
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

ONDERZOEKSRAPPORTEN

1. Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Maastrichterlaan 22-26 en Kloostersteeg 3 te Beek in de gemeente Beek, rapportnummer 11080649, d.d. 11 november 2011
2. Synthegra bv, Programma van Eisen, IVO-P Maastrichterlaan 22-26 te Beek, projectnummer S110219, d.d. september 2013
3. Grontmij Nederland B.V., Verkeerstoets Jan Linders supermarkt te Beek, projectnummer 295938, d.d. 27 augustus 2010

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Suyderland Ontwikkeling BV is voornemens een Jan Linders supermarkt met bijbehorende parkeervoorzieningen te realiseren aan de Maastrichterlaan 22-26 in Beek. Het betreft in dit geval de verplaatsing van de bestaande Jan Linders supermarkt aan de Markt 1 in Beek.

Concreet is het de bedoeling om het pand Maastrichterlaan 26 met de bestemming detailhandel (ten behoeve van woninginrichting) uit te breiden en daarin een supermarkt te vestigen. Het naastgelegen pand Maastrichterlaan 22/ 24 (garagebedrijf) wordt gesloopt ten behoeve van het creëren van een parkeerplaats voor de supermarkt.



Uitsnede topografische kaart

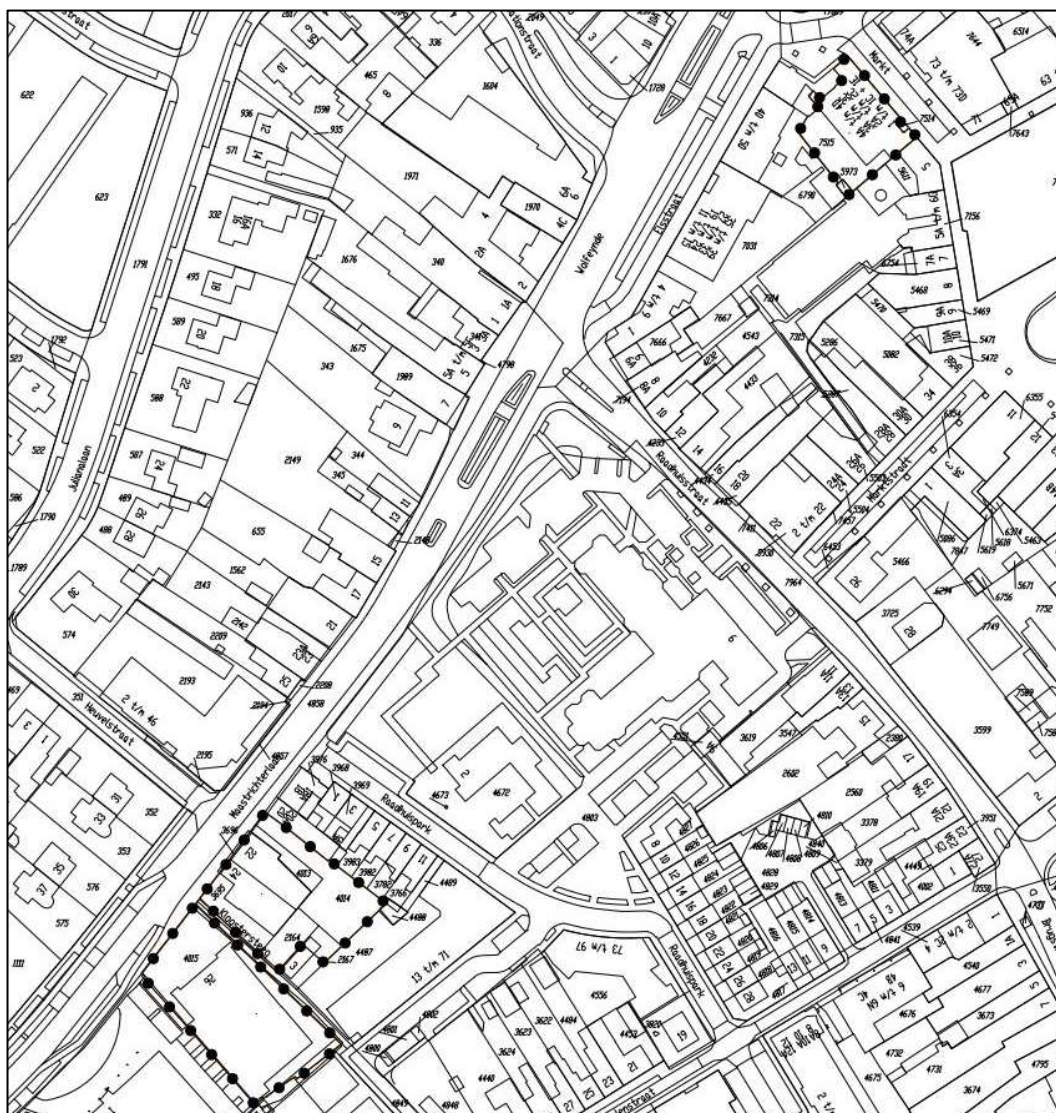
Op basis van het geldende bestemmingsplan is de vestiging van de supermarkt met bijbehorende voorzieningen op de locatie aan de Maastrichterlaan niet geheel mogelijk. Door middel van de onderhavige bestemmingswijziging wordt de komst van

de supermarkt met bijbehorende parkeervoorziening planologisch-juridisch geregeld.

Aanvullend en gelijktijdig wordt de planologische mogelijkheid een supermarkt te realiseren op de locatie Markt 1 opgeheven door middel van het uitsluiten van het gebruik als supermarkt binnen de bestemming Centrum-1 op deze locatie.

1.2 Plangrens

Tot het plangebied behoren de percelen gelegen aan de Maastrichterlaan 22, 24 en 26 en Markt 1. Kadastraal gaat het om de volgende percelen: gemeente Beek, sectie F nummers 4014 (ged.)-4015-4013-2164-3695-2167 (ged.) en sectie B nummers 7515 (ged.) en 5973. Op navolgende afbeelding is de exacte plangrens weergegeven.



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het hiervoor beschreven plangebied is één bestemmingsplan van toepassing, namelijk:

Naam bestemmingsplan	Vaststellingsdatum
Kern Beek	26 april 2012

Geldend bestemmingsplan

In dit vigerend bestemmingsplan gelden voor het plangebied waar de nieuwe supermarkt en het bijbehorende parkeerterrein voorzien is nu drie bestemmingen, namelijk 'Bedrijf' en 'Detailhandel' en voor een klein gedeelte de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' is de realisatie van de supermarkt met de daarbij behorende parkeervoorzieningen niet mogelijk. Wel is het binnen de bestemming 'Detailhandel' functioneel reeds toegestaan een supermarkt op te richten. Het nieuwe plan past echter niet geheel binnen het vigerende bouwvlak.

Voor de bestaande supermarktlocatie aan de Markt 1 geldt de bestemming 'Centrum-1'. Deze bestemming blijft van toepassing op de betreffende percelen, echter, het gebruik als supermarkt wordt op deze locatie specifiek uitgesloten.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken: In de beschrijving van het plangebied (hoofdstuk 2) zijn de aanwezige gebiedswaarden, alsmede de aanwezige functies in het gebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante visies beschreven die er op de verschillende bestuursniveaus zijn ten aanzien van het plangebied (Beleidskader). In hoofdstuk 4 komt de gewenste ruimtelijke en functionele structuur aan bod en wordt aangegeven welke uitgangspunten en randvoorwaarden in het plangebied gelden. Hoofdstuk 5 bestaat uit de toelichting op het juridische gedeelte van het plan. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

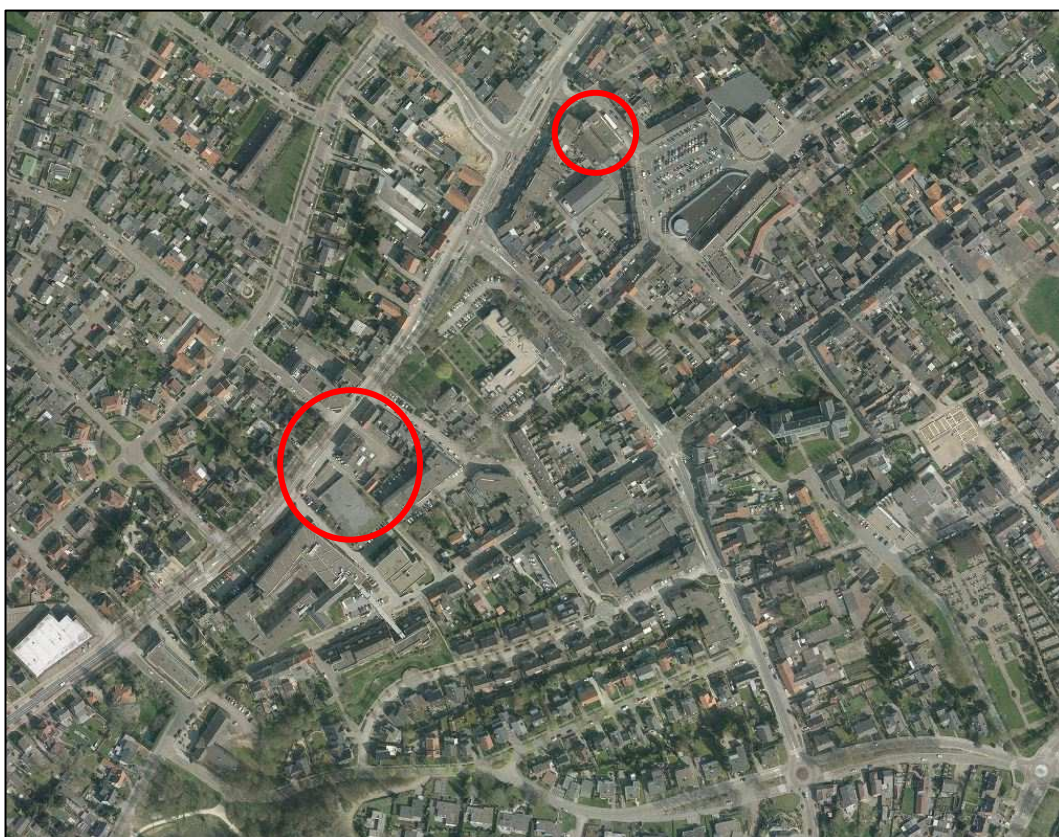
2.1 Historische ontwikkeling

In de periode vóór de aanleg van de Rijksweg Maastricht-Sittard-Roermond (circa 1847), maakte Beek deel uit van een reeks lintdorpen tussen de stad Maastricht en de stad Sittard. Kernen als Amby, Rothem, Ulestraten, Geverik, Neerbeek en Geleen behoorden eveneens tot deze reeks. In die tijd vormden de huidige Molenstraat, Burgemeester Janssenstraat en Bourgognestraat nog de belangrijkste noord/zuid-verbindingsroute door Beek. De oost/west-verbinding werd, evenals in de huidige situatie, gevormd door de Adsteeg, Brugstraat, Raadhuisstraat, Wolfeynde en Stationstraat. Bewoning vond met name langs deze route en zijstraten plaats. De kern Beek was nog hoofdzakelijk agrarisch.

Door de aanleg van de Rijksweg in de eerste helft van de 19e eeuw verandert er in de kern in eerste instantie niet veel. Langs de Rijksweg ontstaat wat verspreide bebouwing. Tot in het begin van de twintigste eeuw blijft de situatie op wat sporadische invullingen na vrijwel ongewijzigd. Na ingebruikstelling van de staatsmijn Maurits in 1926 begint de werkelijke ontwikkeling van Beek. De behoefte aan woningen voor de werknemers wordt in de Westelijke Mijnstreek steeds groter, zo ook in Beek. In eerste instantie wordt met name het gebied tussen de oude kern en de Rijksweg ingevuld. Later wordt ook westelijk van de Rijksweg gebouwd en oostelijk van de oude kern van Beek.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

De Maastrichterlaan is de oude Rijksweg door Beek welke deels gekenmerkt wordt door laanbeplanting, al dan niet aan weerszijden van de weg. Ter hoogte van onderhavig plangebied is geen sprake van een eenduidige stedenbouwkundige structuur. Er is namelijk sprake van een grote verscheidenheid aan gebouwen (villabebouwing aan de westzijde van de Maastrichterlaan, 1- of 2-laagse plat afgedekte bedrijfsbebouwing in het plangebied en gestapelde woonbebouwing, alsmede grondgebonden woningen in noordelijke en zuidelijke richting).



Luchtfoto plangebied (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg)

De locatie Markt 1 is gelegen aan de rand van de dorpskern van Beek, enkele honderden meters ten noorden van de locatie Maastrichterlaan en direct nabij de doorgaande weg Wolfeynde (verlengde van de Maastrichterlaan). Het plangebied is geheel bebouwd.

2.3 Functionele aspecten

In het plangebied aan de Maastrichterlaan zijn twee vrijstaande bedrijfsgebouwen aanwezig, gesitueerd aan de straatzijde (Maastrichterlaan 26 en 22-24). Aan de achterzijde van het perceel Maastrichterlaan 24 bevindt zich een kleine vrijstaande woning (Kloostersteeg 3). Dit cultuurhistorisch waardevolle pand blijft als zodanig behouden.

Het gebouw Maastrichterlaan 26 was in gebruik als woninginrichtingszaak. Het pand aan de Maastrichterlaan 22-24 was in gebruik als autogarage.

Aan de Markt 1 bevindt zich naoorlogse bebouwing, bestaande uit vier bouwlagen. De begane grond is ingericht als winkelruimte. Op de verdiepingen bevinden zich appartementen.

Groen

In het plangebied is, met uitzondering van een lage haag aan de straatzijde voor het pand Maastrichterlaan 26, geen groen aanwezig.

Infrastructuur

De kern Beek is gelegen tussen de autosnelwegen A2 en A76 nabij het knooppunt Kerensheide. Via de Maastrichterlaan aan de zuidwestzijde van Beek en de Prins Mauritslaan aan de noordoostzijde is Beek op deze autosnelwegen en daarmee op het (inter-)nationale wegennet aangesloten. De Maastrichterlaan-Wolfeynde-Prins Mauritslaan maken daarnaast deel uit van de (oude) rijksweg Maastricht-Roermond, die in noordoostelijke richting goede ontsluitingsmogelijkheden biedt richting Geleen en Sittard enerzijds en Geulle anderzijds.

2.4 Cultuurhistorie en monumenten

In het plangebied zijn geen karakteristieke, beeldbepalende en beeldondersteunende panden of monumentale panden aanwezig. Het aangrenzend pand Kloostersteeg 3 is een cultuurhistorisch waardevol pand in verband met de herdenkingswaarde vanuit de Tweede Wereldoorlog. Dit pand blijft als zodanig behouden.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg blijkt dat de Maastrichterlaan-Wolfeynde en de Markt zijn aangegeven als cultuurhistorisch waardevolle lijnelementen in de vorm van een weg die ouder is dan of gelijktijdig is met middeleeuwse verkaveling. Aangezien de functie en situering van deze wegen niet wijzigt als gevolg van onderhavig bestemmingsplan, vormt de voorziene ontwikkeling geen belemmering voor deze cultuurhistorisch waardevolle elementen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.

Op onderhavig bestemmingsplan voor de verplaatsing van een supermarkt zijn geen van de Rijksbelangen als aangemerkt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Op onderhavig bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De overheid hecht steeds meer waarde aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/ projectafwijking die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Bij de vestiging van een supermarkt gaat het om een stedelijke ontwikkeling, omdat het een detailhandelsontwikkeling betreft (art. 1.1. 1 Bro, definiëring begrippen). Er is echter in dit geval geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, mede toetsend aan de Afdelingsuitspraak de dato 3 december 2014 (zaaknummer 201402314/1/R1), maar van de verplaatsing van een bestaande supermarkt naar een locatie waar op basis van het vigerende bestemmingsplan al detailhandel mogelijk is. Op die locatie wordt slechts een zeer beperkte uitbreiding van het ruimtebeslag gerealiseerd. Deze uitbreiding is echter dermate beperkt, dat niet gesproken kan worden van een nieuwbouw van enige omvang¹. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing op dit initiatief. Ten overvloede wordt mede in het licht van het voorkomen van structurele leegstand opgemerkt dat het pand aan de Maastrichterlaan 22-24 sedert meer dan een jaar leeg staat. Het pand Maastrichterlaan 26 met detailhandelsbestemming staat al meer dan 4 jaar leeg. Door dit plan zullen beide locaties weer feitelijk in gebruik worden genomen (als parkeerplaats en als supermarkt).

Om de effecten van deze ontwikkeling goed te kunnen beoordelen en zorgvuldig af te kunnen wegen, zijn hier volledigheidshalve toch de treden van de Ladder doorlopen. In de Nota van Toelichting bij de Ladder is immers gesteld dat 'bij iedere ontwikkeling van winkelmeters met lokale en interlokale effecten' beschreven dient te worden op welke wijze rekening is gehouden met het tegengaan van winkelleegstand en waarom niet de voorkeur is gegeven aan herstructurering of transformatie van bestaande winkelpanden².

1. In het onderhavige geval is er sprake van een verplaatsende supermarkt, waarmee de actuele regionale behoefte al gegeven is³. Die actuele regionale behoefte blijkt reeds uit het feit dat het gaat om de verplaatsing van een bestaande supermarkt die tot heden voorziet in die regionale behoefte.

Door de verplaatsing krijgt de supermarkt meer ruimte om in te spelen op de wensen en behoeften van de consument. Door de extra ruimte die gecreëerd wordt, kan de supermarktplattegrond zo worden ingericht dat de consument meer comfort wordt geboden middels bredere gangen en een meer logische looproute door de winkel.

¹ ABRS 5-3-2014 Ekkersrijt, Son en Breugel

² Stb. 2012, 388, p. 16.

³ ABRS 18 juni 2014, nr. 201309201/1/A1 (verplaatsing supermarkt Echt-Susteren)

Daarnaast worden de keuzemogelijkheden voor de consument vergroot door het kunnen bieden van een ruimer assortiment en een betere productpresentatie.

2. De supermarkt verplaatst naar een locatie binnen bestaand stedelijk gebied dus is er sprake van het benutten van beschikbare gronden en opstellen met de overwegend juiste bestemming: detailhandel. Zoals eerder opgemerkt: aan de leegstand aldaar komt zo een einde.
3. Nu blijkt dat de hervestiging van de supermarkt zich afspeelt binnen bestaand stedelijk gebied wordt aan de derde trap van de ladder niet meer toegekomen. Wederom ten overvloede wordt hier opgemerkt dat de nieuwe locatie, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer passend ontsloten is.

Doordat de verplaatsing qua afstand beperkt is (de supermarkt verplaatst van een locatie in het centrum naar een locatie aan de rand van het centrum), zijn de effecten op de bestaande voorzieningenstructuur nihil. Een extra toename van (structurele) leegstand als gevolg van dit initiatief valt dan ook niet te verwachten. Daarnaast wordt op de huidige supermarktplaatse de mogelijkheid om ter plaatse een supermarkt te exploiteren, juridisch-planologisch dichtgezet. Dit ter voorkoming van een hervestiging van een andere supermarkt op de vrijkomende locatie, wat mogelijk wel tot effecten op leegstandsontwikkeling zou kunnen leiden.

Conclusie

Alhoewel de Ladder van Duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het onderhavige initiatief, voldoet de verplaatsing van de supermarkt wel aan het belangrijkste uitgangspunt van de ladder, namelijk het zorgvuldig omgaan met ruimtegebruik (duurzaam ruimtegebruik).

Conclusie Rijksbeleid

Gezien de kleinschaligheid van onderhavige ontwikkeling en de ligging in bestaand bebouwd gebied zijn er geen rijksbelangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011)

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro. In 2011 heeft de laatste aanpassing van het POL2006 plaatsgevonden.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden, zoals het Rijk die hanteerde in de (voormalige) Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.

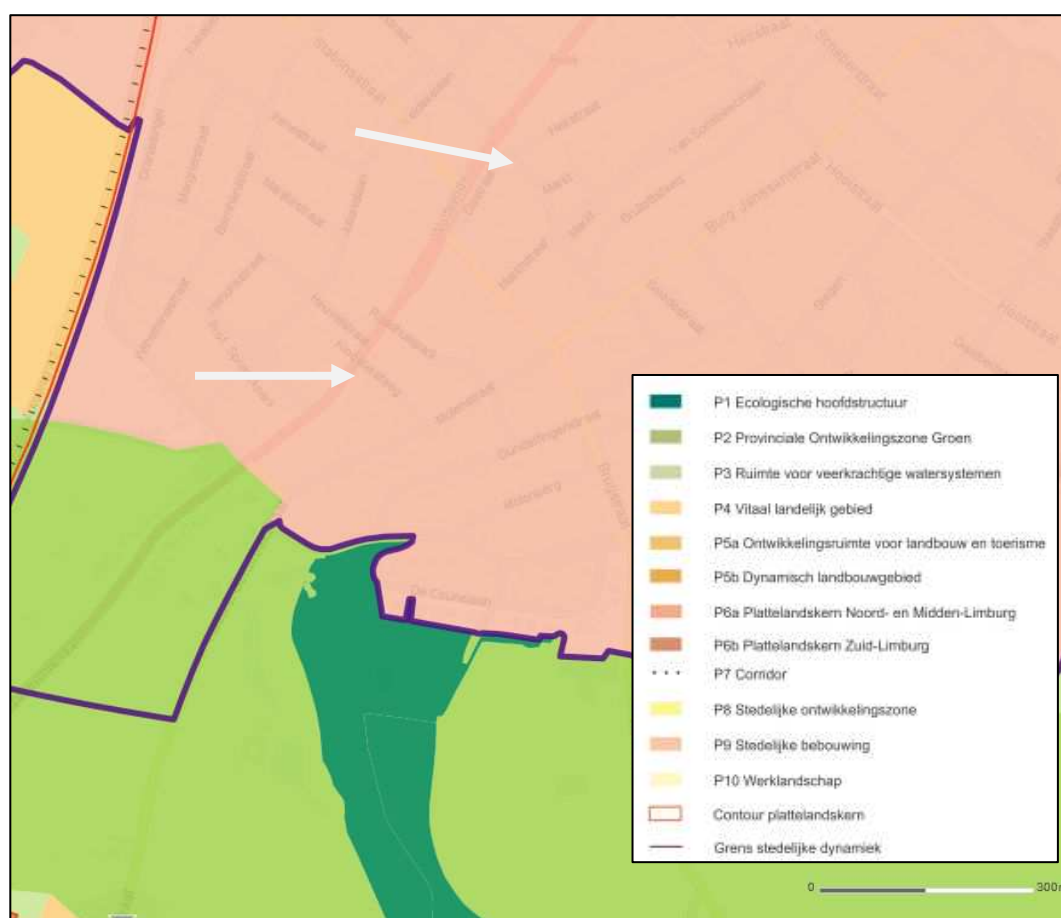
Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek. En vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of milieukwaliteit. Voor landbouw (en toerisme) wordt zoveel mogelijk ontwikkelingsruimte geboden, mits de gebiedskwaliteit er als geheel op vooruit gaat.

POL-perspectievenbeleid

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Het plangebied behoort tot perspectief 9 'Stedelijke bebouwing'. Dit perspectief omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het wa-

tersysteem. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd.

Het plangebied is tevens gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'. Stedelijke dynamiek wordt omschreven als een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik, samengaan van verschillende leefstijlen en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen waar informatie, diensten en goederen worden uitgewisseld. Zeven stadsregio's (waaronder de Westelijke Mijnstreek waarbinnen dit plangebied is gelegen) krijgen ruimte voor opvang van de stedelijke dynamiek in de provincie. Daar is ruimte voor stedelijke milieus, daar ligt het accent bij het bieden van een gevarieerd cultuuraanbod en hoogwaardige voorzieningen.



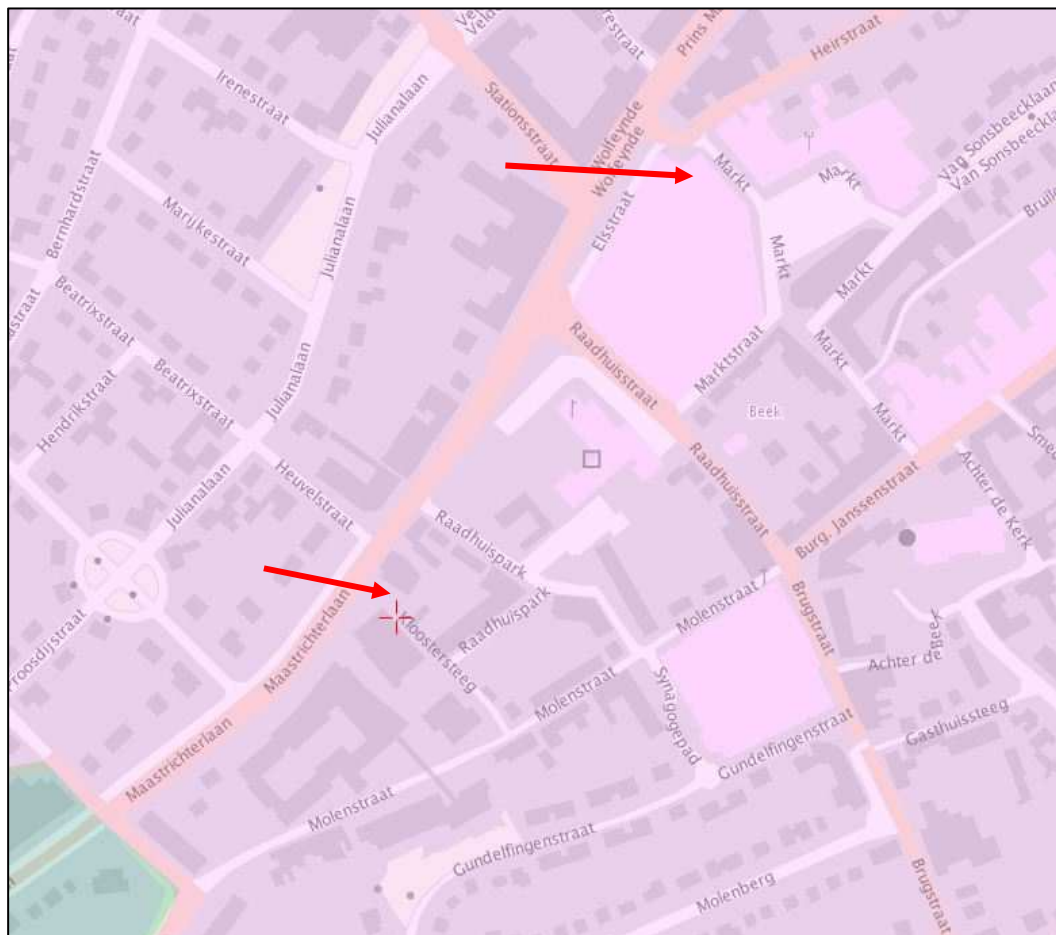
Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven (actualisatie 2011) (bron: GISViewer provincie Limburg)

Waardenkaarten POL2006, actualisatie 2011

Op zowel de POL-kaarten 'Groene waarden', 'Blauwe waarden' en 'Kristallen waarden' zijn voor het plangebied geen bijzonderheden aangegeven.

De actualisatie van het POL (ontwerp-POL2014)

Op 29 oktober 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg het concept POL 2014 'Voor de kwaliteit van Limburg' vrijgegeven voor overleg en discussie. Het ontwerp POL2014 is vervolgens op 6 mei 2014 door GS vastgesteld en aangeboden aan PS.



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het ontwerp-POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten (zie navolgende tabel). Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Volgens de ontwerp-kaart POL 2014 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'Stedelijk gebied'. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met een stedelijk karakter. De voorziene ontwikkeling past binnen deze zone.

	zone	essentie
bebouwd gebied	Stedelijke centra	De grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.
	Stedelijk gebied	Gemengde woon/werkgebieden met een stedelijk karakter.
	Landelijke kernen	Gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen.
	Bedrijventerreinen	Specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid.
landelijk gebied	Goudgroene natuurzone	Gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis (zoals de Natura2000-gebieden).
	Zilvergroene natuurzone	Landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden.
	Bronsgroene landschapszone	Beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas.
	Buitengebied	Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

Tabel gebiedsindeling concept POL 2014

POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' heeft de status van een structuurvisie (op grond van de Wro) en is vastgesteld op 18 december 2009 door Provinciale Staten. De POL-aanvulling bevat een aantal beleidsaanpassingen, die zich concentreren rond de thema's verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Deze aanpassingen zijn nodig omdat de aard of omvang van de problematiek verandert, omdat de rol van de provincie verduidelijking of aanscherping verdient of als doorvertaling van gemaakte afspraken bijvoorbeeld met het rijk of met regio's.

Doelen

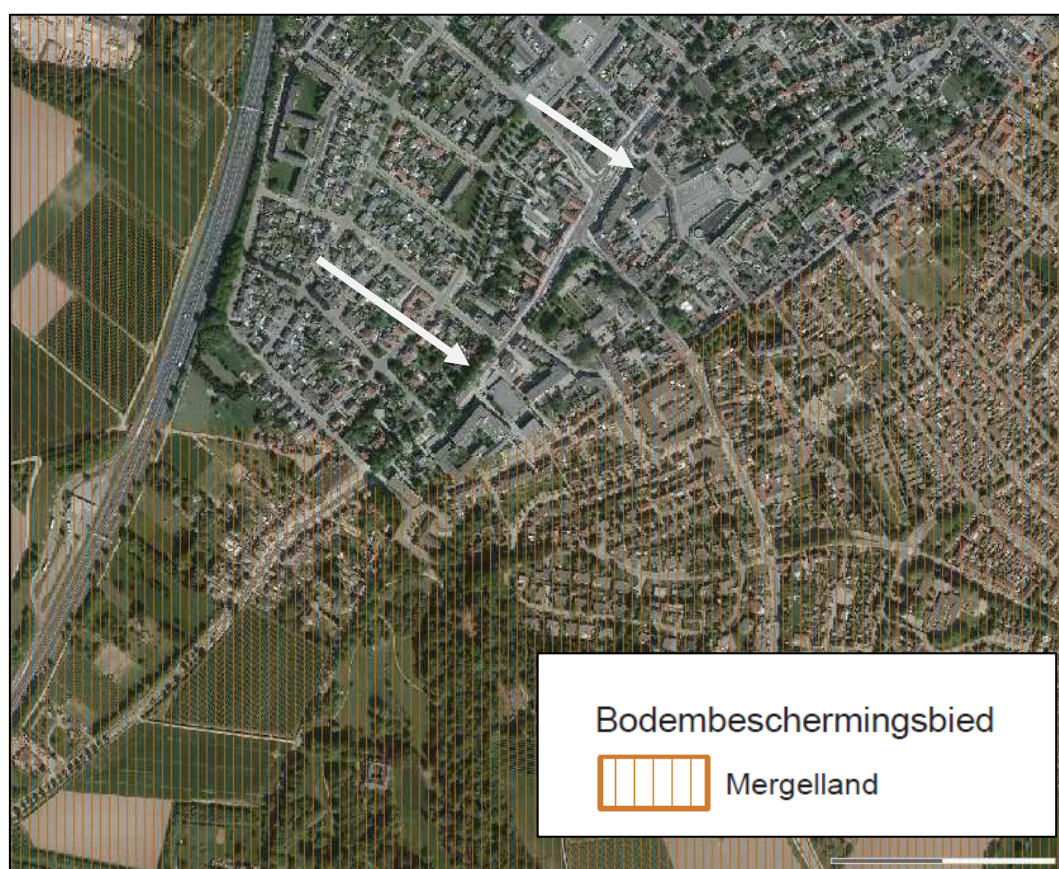
De doelen van de POL-aanvulling vallen als volgt samen te vatten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling.
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties.
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen.
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied ("nee, tenzij").
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw).
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen.
- Verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Bovengenoemde instrumenten zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied niet relevant, aangezien het plangebied gelegen is binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'.

Omgevingsverordening Limburg

Per 1 januari 2011 is de Omgevingsverordening Limburg (OVL) in werking getreden. De OVL is een samenvoeging van de eerdere Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening, die met de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingetrokken. Op de kaart bij de OVL ligt het plangebied juist buiten de begrenzing van het bodembeschermingsgebied Mergelland. Er zijn vanuit de OVL derhalve geen belemmeringen voor het plangebied aanwezig. Dit blijkt ook uit de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2014.



Uitsnede kaartbeeld Omgevingsverordening Limburg (bron: GISViewer provincie Limburg)

Conclusie provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek' en binnen perspectief 9. In dat kader zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen verplaatsing van de supermarkt. Gezien deze ligging zijn er ook voor wat betreft de 'POL-

aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' geen belemmeringen voor het plangebied aanwezig.

Ook vanuit natuurlijke en bodemkundige waarden zijn er geen belemmeringen voor de betreffende ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Beek 2012-2022, Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit

Op 22 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Beek de Structuurvisie Beek 2012-2022 vastgesteld.

Centraal in de structuurvisie staat het streven van Beek om een goed woon-, leef- en werkklimaat te (kunnen) blijven bieden aan zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Hoofddoel daarbij is behoud en versterking van een duurzame omgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is, met oog voor wat Beek heeft en wil nalaten voor toekomstige generaties. Beek wil zich blijven ontwikkelen tot een eigentijdse maar authentieke woon-, werk- en leefgemeente, met voorzieningen op maat in elke kern en in een hoogwaardige, duurzame landelijke omgeving met blijvende en beleefbare natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Kernkwaliteiten

De kern Beek heeft zich in de loop der jaren sterk ontwikkeld. Op de historische kaart van 1840 is goed te zien dat de kern bestaat uit tientallen boerderijen die zich langs een aantal oude wegen nabij de Keutelbeek bevinden. Deze structuur is tot op de dag van vandaag bewaard gebleven.

Voor na 1950 heeft Beek zich sterk ontwikkeld. De aanwezige zachte dorpsranden hebben plaats gemaakt voor veel nieuwe woningen. Op de meest recente kaart is te zien dat de oude kern van Beek is ingekapseld door nieuwe wijken waardoor de landbouwgronden rondom en nabij de oude hoeves verdwenen. Naast laagbouw is er ook hoogbouw bijgekomen. Beek is ingesloten tussen een spoorlijn, autosnelweg en de luchthaven Maastricht-Aachen Airport. Niet alleen het landschap heeft moeten inleveren. De Keutelbeek, waaraan Beek haar naam te danken heeft, is grotendeels overkluisd.

Het voor de kernkwaliteiten relevante deel van de kern Beek is de oostzijde van de kern, waar Beek is afgerond met een weg met een breed profiel en laanbeplanting. Aan de binnenzijde van deze weg ligt een relatief harde kernrand. Aan de buitenzijde staan hier en daar woningen. Voor de rest liggen hier weides, boomgaardjes en kleine landbouwpercelen. Op diverse plaatsen is zicht op het glooiende Heuvel-land aanwezig.

Ambitie

Beek zet in op concentratie van het bestaande winkelaanbod in de drie bestaande winkelgebieden en versterking van het onderscheidend vermogen van deze winkelgebieden. Dit betekent voor het centrum van Beek: bovenlokaal verzorgend met een sterk boodschappenaanbod, aangevuld met modisch-recreatief winkelaanbod in het midden- en hogere segment. De twee bestaande supermarkten dienen daarbij voor het centrum behouden te blijven.

In onderhavig bestemmingsplan wordt de verplaatsing van één van de bestaande supermarkten gerealiseerd. De nieuwe locatie bevindt zich aan de rand van het centrumgebied en biedt mogelijkheden voor uitbreiding van het bestaande winkelvloeroppervlak. Op de huidige locatie zijn namelijk geen mogelijkheden voor uitbreiding of het verbeteren van de parkeersituatie.

De ontwikkeling leidt derhalve tot een versterking van de bestaande structuur door toevoeging van extra meters binnen de bestaande structuur, en tot een groter onderscheidend vermogen tussen het centrum van Beek en Makado.

De bestaande detailhandelsfunctie op de locatie Markt 1 blijft als gevolg van onderhavig plan gehandhaafd. Er mag hier alleen geen supermarkt meer gerealiseerd worden.

De gemeente staat dan ook niet negatief tegenover het plan en acht het passend binnen het gemeentelijk beleid op dit onderdeel.

Omdat er sprake is van verplaatsing van een bestaande supermarkt is het uitvoeren van een distributieplanologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg, Toekomstvisie 2010 – 2030

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad de strategische toekomstvisie van de gemeente vastgesteld. Deze toekomstvisie beschrijft in hoofdlijnen de ambities en speerpunten van beleid tot 2030.

Als belangrijkste ontwikkeling de komende 20 jaar krijgt Beek, net als de andere gemeenten in haar omgeving, de komende jaren te maken met demografische krimp. Beek onderkent deze demografische ontwikkelingen en de financiële beperkingen die dit met zich meebrengt voor de gemeente. Het maken van keuzes is daarom noodzakelijk. Beek gaat niet actief inzetten op het van buiten aantrekken van nieuwe inwoners, maar wil een goede woon- en leefomgeving bieden voor haar huidige en toekomstige inwoners.

De leefbaarheid en het voorzieningenniveau, waar inwoners van Beek tevreden over zijn en die ze graag willen behouden, kunnen in de toekomst alleen op voldoende niveau blijven als Beek ook economisch krachtig blijft. Naast het goede woon- en leefklimaat is de bedrijvigheid, in combinatie met de goede bereikbaarheid via weg, spoor én lucht, de belangrijkste kracht van Beek.

Om ook in de toekomst goed te kunnen blijven wonen en leven zal Beek haar economische kracht verder moeten versterken. Een economisch krachtige gemeente biedt niet alleen een basis voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling, maar daarmee ook een basis om de voorzieningen en sociale cohesie in de kernen op peil te houden. Om die voorzieningen binnen de gemeente te kunnen behouden zal gekozen worden om een aantal voorzieningen de komende jaren meer en meer te clusteren.

Gezien deze doelstellingen zijn de drie centrale ambities van Beek tot 2030:

1. Een ondernemende gemeente. Hieronder vallen de volgende subdoelen:
 - in regionaal verband stimuleren van de bedrijvigheid en ondernemersklimaat;
 - stimuleren kleinschalige bedrijvigheid in de kernen;
 - versterken centrum Beek;
 - bereikbaarheid op peil;
 - versterken dagrecreatieve voorzieningen;
2. Aangenaam wonen en leven: Hieronder vallen de volgende subdoelen:
 - kwaliteit van woon- en leefomgeving staat centraal;
 - duurzame ontwikkeling van het buitengebied met grotere rol voor agrariërs;
 - op termijn een clustering van voorzieningen; multifunctioneel gebruik van bestaande voorzieningen;
 - vergroten van participatie van vitale en betrokken inwoners;
 - inzet op sport, met speciale aandacht voor gehandicapten en senioren;
3. Dienstverlenend en actief naar de inwoners. Hieronder vallen de volgende subdoelen:
 - proactieve houding richting ondernemers en inwoners;
 - stimuleren van actieve betrokken inwoners en ondersteunen van initiatieven die binnen deze toekomstvisie passen.

Met onderhavige verplaatsing kan de bestaande supermarkt uitbreiden en moderniseren. De bestaande detailhandelsfunctie op de locatie Markt 1 blijft daarbij gehandhaafd, met uitzondering van de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt. Dit draagt bij aan het gewenste behoud van het voorzieningenniveau.

Detailhandelsvisie gemeente Beek

Op 9 december 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met de detailhandelsvisie als richtinggevend kader voor verdere ontwikkelingen op detailhandelsgebied.

De visie op de toekomstige detailhandelsstructuur in Beek berust op twee pijlers:

- Focus op de bestaande winkelconcentraties. Om de bestaande detailhandelsstructuur in de gemeente op peil te houden is het, mede gezien de bevolkingsafname, van belang om het winkelaanbod nog sterker te concentreren in de bestaande winkelgebieden: het centrum van Beek, winkelcentrum Makado en

Beeker Hoek. Dit biedt deze winkelgebieden en, in het geval van Beeker Hoek, het cluster perifere detailhandel (volumineuze detailhandel) de kans om zich verder te versterken. Initiatieven binnen deze concentraties worden aangemoedigd. Nieuwe ontwikkelingen buiten de bestaande winkelconcentraties in Beek worden ontmoedigd en niet ondersteund door de gemeente. De kleine kernen in de gemeente Beek - Spaubeek, Neerbeek, Genhout, Geverik en Kelmond – zijn verder buiten beschouwing gelaten. Het draagvlak voor reguliere detailhandel is hier gering, waardoor het niet aannemelijk is dat er toevoeging plaatsvindt. Er zal eerder sprake zijn van uitval. De gemeente poogt, uit het oogpunt van leefbaarheid, voorzieningen zoveel mogelijk te behouden.

- Versterken (van het onderscheidende karakter). Om de winkelstructuur in Beek vitaal te houden, is het van belang om niet alleen de winkelgebieden te versterken, maar ook het onderscheid tussen het centrum van Beek en Makado verder te accentueren. In essentie:
 - uitbreiding van het winkelcentrum Makado, met het accent op de meer grootschalige, landelijke formules in het lager en middensegment, waarbij functionaliteit voorop staat;
 - versterking van de boodschappen- en recreatieve functie van het centrum van Beek, met accent op lokale, meer kleinschalige publiekvoorzieningen in het midden-, hoogwaardige- en exclusieve segment, waarbij de verblijfskwaliteit en de reikwijdte van het centrum versterkt dienen te worden.

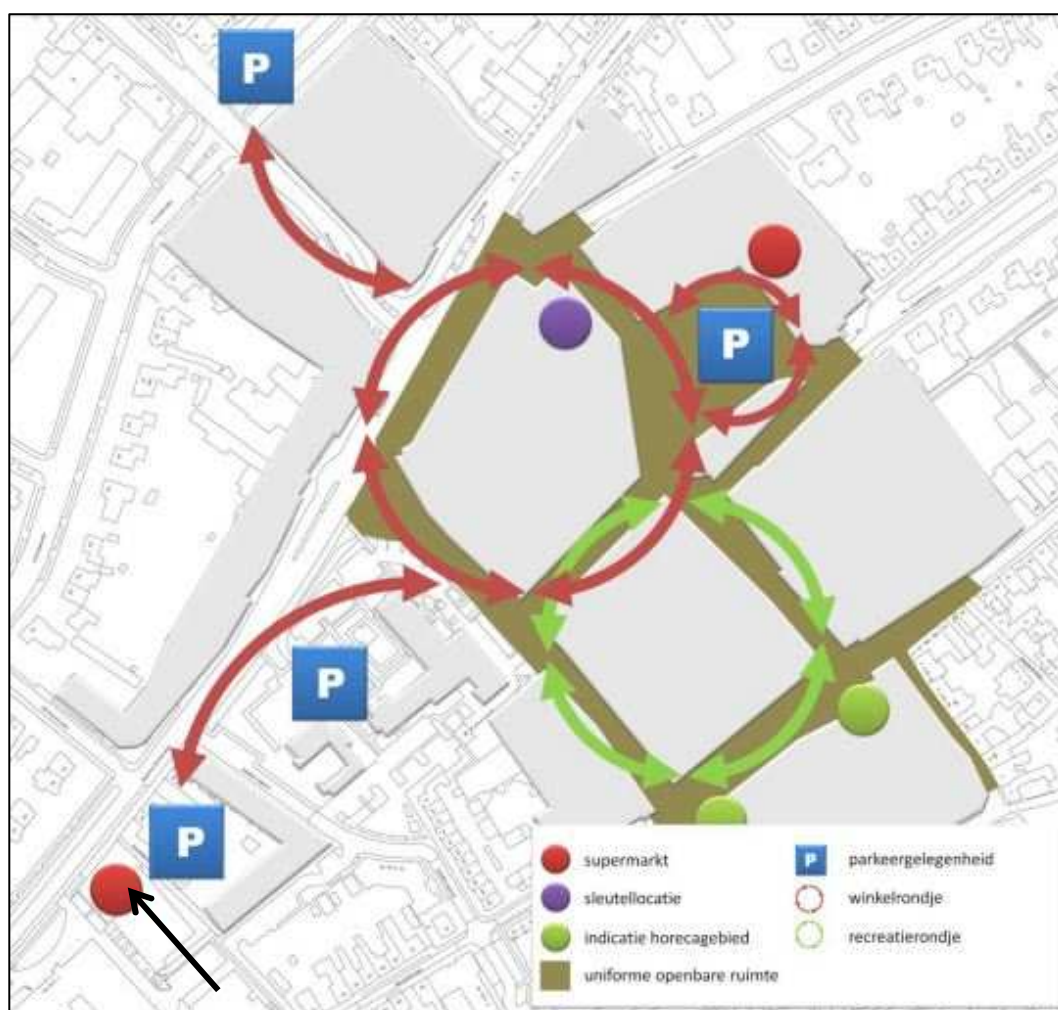
Jan Linders

Het centrum heeft een belangrijke functie voor de dagelijkse boodschappen. De bestaande twee supermarkten – Plus en Jan Linders – zijn de belangrijkste trekkers. De twee supermarkten in Beek hebben naar moderne maatstaven een beperkte maatvoering, onder andere Jan Linders in het centrum van Beek. Dit wordt in de SWOT-analyse van de winkelstructuur van Beek dan ook als ‘zwak’ aangemerkt.

In de visie is aangegeven dat supermarkt Jan Linders in het centrum van Beek behoefte heeft aan uitbreiding. Op de huidige locatie is uitbreiding namelijk fysiek onmogelijk. De organisatie is op zoek naar een nieuwe locatie. Hiervoor heeft Jan Linders aangegeven een nieuwe, grotere locatie op het oog te hebben aan de Maas-trichterlaan, vlakbij het gemeentehuis. Deze locatie biedt meteen de mogelijkheid om het parkeren te optimaliseren in het centrum van Beek.

In de SWOT-analyse wordt de uitplaatsing van Jan Linders en het initiatief van de eigenaar voor uitbreiding als een kans gezien. De uitplaatsing van Jan Linders naar de centrumrand biedt een eenmalige en unieke kans om het centrum substantieel te versterken: in omvang, kwaliteit, en parkeergelegenheid. Uit een afweging van alle mogelijke nieuwe vestigingslocaties binnen Beek is het voormalige pand van Van den Berg Woninginrichting aan de Maas-trichterlaan de beste optie gebleken, vooral vanwege de structuurversterkende werking op het centrum.

De locatie aan de Maastrichterlaan is geschikt voor een supermarkt, mits ook het buurperceel in de ontwikkeling wordt betrokken. De locatie ligt hemelsbreed 250 meter van het hart van de Markt. Hierdoor kan combinatiebezoek tussen Jan Linders en de rest van het centrum blijven plaatsvinden. De parkeerfaciliteit voor het gemeentehuis wordt waarschijnlijk uitgebreid en fungeert als scharnier en nieuw bronpunt. Aan de overzijde van de Maastrichterlaan vindt bewinkeling plaats, die met de komst van Jan Linders en uitbreiding van de parkeermogelijkheden een nieuwe impuls krijgt. Per saldo is sprake van een duidelijke structuurversterking van het centrum. In de verdere ruimtelijke uitwerking van het centrum wordt van de locatie Maastrichterlaan uitgegaan.



Ruimtelijk-functioneel wensbeeld centrum Beek (met zwarte pijl aangegeven de locatie Maastrichterlaan)

Onderhavig bestemmingsplan sluit hier geheel bij aan. De locatie aan de Maastrichterlaan is namelijk gelegen in het centrumgebied van Beek. In dit centrumgebied wordt gestreefd naar concentratie van het winkelaanbod en een versterking van de

boodschappenfunctie. Daarbij is de gekozen locatie conform de SWOT-analyse de beste alternatieve locatie.

Waterplan Beek

In augustus 2007 heeft de gemeenteraad van Beek het waterplan voor de gemeente vastgesteld. Dit plan is opgesteld omdat water een steeds belangrijker aspect vormt voor het behoud van een goede woon- en leefomgeving. Niet alleen neemt de intensiteit van de regenbuien toe als gevolg van klimaatsveranderingen, ook de ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater staat onder de aandacht. Het waterplan heeft tot doel een gezamenlijke visie op te stellen voor de inrichting en het beheer van het water in Beek.

Verdeeld over een aantal thema's is in het waterplan een beeld geschetst van het toekomstig watersysteem in Beek. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn dat:

- water geen gevaar oplevert;
- het watersysteem geschikt is voor de functies die het moet vervullen;
- alle elementen van het watersysteem in samenhang worden beschouwd;
- water een grotere rol krijgt in ruimtelijke ontwikkelingen;
- iedereen zijn steentje bijdraagt.

Om het toekomstbeeld te bereiken is een aantal maatregelen noodzakelijk. In het rapport zijn deze maatregelen benoemd, voorzien van een globale kostenindicatie en uitvoeringsperiode.

Om water in de bebouwde leefomgeving vorm te geven wordt niet alleen de verplichte watertoets gevolgd, maar wordt tevens de handhaving hiervan verbeterd. Om regenwater op een gestructureerde wijze uit het stedelijke gebied af te voeren wordt een waterstructuurkaart opgesteld. Stedelijk grondwater krijgt meer aandacht door het in beeld brengen van grondwateroverlastlocaties, het formuleren van maatregelen, het instellen van een grondwatermeetnet en een grondwaterloket.

Afkoppelen van verhard oppervlak blijft een aandachtspunt. Hier wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen op in gespeeld. In de waterparagraaf (paragraaf 4.13) van onderhavig bestemmingsplan wordt nader ingegaan op het aspect water binnen het plangebied.

Nota archeologisch beleid

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Hiermee geeft de rijksoverheid uitvoering aan de implementatie van het Europese Verdrag van Valletta ("Malta") uit 1993 dat beoogt het cultureel erfgoed in de bodem beter te beschermen. Met de inwerkingtreding van de Wamz krijgt de gemeente Beek een eigen verantwoordelijkheid voor het bodemarchief (veelal aangeduid als 'archeologische zorgplicht'). De kern daarvan is dat de gemeente verplicht is om archeologische waarden en verwachtingen van meet af aan

volwaardig mee te laten wegen in ruimtelijke plannen. Doel is om archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te bewaren. Pas als dat niet mogelijk is, dienen de archeologische waarden door middel van een opgraving veiliggesteld te worden. Daarbij geldt het “veroorzaker-principe”: de initiatiefnemer (bodemverstoorder) betaalt de kosten van archeologisch onderzoek.

Een verantwoord beheer van het archeologisch bodemarchief in de gemeente kan niet zonder een gedegen inzicht in de ligging van alle bekende archeologische waarden en verwachtingen. Daartoe is de archeologische beleidskaart van de gemeente Beek gemaakt. In feite gaat het om twee kaarten: de Archeologische Verwachtingskaart en de Archeologische Beleidsadvieskaart, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad in mei 2009).

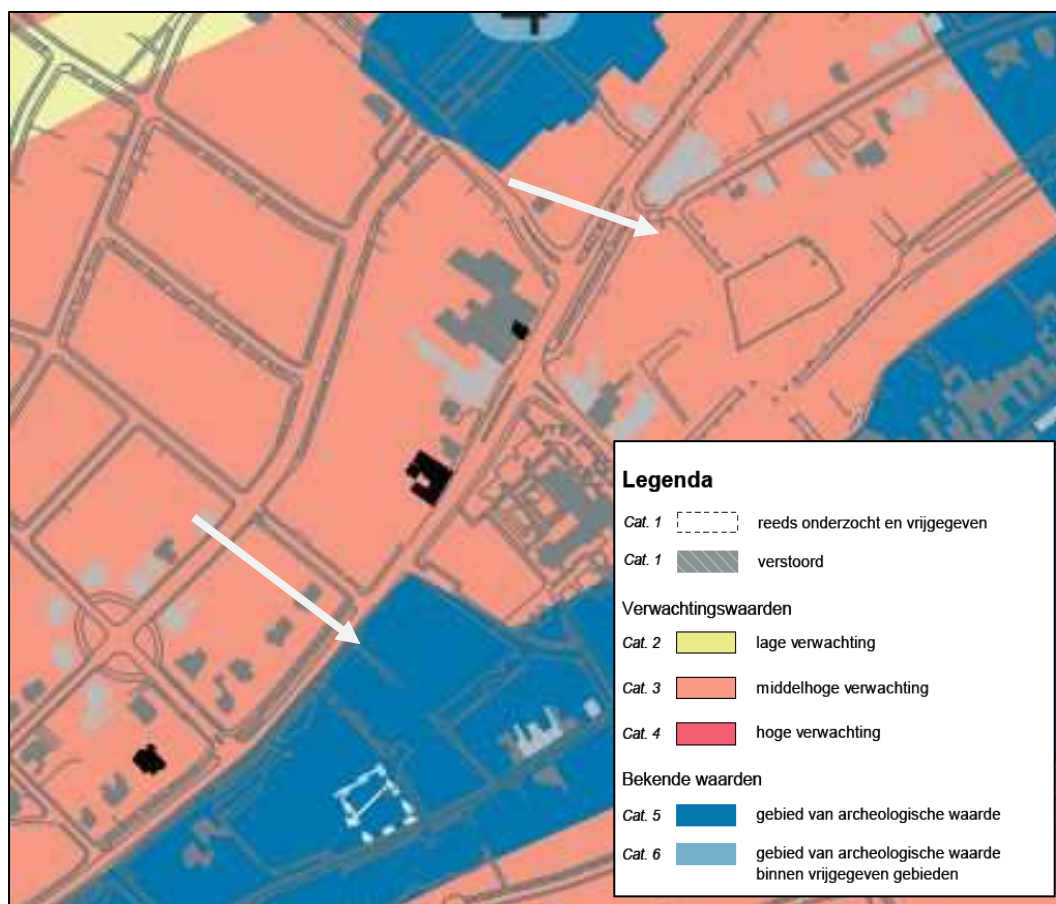
De *Archeologische Verwachtingskaart* geeft, op basis van een analyse van landschappelijke en archeologische informatie, een vlakdekkend overzicht van alle bekende en verwachte archeologische waarden op het grondgebied van de gemeente Beek. Zes soorten archeologische gebieden zijn onderscheiden.

Op de *Archeologische Beleidsadvieskaart* zijn aan de verschillende archeologische gebieden beleidsadviezen gekoppeld. Voor de verwachtingsgebieden (categorie 1-4) en de gebieden met bekende waarden (categorie 5 en 6) wordt initiatiefnemers van toekomstige bodemingrepen, vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte-ondergrens, verplicht tot het (laten) uitvoeren van onderzoek naar de archeologische waarde van het terrein.

Op de archeologische advieskaart is te zien dat plangebied Maastrichterweg 22-26 deel uit maakt van een gebied met bekende archeologische waarden (categorie 5) en dat het plangebied Markt 1 is aangewezen als een gebied met een middelhoge verwachting (categorie 3). In paragraaf 4.9 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie gemeentelijk beleid

Met onderhavig bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het gewenste gemeentelijk beleid inzake handhaving en versterking van de winkelstructuur in het centrum van Beek. Hiermee kan ook het bestaande voorzieningenniveau in de kern gehandhaafd blijven.



Uitsnede archeologische advieskaart

4. PLANUITGANGSPUNTEN

4.1 Functionele en ruimtelijke structuur

In het plangebied vindt de verplaatsing van een bestaande supermarkt aan de Markt 1 plaats.

De bestaande bebouwing in het gebied aan de Maastrichterlaan 22-24 wordt gesloopt ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen en een deel van de bestaande bebouwing aan de Maastrichterlaan 26 wordt verbouwd en uitgebreid ten behoeve van de supermarkt.

Terrein

Zoals aangegeven maakt de bebouwing aan de Maastrichterlaan 22-24 plaats voor het parkeerterrein bij de supermarkt.

Het parkeerterrein voorziet in 55 parkeerplaatsen, waarvan 2 invalidenparkeerplaatsen, en is voorzien van een afzonderlijke in- en uitrit, welke rechtstreeks ontsloten worden vanaf de Maastrichterlaan. In de verkeersparagraaf van deze toelichting (paragraaf 4.11) wordt nader ingegaan op de verkeerkundige situatie ter plaatse en de toets aan de parkeernormen.

Bouwplan

Het bestaande gebouw aan de Maastrichterlaan 26 wordt verbouwd en uitgebreid ten behoeve van de vestiging van de supermarkt.

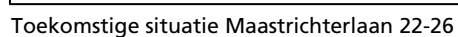
De supermarkt krijgt een bruto vloeroppervlak (bvo) van ongeveer 1.447 m², dit is een uitbreiding van 382 m² ten opzichte van het bruto vloeroppervlak in de huidige supermarkt aan de Markt 1 te Beek.

De uitbreiding vindt plaats aan de linkerzijgevel en achtergevel, alsmede aan de voorzijde van het pand. De uitbreiding aan de zijde van de Kloostersteeg is zodanig gesitueerd dat er een minimale afstand van 5 meter wordt aangehouden tot het appartementengebouw aan het Raadhuispark 13-71.

Als gevolg van deze uitbreiding ontstaat een compleet nieuw aanzicht voor het bestaande gebouw. Dit wordt verder versterkt door de realisatie van een luifel aan de voorzijde en linkerzijgevel van het gebouw. Deze nieuwe luifel/ overkapping wordt juist iets hoger dan het bestaande gebouw.

Het bestaande gebouw heeft een bouwhoogte van 4,35 meter en de nieuwe luifel heeft een bouwhoogte van 5 meter gemeten vanaf peil. De bebouwing blijft uit één bouwlaag bestaan. Vanwege het hoogteverschil ter plaatse bevindt zich richting de achterzijde van het gebouw een plint/ talud.

De locatie Markt 1 blijft ongewijzigd wat betreft aanwezige bebouwing.



4.2 Wet geluidhinder

Achtergrond

Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen, maar ook als gevolg van industrielawaai.

Weg- en railverkeerslawaaai

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een supermarkt betreft geen geluidgevoelige bestemming, zodat een onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaai niet aan de orde is.

Industrielawaai

Andere bronnen van geluid zijn geluid van industriële bedrijven. Volgens de integrale zonering van het nabij gelegen Chemelot is het plangebied gelegen binnen de 50 dB(A) en 55 dB(A) geluidcontour (inclusief afscherming woonkernen). Tussen de 50 en 55 dB(A) dient ontheffing bij de gemeente te worden aangevraagd voor woningbouw. Omdat in onderhavige situatie geen sprake is van de nieuwvestiging van een geluidgevoelig object is een nadere toetsing inzake industrielawaai niet aan de orde.

Voor de volledigheid is de contour van het gezoneerde industrieterrein Chemelot conform het vigerende bestemmingsplan 'Kern Beek' wel opgenomen op de verbeelding.

4.3 Bodem

Ten behoeve van de gewenste bestemmingswijziging is door Econsultancy BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied aan de Maastrichterlaan⁴.

Uit de samenvatting en conclusies van dit onderzoek blijkt het volgende:

⁴ Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Maastrichterlaan 22-26 en Kloostersteeg 3 te Beek in de gemeente Beek, rapportnummer 11080649, d.d. 11 november 2011

De bovengrond bestaat deels uit zwak siltig, zeer fijn tot matig grof zand. Verder bestaat de bovengrond deels uit zwak tot sterk grindig, zwak tot sterk zandige leem. De ondergrond bestaat deels uit zwak tot matig siltig, zeer fijn zand. Verder bestaat de ondergrond deels uit zwak tot sterk grindig, zwak tot sterk zandige leem. In de bovengrond is plaatselijk een puinlaag aangetroffen. Deze puinlaag is niet verder onderzocht. De bodem is zwak tot matig baksteenhoudend en zwak tot matig houtskoolhoudend.

Gezien de zintuiglijke bijmengingen in de bodem en een puinlaag die tijdens de veldwerkzaamheden zijn aangetroffen, is een asbestverontreiniging op de locatie niet uit te sluiten.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: Garage met autohandel

In het opgeboorde materiaal is plaatselijk een puinlaag aangetroffen. Tevens is de bodem zwak tot matig baksteenhoudend en zwak houtskoolhoudend. In de bovengrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat deze deellocatie als 'verdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de analyseresultaten, verworpen.

Deellocatie B: Overige terreindelen

In het opgeboorde materiaal is plaatselijk een puinlaag aangetroffen. Tevens is de bodem plaatselijk zwak baksteenhoudend en matig houtskoolhoudend. De bodem is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, lood, zink en PAK.

De vooraf gestelde hypothese, dat deze deellocatie als 'verdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de analyseresultaten, bevestigd.

Deellocatie C: Olie-ivetafscheider

De bovengrond is plaatselijk zwak baksteenhoudend en zwak houtskoolhoudend. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen met minerale olie of aromaten aangetroffen. De vooraf gestelde hypothese, dat deze deellocatie als 'verdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de analyseresultaten, verworpen.

Omdat het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De aangetroffen verontreinigingen in de bodem geven géén aanleiding voor nader onderzoek. Op basis van deze resultaten bestaan er volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de realisatie van de plannen.

Tijdens de veldwerkzaamheden is op de onderzoekslocatie een puinlaag aangetroffen. Tevens is de bodem zwak tot matig baksteenhoudend. Volgens de huidige wetgeving is de locatie op basis van de aangetroffen verontreinigingen per definitie

asbestverdacht. Econsultancy adviseert derhalve om een verkennend onderzoek asbest in grond te laten uitvoeren, alsmede een onderzoek naar asbest in puin.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het slopen wordt nader onderzoek in de vorm van een asbestinventarisatie uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

4.4 Milieuzonering

Voor bedrijven worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds het karakter van zijn omgeving.

Supermarkt

Een supermarkt betreft conform de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een categorie 1-inrichting waaraan een indicatieve milieuzone van 10 meter verbonden is ten aanzien van de aspecten geluid en gevaar. Voor de aspecten geur en stof geldt een richtafstand van 0 meter.

De meest nabij gelegen gevoelige bestemmingen, zijnde de appartementen/ woningen aan het Raadhuispark 13-71, Maastrichterlaan-Molenstraat (Om de Toren, woonzorgcomplex Franciscus) en Kloostersteeg 3 en Maastrichterlaan 20 (beide in eigendom van de initiatiefnemer), liggen op een afstand van 5 meter van de supermarkt, danwel grenzen direct aan het parkeerterrein.

Ten aanzien van de genoemde afstand geldt dat deze gebaseerd is op een ligging in het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In onderhavig geval is echter sprake van ligging aan de rand van het centrumgebied en aan een doorgaande weg, temidden van verschillende functies. Daarmee kan het omgevingstype aangemerkt worden als 'gemengd gebied'. Hierdoor kunnen in lijn met de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', de richtafstanden met één stap verlaagd worden, waardoor voor onderhavige situatie kan worden uitgegaan van een richtafstand van 0 meter voor geluid en gevaar. De in de omgeving gelegen milieugevoelige functies vormen op basis hiervan derhalve geen belemmering voor de verplaatsing van de supermarkt. Ook andersom geredeneerd kan worden geconcludeerd dat de supermarkt op basis van de richtafstanden van de VNG-lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geen overlast zal veroorzaken voor de milieugevoelige functies in de omgeving. Vanuit het aspect

milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de verplaatsing van de supermarkt op onderhavige locatie.

Parkeerterrein

De nieuwe parkeerplaats is en blijft in eigendom van de huidige eigenaar en is primair bedoeld voor de bezoekers van de supermarkt, maar zal qua inrichting een open en toegankelijk karakter (openbaar karakter) krijgen. Na winkelsluiting zal het parkeerterrein worden afgesloten (voor onbevoegden).

Overigens geldt dat op basis van het vigerende bestemmingsplan een gebruik als parkeerterrein ten behoeve van de vigerende bedrijfsbestemming ter plaatse reeds is toegestaan, alsmede overigens het gebruik ten behoeve van maximaal categorie 3-inrichtingen. In dat kader vindt er wat betreft de toegestane milieubelasting ter plaatse geen verzwaring op.

Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2008 geldt voor de meeste bedrijven het Activiteitenbesluit. Ook een supermarkt valt onder het Activiteitenbesluit. Een supermarkt betreft een zogenaamde 'Type B'-inrichting. Type B-inrichtingen zijn de inrichtingen die niet (meer) vergunningplichtig zijn. Op deze inrichtingen is het gehele Activiteitenbesluit van toepassing. Het gaat hierbij om de inrichtingen (niet zijnde type A) die onder voormalige 8.40-amvb's vielen en een groot aantal inrichtingen die van vergunningsplicht worden overgeheveld naar de algemene regels. Deze inrichtingen moeten bij de oprichting of wijziging van de inrichting wel een melding aan het bevoegd gezag doen. Hier wordt aan voldaan.

Markt 1

Wat betreft de locatie Markt 1 wijzigt, ook als er geen supermarkt meer is toegestaan, niets aan de planologisch mogelijke milieuzone.

Luchtverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen nabij de luchthaven Maastricht-Aachen-Airport. De Kegeluïdscontouren zijn met name van belang voor de woningbouw. De 35 Ke-contour geldt als grenswaarde in verband met luchtverkeerslawaaï. Voor gronden die zijn gelegen buiten de 35 Ke-contour gelden geen restricties vanuit het oogpunt van luchtverkeerslawaaï voor het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen.

Hoewel de 35 Ke-contour over het plangebied ligt vormt deze geen belemmering, omdat er geen geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht. Voor de volledigheid is de 35 Ke-contour conform het vigerende bestemmingsplan 'Kern Beek' wel opgenomen op de verbeelding.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen⁵ (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Wet luchtvaart en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁶ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft voor een locatie de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.). Binnen de 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} / jaar plaatsgebonden risicocontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Het juridisch kader voor externe veiligheid spreekt van een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat de omvang en toename van het groepsrisico als gevolg van planologische keuzes moeten worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico aanvaardbaar wordt geacht. In de relevante wettelijke besluiten zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen, welke in de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' (Min. VROM, 2007) zijn uitgewerkt.

⁵ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

⁶ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Het juridische kader gaat uit van enige verschillen tussen verantwoording bij bedrijven, transportroutes en transportleidingen voor gevaarlijke stoffen. De verantwoordingsplicht geldt voor transportroutes bij een toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor bedrijven is de verantwoordingsplicht van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. Bij buisleidingen, zoals hogedrukaardgas-transportleidingen, moet in principe bij ieder ruimtelijk plan binnen het invloedsgebied van de leiding verantwoording worden afgelegd.

Transportvormen voor gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. De Eerste Kamer heeft op 9 juli 2013 ingestemd met het wetsvoorstel 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en enige andere wetten in verband met de totstandkoming van een basisnet (Wet basisnet) treedt naar verwachting in 2014 in werking.

Risicovol wegtransport

In de nabijheid van het plangebied is de snelweg A2 gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De weg is gelegen op meer dan 200 meter van het plangebied, namelijk circa 380 meter.

Binnen het plasbrandaandachtsgebied (30 meter vanuit rijkswegen) wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan. Gezien de grote afstand tot de A2 vormt ook het plasbrandaandachtsgebied geen belemmering voor de ontwikkeling.

Omdat het groepsrisico op zo'n grote afstand tot de A2 geen rolt speelt, is een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico van risicovol wegtransport niet aan de orde.

Risicovol transport per spoor

De afstand van het plangebied tot het meest nabij gelegen railtraject waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, bedraagt meer dan 1 kilometer. Het plangebied bevindt zich daarmee buiten het invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Het invullen van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico van risicovol transport per spoor is dan ook niet aan de orde.

Risicovolle bedrijvigheid

De afstand van het plangebied tot het meest nabij gelegen risicovolle inrichting (benzinstation Vossedal aan de A2), bedraagt meer dan 400 meter. Het plangebied bevindt zich daarmee buiten het invloedsgebied van deze inrichting. Het invullen van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico van risicovolle inrichtingen is dan ook niet aan de orde.

Risicovol transport per (buis)leiding

Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de huidige circulaire zijn komen te vervallen. In het handboek 'buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen. De afstand van het plangebied tot het meest nabij gelegen gasleiding, bedraagt meer dan 380 meter. Het plangebied bevindt zich daarmee buiten het invloedsgebied van deze gasleiding en het bijbehorende gasontvangststation. Het invullen van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico van risicovol transport per (buis)leiding is dan ook niet aan de orde.

Luchtvaartverkeer

Door de gemeente Beek wordt een interim-beleid gevoerd voor het transport van gevaarlijke stoffen door de lucht. Voor de 10^{-6} contour en de 10^{-5} contour gelden beperkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze contouren. Uit de kaart met contouren die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan voor Maastricht-Aachen Airport blijkt dat het plangebied niet in de 10^{-6} contour en de 10^{-5} contour ligt⁷. Voor het groepsrisico zijn voor luchtvaartverkeer nog geen normen opgesteld. Het transport van gevaarlijke stoffen door de lucht legt dan ook geen beperkingen op aan onderhavig bestemmingsplan.

Het plaatsgebonden risico van risicobronnen vormt geen knelpunt. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle transportassen of inrichtingen. Een verantwoording van het groepsrisico en het aanvragen van advies bij de regionale brandweer zijn dan ook niet aan de orde.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van

⁷ Windmill, Notitie P2010.066-06 Transport van gevaarlijke stoffen door de lucht, 3 mei 2012

de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg
	3%-grens
Woningen (maximaal)	1.500
Kantoren (maximaal)	100.000 m^2 bvo

Regeling NIBM

Bij de realisatie van overige functies dient aannemelijk gemaakt te worden dat de 3% grens niet wordt overschreden. Mogelijk is hier een luchtkwaliteitsonderzoek voor noodzakelijk. Dit is in ieder geval niet noodzakelijk bij de realisatie van minder dan 1.500 woningen of minder dan 100.000 m^2 kantooroppervlak.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de concentratie PM_{10} ter plaatse circa $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, en is de concentratie NO_2 ter plaatse circa $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (tot 2015, hierna ook $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse goed te noemen.

Toetsing

Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat er sprake is van een verplaatsing van een bestaande supermarkt. Op de nieuwe locatie vindt een toename van de verkeersaantrekkende werking plaats in relatie tot de bestaande daar aanwezige functie (zie ook paragraaf 4.11). Op de locatie aan de Markt zal de supermarkt echter verdwijnen en naar verwachting de verkeersaantrekkende werking afnemen. En hoewel er op de nieuwe locatie een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak plaatsvindt, is de verkeersaantrekkende werking per saldo niet dusdanig groot dat een overschrijding van de normen is te verwachten.

Zoals eerder aangegeven bedraagt de berekende toename van het aantal verkeersbewegingen 1.683 mvt/etmaal. Dit aantal valt ruimschoots beneden het aantal verkeersbewegingen van bijvoorbeeld de NIBM-grens voor woningen. Voor 1.500 woningen geldt namelijk een gemiddelde verkeersaantrekkende werking van 9.150^8 motorvoertuigbewegingen per etmaal en voor 3.000 woningen 18.300 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hieruit kan worden afgeleid dat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Er kan derhalve vanuit worden gegaan dat de ontwikkeling niet in betekenende mate is en het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn derhalve geen ontwikkelingen voorzien die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit zullen hebben. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting alleen maar verder verbeteren.

⁸ Uitgaande van een gemiddelde verkeersaantrekkende werking van 6,1 motorvoertuigbewegingen per woning, per etmaal op basis van de CROW publicatie 256.

4.7 Natuur en landschap

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wettelijk beschermde natuurgebieden gelegen. Dit bestemmingsplan heeft dan ook geen negatieve invloed op de natuur- en of landschapswaarden van deze gebieden.

4.8 Flora en fauna

Wetgeving en beleid

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs (significante) effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Voor de meer algemene beschermde soorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet) geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft daarom alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor de tabel 3 soorten en vogels kan de ontheffing alleen worden verkregen indien de ruimtelijke ontwikkeling een (zwaarwegend) belang vertegenwoordigt - behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt - en er geen alternatieven voorhanden zijn. Indien echter passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen dan is een ontheffing niet noodzakelijk. Voor

soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar.

Aanwezigheid natuur- en ecologische waarden

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied en een ruim gebied daaromheen zijn niet opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de POG of EHS.

Soortenbescherming

In het bebouwde en verharde plangebied zijn geen natuurwaarden te verwachten.

Afweging

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard van het plangebied wordt verwacht dat enkel deze algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het plangebied voorkomen. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/ beschermde dier- en/ of plantsoorten hun leefgebied in het plangebied hebben. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet gaat gelden, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden, zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Met deze zorgplicht wordt bij de ontwikkeling van het plan rekening gehouden, alsmede met het broedseizoen van broedvogels. In het algemeen kan worden gesteld dat ingrepen in een gebied tijdens het broedseizoen sterke negatieve effecten hebben op de meeste vogelsoorten door vernietiging van broedplaatsen en verstoring van de reproductie. Het is in de praktijk daarom niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze vogelnesten. Eventuele kapwerkzaamheden of het rooien van struiken zullen dan ook uitgevoerd moeten worden in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart.

Met inachtneming van deze voorwaarden kan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming met de Flora- en faunawet uitgevoerd worden.

4.9 Archeologie

Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

Onderzoek

Op de gemeentelijke archeologische advieskaart (zie ook paragraaf 3.3) is te zien dat voor het plangebied aan de Maastrichterlaan een bekende archeologische waarde categorie 5 geldt. In deze gebieden geldt bij bodemingrepen welke een oppervlakte van meer dan 250 m² én dieper dan 30 cm een archeologische onderzoeksverplichting.

Door Synthegra BV is een beknopt bureauonderzoek uitgevoerd in het kader van een Programma van Eisen (PvE) dat eerder werd opgesteld voor een proefsleuvenonderzoek⁹.

Uit dit onderzoek kwam naar voren dat bij bodemverstoring alleen nader onderzoek (in de vorm van proefsleuven en een eventueel vervolgonderzoek) aan de orde was op de locatie Maastrichterlaan 22-24 en Kloostersteeg 3.

Inmiddels is de situatie gewijzigd. Ten aanzien van de locaties Maastrichterlaan 22-24 en Kloostersteeg 3 geldt thans het volgende:

- Kloostersteeg 3 blijft behouden.
- Het huidige asfalt op de locatie Maastrichterlaan 22-24 blijft liggen (toplaag wordt er te zijner tijd af gefreesd waarbij deze vervangen wordt door een nieuwe toplaag). Er vinden derhalve slechts grondwerkzaamheden plaats die niet dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld. De bestaande garage/ woning wordt tot en

⁹ Synthegra bv, Programma van Eisen, IVO-P Maastrichterlaan 22-26 te Beek, projectnummer S110219, d.d. september 2013

met vloerniveau gesloopt. Er is een kleine kelder aanwezig, deze wordt volgestort met zand/grind. Ook hier vinden derhalve geen grondwerkzaamheden, anders dan in reeds geroerde grond plaats.

Voor de locatie Maastrichterlaan 26 is in het eerder genoemde onderzoek reeds aangegeven dat dit deelgebied niet voor vervolgonderzoek in aanmerking komt. Daarbij geldt overigens dat de uitbreiding aan de achterkant (lokale ophoging) en zijkant (keermuur) ook plaats vindt in geroerde grond (zie navolgende afbeeldingen van de bestaande situatie).



Achterzijde bestaand pand Maastrichterlaan 26 met aangrenzend geroerde gronden/ ophoging



Linkergevel bestaand pand Maastrichterlaan 26 inclusief keerwand en daartussen gelegen geroerde gronden

Op basis van deze gegevens blijkt dat nergens sprake is van grondwerkzaamheden in nog niet geroerde gronden. Ook inzake aanplant van groen geldt dat de ondergrens van 250 m² en verstoringsdiepte van 0,3 meter beneden maaiveld niet overschreden worden. In totaal wordt namelijk voorzien in 106 m² groen. Conform gemeentelijk beleid (zoals tevens verankerd in de dubbelbestemmingen van onderhavig bestemmingsplan) is nader onderzoek als gevolg van de ontwikkeling op de locatie Maastrichterlaan dan ook niet aan de orde.

Voor de locatie Markt 1 geldt dat hier geen nieuwe bouw mogelijkheden ontstaan danwel worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek op deze locatie is dan ook niet nodig.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestem-

mingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op cultuurhistorische waarden. In het plangebied zijn namelijk geen cultuurhistorische panden in de vorm van Rijksmonumenten, beeldbepalende, beeldondersteunende en karakteristieke panden of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Verder wordt het cultuurhistorisch waardevolle pand Kloostersteeg 3 behouden. In paragraaf 2.4 is hier reeds nader op ingegaan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

In het plangebied is door Grontmij een verkeerskundige toets uitgevoerd voor de gewenste ontwikkeling¹⁰. In deze paragraaf zijn de relevante beschrijvingen en conclusies uit dit onderzoek overgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar een afzonderlijke bij dit bestemmingsplan behorende bijlage.

De Maastrichterlaan is een gebiedsontsluitingsweg (voorrangsweg) waarop een maximumsnelheid van 50 km/u geldt. Uit de verkeersintensiteiten van de gemeente Beek blijkt dat in de toekomst de intensiteiten rond het plangebied (autonome situatie) zullen afnemen. Het aandeel vrachtverkeer zal naar verwachting wel toenemen.

In de toekomstige nieuwe situatie geldt dat er een toename in de verkeersgeneratie van circa 1.683 verkeersbewegingen per werkdagemaal zal ontstaan (uitgaande van een winkelvloeroppervlak van 1.070 m²). In het verkeersonderzoek van Grontmij is middels de Methode Harders onderzocht in hoeverre de bestaande vormgeving van de aansluitingen op de Maastrichterlaan het verkeer in de toekomst nog goed kan verwerken. Uit het resultaat van de Methode Harders blijkt dat er geen afwikkelingsproblemen op de Maastrichterlaan of het terrein van de supermarkt zullen ontstaan. De wachttijd blijft onder de acceptabele wachttijd van 20 seconden. Er zijn dus geen aanvullende verkeersmaatregelen op de aansluiting van de Jan Linders supermarkt op de Maastrichterlaan benodigd.

¹⁰ Grontmij Nederland B.V., Verkeerstoets Jan Linders supermarkt te Beek, projectnummer 295938, d.d. 27 augustus 2010

Parkeren

In het onderzoek van Grontmij is een eerste berekening van de parkeerbehoefte van de supermarkt gemaakt. Uitgegaan is van een bruto vloeroppervlakte van (destijds) 1.410 m² en ligging van de supermarkt in een niet-stedelijke gemeente en de landelijke parkeerkencijfers op dat moment (2010). Als gevolg van deze berekening bedraagt het theoretisch aantal benodigde parkeerplaatsen minimaal 42 en maximaal 63 parkeerplaatsen (inclusief parkeerbehoefte van het personeel). Hierbij is nog geen rekening gehouden met aanwezigheidspercentages.

Aan de hand van het definitieve bouwplan is een actuele berekening naar de parkeerbehoefte uitgevoerd. De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de CROW richtlijn ASVV.

Voor een supermarkt voor een wijk, buurt en dorp is in de richtlijn een benodigde parkeerbehoefte opgenomen die ligt tussen de 3,0 en 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo gebouw. Voor andere functies zoals magazijnen en kantoren gelden weer andere richtlijnen. De gemeente Beek heeft deze ASVV richtlijn als norm voor de gemeente vastgesteld.

Op basis hiervan zijn voor de verplaatsing van de supermarkt Jan Linders naar de Maastrichterlaan de volgende normgetallen door de gemeente Beek als uitgangspunt voor de berekening van de parkeerbehoefte vastgesteld:

- Voor het winkel gedeelte van de supermarkt: 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.
- Voor het kantoor gedeelte van de supermarkt: 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.
- Voor het magazijn gedeelte van de supermarkt: 0,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Het toekomstig oppervlak van de supermarkt van Jan Linders (zie goedgekeurd Welstandsadvies) aan de Maastrichterlaan is als volgt:

- Winkel gedeelte: 1.147 m².
- Kantoor gedeelte: 80 m².
- Magazijn gedeelte: 220 m².

Berekening aantal parkeerplaatsen:

- Winkel: $1.147/100 \times 4,5 = 51,6$ parkeerplaatsen.
- Kantoor: $80/100 \times 1,7 = 1,4$ parkeerplaatsen.
- Magazijn: $220/100 \times 0,7 = 1,5$ parkeerplaatsen.

Totaal 54,5 parkeerplaatsen, afgerond 55 parkeerplaatsen.

In het plangebied zijn 55 parkeerplaatsen, waarvan 2 invalidenparkeerplaatsen, voorzien. De voorziene parkeergelegenheid is dus voldoende om aan de parkeerkencijfers te voldoen. Uit aanwezigheidspercentages blijkt dat de koopavond en

zaterdagmiddag de maatgevende perioden zijn wat betreft maximale bezetting van het parkeerterrein.

Inrichting terrein

De in- en uitgang van de toekomstige supermarkt is aan de noordzijde van het pand voorzien, parallel aan het parkeerterrein. Aan deze zijde wordt, onder de luifel, voorzien in fietsstallingsmogelijkheden en een opstelplaats voor de winkelwagentjes.

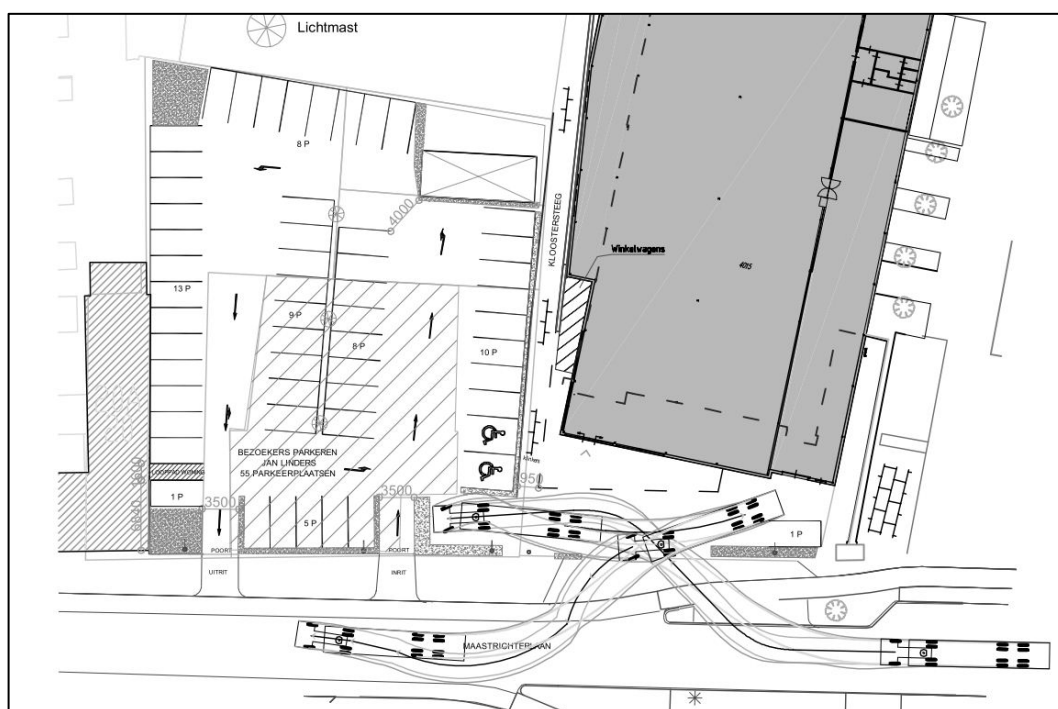
Het bevoorraden van de supermarkt vindt plaats aan de westzijde van het gebouw, parallel aan de Maastrichterlaan. De bevoorrading vindt hoofdzakelijk plaats tussen 07.00 uur en 08.30 uur. Dat betekent dat de kans op een conflict met winkelbezoekers minimaal is, aangezien de supermarkt (pas) om 08.00 uur wordt geopend. Het parkeerterrein zal op dit moment nog nagenoeg onbezet zijn, waardoor een gedeelte van dit terrein (niet zijnde de inrit van het parkeerterrein of de parkeervakken zelf) gebruikt kan worden als manoeuvreerruimte bij het oprijden/ verlaten van het terrein.

De supermarkt wordt maximaal driemaal daags bevoorrad. Waarvan tweemaal met een vrachtauto. De inrichting van de Maastrichterlaan is hierop afgestemd. De toegang van het magazijn is aan de westzijde. Bij de reconstructie van de Maastrichterlaan is rekening gehouden met de inpassing van een inrit.

Het bevoorradersverkeer zal vanuit het zuiden arriveren en de weg richting het noorden vervolgen. Hierdoor worden keermanoeuvres van bevoorradersverkeer op de Maastrichterlaan voorkomen.

Het parkeerterrein wordt voorzien van een éénrichtingsontsluitingsroute, waarbij het verkeer via de meest zuidelijke ingang het parkeerterrein op kan rijden en middels de te volgen aangegeven ontsluitingsroute via de noordelijke uitrit het parkeerterrein kan verlaten. De parkeerwegen zijn dusdanig breed dat er voldoende ruimte is voor parkeermanoeuvres.

Verder wordt ter afscherming tussen het parkeerterrein en aangrenzende wegen/ omliggend openbaar gebied voorzien in een lage (60 cm. hoog) groenblijvende beukenhaag c.q. blokhaag.



Inrichting parkeerterrein en ontsluiting bevoorradingsverkeer

4.12 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Blijkens de provinciale risicokaart en het geldende bestemmingsplan zijn er in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die van een planologische beschermingszone voorzien dienen te worden.

4.13 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan 2010-2015 van het waterschap Roer en Overmaas, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Op gemeentelijk niveau is het Waterplan Beek van belang. Belangrijkste ge-

zamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterschap Roer en Overmaas

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010-2015. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. De missie van het waterschap luidt: *Veilig, duurzaam, kostenbewust en democratisch aangestuurd functioneel waterbeheer door proactieve samenwerking, innovatie, klantgerichtheid en goed werkgeverschap.*

In het beheersplan heeft het waterschap het beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen vastgelegd. Dit is deels een voortzetting van de bestaande aanpak, maar het bevat ook schetsen van de toekomst en de veranderingen die nodig zijn om daarop in te spelen. Tevens is aangegeven wat hiervoor gedaan gaat worden. De uitvoering van deze taken is hiervoor verdeeld in vijf operationele programma's: Plannen, Watersysteem, Veiligheid, Zuiveren en Instrumenten.

Veel externe contacten verlopen via het spoor van de ruimtelijke ordening en de verschillende initiatieven en bouwplannen die hieruit voortkomen. Vanuit het uit-

gangspunt 'Water als ordenend principe' is het waterschap een gebiedsregisseur. Het waterschap stelt voorwaarden maar wil ook proactief zijn; in de eerste stadia van planvorming meedenken over de kansen die initiatieven bieden. Dat past ook naadloos in de ambitie om met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening het belang van de watertoets te versterken en de inbreng van de waterbeheerder al bij de initiatief fase van ruimtelijke plannen te verzekeren in de vorm van kaderstelling en invloeds-uitoefening vooraf.

Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool, het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen en het gebruik van duurzame niet-uitlogbare bouwmaterialen.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater en bodemopbouw

Het plangebied is geheel gelegen in de bebouwde kom van Beek. Het maaiveld loopt in noordoostelijke richting af richting Neerbeek. Ten zuiden van de kern Beek ligt het maaiveld hoger dan 90 m+NAP. In de kern loopt het maaiveld af van 85 m+NAP naar 75 m+NAP.

De bodem in de kern Beek is op de Bodemkaart van Nederland niet gekarteerd. Uit de omgeving is af te leiden dat het plangebied in een gebied ligt met Bergbrikgronden, bestaande uit siltige leem (löss). Uit gegevens van TNO blijkt dat de lösslaag circa 10 à 15 m dik is. Er is geen grondwatertrap gekarteerd, wat betekent dat de grondwaterstand zich meerdere meters onder maaiveld bevindt. Nabij de straten Op de Windhaspel en Tussen de Graften is een peilbuis van TNO aanwezig (B60C1163). Hiervan zijn meetdata bekend tot en met 2009. Uit de data blijkt dat de grondwaterstanden circa 90 m+NAP zijn (circa 7 m-mv).

Volgens de kaart bij de OVL ligt het plangebied juist buiten de begrenzing van het bodembeschermingsgebied Mergelland. Er zijn vanuit de OVL derhalve geen belemmeringen voor het plangebied aanwezig.

Op de POL-kaart 'Blauwe waarden' zijn voor het plangebied geen waardevolle blauwe elementen weergegeven.

Erosie

Voor Beek geldt de Erosieverordening Zuid-Limburg. Gezien de lage hellingspercentages van de gronden in het plangebied, worden vanuit de Erosieverordening geen nadere eisen gesteld aan het grondgebruik van de gronden.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen (primair) oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst wordt hier ook niet in voorzien.

Hemelwater

Het plangebied bestaat uit bestaand bebouwd, verhard en gerioleerd gebied. Hieraan zijn geen grootschalige wijzigingen voorzien, er blijft sprake van een volledig verharde situatie.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt getracht zoveel mogelijk de uitgangspunten van een duurzaam stedelijk waterbeheer te volgen. Daarbij wordt voorkomen dat de nieuwe ontwikkeling problemen veroorzaakt in andere tijden, op andere plaatsen en in andere compartimenten. Dit geldt zowel voor waterkwaliteit als waterkwantiteit. Daarbij is de gebruikelijke voorkeursvolgorde gevolgd: hergebruik – infiltratie in de bodem – bergen en vertraagd afvoeren – afvoeren naar oppervlaktewater dan wel riolering.

De infiltratiemogelijkheden zijn in Beek beperkt door de dikke lösslaag. Deze lösslaag heeft een lage doorlatendheid. Het waterschap is geen voorstander van diepte-infiltratie met het oog op de mogelijke verspreiding van bestaande of nieuwe verontreinigingen in het grondwater. Een klein deel van het hemelwater dat op verhardingen valt zal op natuurlijke wijze kunnen infiltreren. Omdat Beek ook een infiltratiegebied is, is dit aan te bevelen. Wel wordt geadviseerd om een hemelwatervoorziening altijd te voorzien van een leegloop en noodoverlaat bij calamiteiten. Deze gedoseerde leegloop en noodoverloop worden bij voorkeur aangesloten op oppervlaktewater of een regenwaterbuffer. Indien dit niet mogelijk is, wordt een aansluiting naar de riolering gerealiseerd.

Retentie van hemelwater (bergen en vertraagd afvoeren) behoort in Beek wel tot de mogelijkheden. Zoals hierboven vermeld dient een hemelwatervoorziening altijd te voorzien van een leegloop en noodoverlaat bij calamiteiten. Deze gedoseerde leegloop en noodoverloop worden bij voorkeur aangesloten op oppervlaktewater of een regenwaterbuffer. Indien dit niet mogelijk is, wordt een aansluiting naar de riolering gerealiseerd. De voorkeur van waterschap en gemeente gaat uit naar een bovengrondse voorziening. Dit heeft grote voordelen voor het beheer/onderhoud, de beleving en controle bij calamiteiten. Ondergrondse voorzieningen zijn echter ook mogelijk. Dit heeft als voordeel dat de ruimte voor meerdere doeleinden kan worden gebruikt (bijvoorbeeld groen, recreatie of parkeren).

Nieuwe ontwikkelingen dienen in principe voorzien te zijn van een hemelwatervoorziening die voldoet aan de eisen van waterschap Roer en Overmaas. Conform de eisen van waterschap Roer en Overmaas dient het water tot een neerslaggebeurtenis van eens per 25 jaar ($T=25$, 35 mm in 45 minuten) gecompenseerd te worden. Een neerslaggebeurtenis van eens per 100 jaar ($T=100$, 45 mm in 30 minuten) mag geen

wateroverlast veroorzaken ter plaatse van bebouwing. Het waterpeil in de hemelwatervoorziening mag stijgen tot aan maaiveld. De hemelwatervoorziening dient binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende regenbui.

Plangebied

Voor het plangebied geldt, zoals aangegeven dat er sprake is en blijft van een volledig verharde situatie. Ook het gebouw van de nieuwe supermarkt betreft een reeds bestaand gebouw. In dat kader wordt er geen noodzaak gezien infiltratievoorzieningen aan te leggen. Wel geldt dat in de aan te leggen groenvoorzieningen aan de rand van het terrein aan de Maastrichterlaan nieuwe ruimte ontstaat voor natuurlijke infiltratie van hemelwater in de bodem.

Waterkwaliteit

Het water dat van daken af stroomt, is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk. Hemelwater dat afstroomt van parkeervoorzieningen en toegangswegen kan vervuild zijn met olie, PAK of zware metalen. Dit water wordt dan ook via een zuiverende voorziening, bijvoorbeeld een bermpassage, geleid voordat het water afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of riolering. Het gebruik van uitloogbare materialen (lood, koper, zink) is niet toegestaan om de waterkwaliteit te bewaken. Daarnaast worden strooizout en chemische onkruidbestrijding niet of met mate gebruikt.

Overleg waterbeheerder

Omdat er geen waterbelangen spelen in het plangebied en de toename van verhard/ bebouwd oppervlak (gezien de bestaande situatie) niet meer bedraagt dan 1.000 m² is volgens het 'Toepassingsbereik watertoets' van het waterschap Roer en Overmaas, een wateradvies niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Planstukken

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek' is vervat in een verbeelding bestaand uit 1 analoge kaart, één digitale verbeelding, planregels en een toelichting.

5.2. Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals het bouwvlak en enkele gebiedsaanduidingen.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het vastgestelde bestemmingsplan 'Kern Beek', alsmede de SVBP2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voorzover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding zijn bebouwingsgrenzen opgenomen die samen een bouwvlak vormen. Op een aantal plaatsen valt de bebouwingsgrens samen met de bestemmingsgrens. In dat geval dient de bestemmingsgrens tevens als bebouwingsgrens te worden gezien.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

- Centrum-1 (artikel 3)
- Detailhandel (artikel 4)
- Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming, artikel 5)
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming, artikel 6)

5.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene gebruiksregels is een verbodsbepaling opgenomen ten aanzien van gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

In de Algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van het gezonde industrieterrein en de luchtvaartverkeerszone.

In de Algemene afwijkingsregels en de Algemene wijzigingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die voor het gehele plangebied gelden en die het bevoegd gezag de benodigde flexibiliteit bieden ten aanzien van het bestemmingsplan.

In de Algemene procedureregels is aangegeven welke procedures dienen te worden gevolgd ten behoeve van te verlenen wijzigingen en nadere eisen.

In de Overige regels zijn regels opgenomen over andere wettelijke regelingen en eisen die gelden ten aanzien van bodemonderzoek bij nieuwbouwplannen en/ of bestemmingswijzingen.

Tot slot zijn het Overgangsrecht en de Slotregel opgenomen, met daarin de citeertitel van het bestemmingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grextwet) in werking getreden. In de Grextwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die bouwmogelijkheden biedt, te verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten waarin ook de verplaatsing vanuit de huidige locatie verzekerd wordt. Als gevolg van het sluiten van deze anterieure overeenkomst is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan " Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek " voorgelegd aan de provincie Limburg, het Waterschap Roer en Overmaas, ArchAeO, de buurgemeenten Schinnen, Sittard-Geleen en Stein en de Brandweer Zuid-Limburg.

De volgende reacties zijn ontvangen:

Provincie Limburg

De provincie Limburg heeft het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en geeft aan dat er geen aanleiding bestaat tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Roer en Overmaas

Het Waterschap heeft aangegeven dat voor het onderhavige bestemmingsplan geen wateradvies nodig is. Wel worden er nog aanbevelingen gedaan ten aanzien van het bergen van het hemelwater. Initiatiefnemer is er door de gemeente reeds in het kader van de conceptaanvraag op gewezen dat er nog inzicht verschaft zal moeten

worden hoe omgegaan zal worden met het vrijkomende hemelwater. Dit zal verder meegenomen worden bij de verdere uitwerking en uitvoering van het plan.

ArchAeO

ArchAeO heeft in de vooroverlegfase reeds een advies uitgebracht ten aanzien van de paragraaf Archeologie. Er zijn toen een aantal aanbevelingen gedaan om de tekst in de toelichting verder uit te werken en een en ander nader te onderbouwen. Dit is gebeurd. ArchAeO geeft dan nu ook aan in te kunnen stemmen met de tekst en de onderbouwing, zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

Gemeente Sittard-Geleen

De gemeente Sittard-Geleen geeft aan dat het voorgelegde voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Gemeenten Schinnen en Stein

Deze gemeenten hebben niet gereageerd.

Brandweer Zuid-Limburg

De Brandweer Zuid-Limburg heeft in een reactie aangegeven dat de brandweer geen aanleiding ziet tot verdere advisering in het kader van externe veiligheid voor de vestiging van de supermarkt, gezien de afstand van de externe veiligheidsbronnen in de omgeving tot de geplande ontwikkeling (afstand tot A2 is meer dan 390 meter).

Conclusie vooroverleg

De ingekomen vooroverlegreacties geven dan ook geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek' heeft, na openbare bekendmaking op 17 december 2014, vanaf 18 december 2014 tot en met 28 januari 2015 gedurende zes weken analoog en digitaal ter inzage gelegen op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze periode is aan een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijke en/ of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Er is één zienswijze ingediend door een viertal ondernemers aan de Markt te Beek. De zienswijze is ingekomen binnen de gestelde termijn en is derhalve ontvankelijk. In de Nota van zienswijzen 'Bestemmingsplan Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek' is een samenvatting en gemeentelijk standpunt op deze zienswijze opgenomen. De betreffende Nota van zienswijzen is als bijlage bij het raadsbesluit opgenomen en raadpleegbaar.

