



Besluit Gemeenteraad

De raad van de gemeente Beek;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24-03-2015;

overwegende,

dat het voornemen tot het opstellen van dit bestemmingsplan ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is gepubliceerd op 1 oktober 2014;

dat het voorontwerp van het bestemmingsplan " Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek " in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgelegd aan de provincie Limburg, het Waterschap Roer en Overmaas, ArchAeo en de gemeenten Schinnen, Sittard-Geleen en Stein;

dat de resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen en verwerkt in het bestemmingsplan;

dat op grond van art. 6.12 Wro juncto art. 6.2.1 Bro voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan is opgesteld;

dat de terinzagelegging alsmede de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op 17 december 2014 in de Nederlandse Staatscourant en in het in deze gemeente verschijnende huis-aan-huisblad Beek&Omstreken, alsmede op de gebruikelijke en elektronische wijze is bekendgemaakt;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan hierna vanaf 18 december 2014 tot en met 28 januari 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging één zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar is gemaakt door een viertal ondernemers aan de Markt te Beek, t.w.:

- G.A.J.H. Castelij, Castelij Fashion en Denim, Markt 71 te Beek;
- M. Schat, Plus Supermarkt, Markt 62 te Beek;
- G. Veugen, Slager Traiteur Guido Veugen, Markt 100A te Beek;
- R. Voncken, Beurskens Schoenmode, Markt 104-106 te Beek;

dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ingediend en derhalve ontvankelijk verklaard moeten worden;

dat voor de overwegingen met betrekking tot de ingekomen zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek ", welke onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;

dat er ter verduidelijking een tekstuele aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan "Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek " zal plaatsvinden voor wat betreft de toelichting onder 3.1. Rijksbeleid, Ladder voor duurzame verstedelijking (blz. 12-13) overeenkomstig de tekst zoals die is opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek";

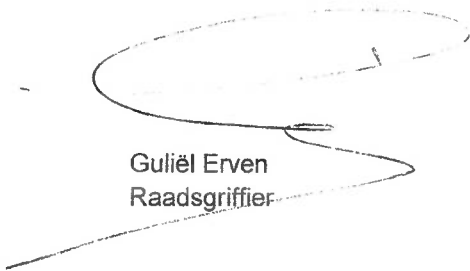
gelet op de desbetreffende bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

- I. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.
- II. de zienswijze welke is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan " Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek " ongegrond te verklaren, een en ander overeenkomstig het gestelde in de bij dit besluit behorende "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek ".
- III. de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek " tekstueel aan te passen voor wat betreft het gestelde onder 3.1. Rijksbeleid, Ladder voor duurzame verstedelijking (blz. 12-13) overeenkomstig de tekst zoals die is opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek";
- IV. zowel digitaal als analoog het bestemmingsplan " Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek ", overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0888.BPSUPERMARKT13-VA01 met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Beek in zijn openbare vergadering van 23 april 2015.

Beek, 23-04-2015
GEMEENTERAAD,



Guliël Erven
Raadsgriffier



Ralf Krewinkel
Burgemeester

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN VERPLAATSING SUPERMARKT JAN LINDERS MARKT 1, MAASTRICHTERLAAN 22-26 TE BEEK

1. Inleiding

1.1 Het gemeentelijk detailhandelsbeleid

De gemeente heeft ten aanzien van detailhandel een duidelijke eigen visie. Kernbegrippen in deze visie zijn concentratie / clustering, complementariteit en segmentering. Het beleid is vertaald, onder meer in bestemmingsplannen en in de Detailhandelsvisie op Hoofdlijnen.

Concentratie / clustering.

Cruciaal in het beleid is dat er binnen de kern Beek twee winkelcentra zijn, namelijk Makado en het centrum van Beek. Om dit te bereiken wordt sinds de jaren '90 een concentratiebeleid gevoerd. Dit betekent enerzijds dat detailhandel wordt geconcentreerd / geclusterd in deze gebieden en derhalve nieuwvestiging van detailhandel buiten deze gebieden wordt tegen gegaan. Het concentratiebeleid betekent echter ook dat elders winkeloppervlakte verdwijnt. Dit beleid is vastgelegd in de bestemmingsplannen, die niet zien op het centrum van Beek of Makado. In die plannen is een zogenaamde 'uitsterfconstructie' opgenomen, die inhoudt dat indien bestaande detailhandel gedurende een periode van drie jaar niet wordt uitgeoefend, deze niet meer mag worden voortgezet.

Complementariteit en segmentering.

Naast concentratie en clustering kent het detailhandelsbeleid van Beek nog aantal uitgangspunten en dat zijn complementariteit en segmentering (indeling Locatus). Dit beleid is vastgelegd in de gemeentelijke Detailhandelsvisie op Hoofdlijnen, waarmee de gemeenteraad op 9 december 2010 heeft ingestemd als richtinggevend kader voor verdere detailhandelsontwikkelingen. Deze visie is een logische uitwerking en verdieping van het beleid dat in de jaren '90 is ingezet.

Doelstelling van dit beleid is het centrum van Beek en Makado onderscheidend van elkaar te positioneren, waardoor beide centra elkaar complementeren en versterken. In dat kader is segmentering van belang. Er wordt een onderscheid gemaakt in vijf segmenten. De segmenten 1 tot en met 3 vertegenwoordigen het laag- en middensegment; deze winkels worden bij voorkeur gevestigd in Makado. De segmenten 4 en 5 vertegenwoordigen het hogere segment; deze worden bij voorkeur in het centrum van Beek gehuisvest.

Aan dit beleid wordt uitvoering gegeven door het maken van privaatrechtelijke afspraken en de instelling van een Branche Advies Commissie, waarin ondernemers uit zowel Makado, Beeker Hoek als het centrum deelnemen. Deze commissie adviseert omtrent nieuwvestiging van detailhandel.

Verplaatsing Jan Linders.

Zoals gesteld in de Detailhandelsvisie op Hoofdlijnen heeft Jan Linders op de huidige locatie geen bestaansrecht meer, omdat ter plaatse geen uitbreidingsmogelijkheden meer aanwezig zijn. Indien niet wordt ingegrepen dan is de kans zeer reëel dat in de nabije toekomst nog maar één supermarkt in het centrum aanwezig zal zijn en dat het centrum hierdoor haar boodschappenfunctie ziet verdwijnen. Uitgezonderd de Plus-supermarkt zullen de overige winkels aan de Markt direct hiervan de negatieve gevolgen ondervinden.

De gemeente heeft de voorkeur om Jan Linders te behouden voor het centrum, teneinde de functie van de Markt en in het verlengde hiervan het combinatiebezoek aan de winkels, te behouden. Uit onderzoek is gebleken dat de uitbreiding van Jan Linders niet direct aan de Markt zelf gefaciliteerd kan worden. Dit onderzoek, welke is beschreven in de Detailhandelsvisie op Hoofdlijnen, heeft uitgewezen dat de locatie Maastrichterlaan 22-26 als alternatieve locatie het beste uit de bus komt. Deze locatie heeft immers in het vigerende bestemmingsplan al een detailhandelsbestemming en is voorts gelegen aan de rand van het centrum. Het aangrenzende perceel dat benodigd is om parkeerplaatsen te realiseren, heeft nu nog een bedrijfsbestemming. Via de onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt het te realiseren bouwplan mogelijk gemaakt.

Tevens wordt in dit bestemmingsplan door het opnemen van de aanduiding "geen supermarkt" op de huidige locatie aan de Markt 1 voorkomen dat er zich een derde supermarkt in het centrum (locatie Markt 1) zou kunnen vestigen, hetgeen het aanbod verstoort.

Geconcludeerd kan worden dat de verplaatsing van Jan Linders passend is binnen het kader van de Detailhandelsvisie op Hoofdlijnen waarmee uw raad als richtinggevend kader op 9 december 2010 heeft ingestemd.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "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.

2. Ingediende zienswijze en gemeentelijk standpunt

Er is één zienswijze ingediend door een viertal ondernemers aan de Markt te Beek, t.w.:

- G.A.J.H. Castelijin, Castelijin Fashion & Denim, Markt 71 te Beek
- M. Schat, Plus Supermarkt, Markt 62 te Beek
- G. Veugen, Slager Traiteur Guido Veugen, Markt 100A te Beek
- R. Voncken, Beurskens Schoenmode, Markt 104-106 te Beek

De zienswijze is ingekomen binnen de gestelde termijn en is derhalve ontvankelijk.

De ingekomen zienswijze is gericht op een vijftal aspecten. Bij de behandeling wordt dezelfde nummering aangehouden als door reclamanten is gehanteerd in hun zienswijze.

1) De onderliggende doelstelling van het plan, mede in relatie tot het vigerende bestemmingsplan "Kern Beek".

Samenvatting zienswijze:

Allereerst wordt door reclamanten kort ingegaan op de achterliggende gedachten van de Detailhandelsvisie op Hoofdlijnen. Hierin wordt aangegeven dat met de verplaatsing van Jan Linders een unieke gelegenheid wordt geboden om de boodschappenfunctie van het centrum van Beek te versterken. Hiermee zou tevens de winkelstructuur van het Beekse centrum verstevigd worden. De gedachte hierin was dat door de vestiging van een nieuwe supermarkt van Jan Linders aan de Maastrichterlaan in combinatie met de te vernieuwen en uit te breiden parkeerplaats bij het gemeentehuis een nieuwe pool zou ontstaan ten opzichte van de andere pool, zijnde de Markt met de Plus-supermarkt en enkele non-foodwinkels als trekkers. Hiervoor zou ook de strook bebouwing aan de overzijde van de Maastrichterlaan betrokken worden bij het centrumgebied. Deze gedachtenlijn is opgenomen in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan.

Gesteld wordt door reclamanten dat het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan een volledige ommezwaai betekent ten opzichte van het op 26 april 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Kern Beek", aangezien hierin volgens reclamanten geen verdere retailmogelijkheden zijn opgenomen voor dit zogenaamde centrumrandgebied langs de Maastrichterlaan.

Uit een in 2009 verricht bezoekersonderzoek bleek dat 73% van de supermarktbezoekers ook een andere winkel in het Beekse centrum had bezocht. Reclamanten geven aan dat de nieuwe supermarktlocatie geen onderdeel uitmaakt van het Beekse centrumgebied. Reclamanten zijn de mening toegedaan dat de nieuwe locatie feitelijk gelegen is in een woonomgeving, waarbij het een utopie zou zijn om te verwachten dat de woningen langs de Maastrichterlaan op termijn een commerciële functie krijgen.

De reclamanten zijn verder van mening dat de afstand tussen de Markt en de nieuwe supermarktllocatie (hemelsbreed) geen 250 meter, maar 450 meter bedraagt en het gebied tussen het gemeentehuis en de nieuwe locatie in feite een blokkade zou opwerpen. Aange-drongen wordt om vast te houden aan een compact centrum.

Gemeentelijk standpunt:

Allereerst wordt opgemerkt dat de Detailhandelsvisie op Hoofdlijnen is ontwikkeld in diverse fasen. In eerste instantie is er een economische analyse (fase 1) uitgevoerd door bureau DTNP, welke is gevolgd door een effectanalyse (fase 1a) van bureau Stedelijke Planning. Met beide rapporten heeft de raad op 22 april 2010 ingestemd als zijnde kaderstellend voor de nadere functionele uitwerking hiervan, zijnde fase 2.

Vervolgens heeft de raad op 9 december 2010 ingestemd met de Detailhandelsvisie op Hoofdlijnen, zijnde alle fasen, als richtinggevend kader voor verdere ontwikkelingen op de-tailhandelsgebied in de gemeente Beek.

Hierbij wordt opgemerkt dat de ondernemers gedurende alle fasen middels een begelei-dingscommissie intensief bij dit proces betrokken zijn geweest, hierbij haar inbreng hebben gehad en ook daadwerkelijk hebben ingestemd met deze visie, voordat de visie werd voor-gelegd aan de raad. Deze begeleidingscommissie bestond uit vertegenwoordigers van Beek Bloeit, Bedrijvenvereniging Beeker Hoek, Winkeliersvereniging Makado, Kamer van Koop-handel, Hoofdbedrijfschap Detailhandel, Actys Retail (exploitant Makado), MKB Limburg en MKB Westelijke Mijnstreek.

In de Detailhandelsvisie (fase 2, ruimtelijk-functionele uitwerking centrum en Makado) is ge-keken naar de begrenzing van het centrum, omdat de verplaatsing van Jan Linders naar de Maastrichterlaan uitnodigt tot een herdefinitie van de grenzen van het centrum. Een uitbrei-ding van het centrum langs de Maastrichterlaan ligt voor de hand. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan "Kern Beek" zouden voorgenoemde intenties moeten landen en zou naar de vertaling hiervan worden gekeken.

In 2012 heeft deze actualisatie van het bestemmingsplan "Kern Beek" uit 2000 plaatsgevon-den. In dit nieuwe bestemmingsplan "Kern Beek" is het kader uit de Detailhandelsvisie op Hoofdlijnen meegenomen. Zo is onder meer, overeenkomstig de Detailhandelsvisie, voor de strook bebouwing aan de Maastrichterlaan in de regels van dit nieuwe bestemmingsplan in artikel 14, onder 14.7.1, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van Bur-gemeester en Wethouders om de bestemming 'Wonen', ter plaatse van de aanduiding "WRO-zone-wijzigingsbevoegdheid", te wijzigen in de bestemming 'Centrum-2'. In deze be-stemming is weliswaar geen detailhandel toegestaan, maar alle overige functies uit de be-stemming 'Centrum-1', zoals bijvoorbeeld horeca, zijn wel toegelaten. Voor de locatie aan de Maastrichterlaan 26 was de wijzigingsbevoegdheid niet noodzakelijk aangezien hier reeds de detailhandelsbestemming gold.

Hierdoor kan medewerking verleend worden aan allerlei activiteiten die de levendigheid en "circuitvorming" in gang zetten. Hiermee wordt beoogd dat twee circuits ontstaan. Het ene circuit loopt tussen Jan Linders (Maastrichterlaan) en de Markt en is vooral gericht op 'func-tioneel winkelen', met de supermarkten als belangrijkste trekkers. De herinvulling van de lo-catie van Jan Linders met een trekker is een belangrijke katalysator om de loop langs de Elsstraat te krijgen. Een tweede circuit loopt door de Marktstraat, de Markt, de Burgemeester Janssenstraat en het zuidelijke deel van de Raadhuisstraat en is meer gericht op recreatie, met de horeca rondom de kerk en de bijzondere winkeltjes aan de Burgemeester Janssen-straat. Hierbij is de gedachte dat de nieuwe locatie van Jan Linders zo dicht bij het centrum ligt, dat bezoekers van de supermarkt, net zoals zij nu al doen, aansluitend het centrum aandoen en vice versa.

Ter plaatse van de locatie Maastrichterlaan 22-26 treedt geen wijziging op. Hier is nu ook reeds detailhandel mogelijk. Alleen de bestemming 'Bedrijf' wordt vervangen door de be-stemming 'Detailhandel' (echter zonder bouwvlak, zie hierna onder punt 5).

Het gestelde dat het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan een volledige ommezwaai betekent ten opzichte van het op 26 april 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Kern Beek", aangezien hierin volgens reclamanten geen verdere retailmogelijkheden zijn opgenomen voor dit zogenaamde centrumrandgebied langs de Maastrichterlaan, is dan ook niet juist. Zoals hierboven aangegeven is voor de strook Maastrichterlaan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor een nieuwe begrenzing van het centrumgebied is geregeld.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat de afstand tussen de nieuwe supermarktllocatie en de Markt hemelsbreed ca. 250 meter bedraagt. Langs de verschillende routes tussen de Maastrichterlaan en de Markt zijn overwegend bedrijfsmatige activiteiten gevestigd, waaronder horeca. Zoals reeds genoemd zijn binnen het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheden gecreëerd om dit gebied aantrekkelijker te maken. Met de afgeronde reconstructie van de Maastrichterlaan en omgeving Wolfeynde is hiertoe een eerste aanzet gegeven. De voorziene realisatie van de parkeerplaats nabij het gemeentehuis, zoals opgenomen in het Centrumplan Beek (zie hiertoe verder hetgeen gesteld wordt onder punt 4), in combinatie met de aanpak van de aangrenzende gebieden, zullen van dit gebied een aantrekkelijk passagegebied maken. De herinvulling van de locatie van Jan Linders met een trekker is een belangrijke katalysator om de loop langs de Elsstraat naar het centrum te realiseren. Bestreden wordt met klem dat het een blokkade zal opwerpen.

- 2) De gebrekkige en elkaars deels tegensprekende distributieve onderbouwing, mede in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Samenvatting zienswijzen:

Reclamanten zijn van mening dat hetgeen in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen ten aanzien van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet juist is en dat er nader onderzoek zou dienen plaats te vinden naar de distributieve ruimte/behoefte. Deze noodzaak wordt naar hun mening onderbouwd door het rapport van het bureau DTNP. Verder zou rekening gehouden dienen te worden met de plannen van Makado om ook hier het supermarktaanbod uit te breiden.

Gemeentelijk standpunt:

Zoals reeds in de toelichting is aangegeven hecht de overheid steeds meer waarde aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Hiervoor is dan ook in 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening het artikel 3.1.6 lid 2 Bro toegevoegd, dat inhoudt dat de toelichting bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voldoen aan de systematiek van 'de zgn. 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hiervoor dienen een aantal stappen doorlopen te worden.

Trede 1 bestaat uit het afstemmen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op de geconstateerde actuele behoefte. De wijze waarop wordt voorzien in de behoefte moet regionaal worden afgestemd, een en ander ter voorkoming van over- en ondercapaciteit.

Trede 2 bestaat uit de beoordeling of de beoogde ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Trede 3 bestaat hierna uit de beoordeling in hoeverre, als inpassing niet mogelijk is binnen het bestaande stedelijke gebied, de ontwikkeling mogelijk is op een multimodaal ontsloten locatie.

De vestiging van een supermarkt betreft weliswaar een stedelijke ontwikkeling, maar in dit geval is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Het betreft een verplaatsing van een bestaande supermarkt naar een locatie waar volgens het vigerende bestemmingsplan ook nu al detailhandel mogelijk is. De afwijking zit m.n. in een geringe uitbreiding van het bouwvlak. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming van het aangrenzende terrein (voormalige garage) verwijderd, waarmee ook het bouwvlak vervalt.

Dit betekent dat aan de volgende twee stappen van de Ladder in dit geval niet meer toegekomen wordt nu het geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de distributieve ruimte is dan ook niet noodzakelijk.

Om hetgeen gesteld is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan nog nader te verduidelijken zal de tekst zoals opgenomen onder 3.1. Rijksbeleid, Ladder voor duurzame verstedelijking (blz. 12-13) vervangen worden door de onderstaande tekst:

“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 omvang.¹ 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 winkelpanden.²

- 1. In het onderhavige geval is er sprake van een verplaatsende supermarkt, waarmee de actuele regionale behoefte al gegeven is.³ 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 opstallen 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 supermarktlocatie 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)."

Ten aanzien van het gestelde in het rapport van DTNP (fase 1) wordt opgemerkt dat bureau DTNP een indicatieve berekening heeft uitgevoerd inzake de benodigde toevloeiing naar de supermarkten in het centrum van Beek. Door de aanwezigheid van het grootschalige supermarktaanbod in Makado zou maar een beperkte distributieve ruimte aanwezig zijn voor twee volwaardige en goed functionerende servicesupermarkten in het centrum van Beek. De vestiging van een discountformule in het centrum zou meer mogelijkheden bieden volgens DTNP.

In fase 1a (effectanalyse) is een en ander nader onderzocht en uitgewerkt door Bureau Stedelijke Planning. Bureau Stedelijke Planning geeft hierin aan dat door Jan Linders te behouden voor het centrum van Beek een volwaardig supermarktaanbod ontstaat dat de concurrentie aankan met winkelcentrum Makado. Door de aanwezigheid van twee volwaardige en onderscheidende supermarktformules (zijnde full-service Plus en soft-discount Jan Linders) in het centrum zullen ook andere winkeliers (vooral in het dagelijkse segment) hiervan profiteren door een toename van combinatiebezoek. Per saldo zal de omzetplus voor het centrum circa 5% bedragen.

De reclamanten halen het rapport van DTNP aan, waarbij wordt gesteld dat de vestiging van een discountformule in het centrum meer mogelijkheden zou bieden. Hierbij gaat DTNP overigens niet in op de locatie waar een discounter zou moeten landen; de huidige locatie van Jan Linders biedt normaliter te weinig ruimte hiervoor.

Bureau Stedelijke Planning zit niet op één lijn met het standpunt van DTNP inzake de locatie van een (hard) discounter op de Markt in haar effectanalyse. Bureau Stedelijke Planning is de mening toegedaan dat een hard discounter, welke thans nog niet is vertegenwoordigd in Beek, het supermarktaanbod in Beek zou complementeren. Vanwege het doelgericht zoekmotief en segmentering (discount) draagt een hard discountformule bij aan de versterking van het karakter van Makado en niet van het centrum. Dit past ook in het beeld om het centrum van Beek en Makado duidelijk naast elkaar te positioneren als aanvullende centra en niet als centra met een gelijksoortig concurrerend aanbod. Deze zienswijze is door zowel de ondernemers als de gemeenteraad onderschreven.

Tenslotte merkt Bureau Stedelijke Planning op dat mogelijke negatieve omzeteffecten (verdringing) van de toevoeging van een hard discounter in de regel beperkt zijn.

Voorts kan nog worden gewezen op de uitkomsten van de KoopstromenMonitor welke is uitgevoerd in opdracht van Rabobank Westelijke Mijnstreek (februari 2013). Hieruit komt naar voren dat de koopkrachtbinding (is de mate waarin de inwoners van een gemeente hun bestedingen in hun eigen gemeente doen) in Beek met 40% veel lager is in vergelijking met overige weinig stedelijke gemeenten. De meest opvallende branchegroep in deze is 'dagelijks'. Dit onderzoek toont aan dat inwoners van de gemeente Beek voor de dagelijkse boodschappen (o.a. supermarktbezoek) inkopen doen bij de naburige gemeenten Sittard-Geleen en Stein. De reden hiertoe is niet onderzocht. Het zou er echter op kunnen duiden dat het huidige aanbod supermarkten in Beek evenwel niet toereikend is. Door onder andere Jan Linders voor het centrum te behouden en te laten uitbreiden en een discounter toe te voegen in Makado, wordt getracht de afvloeiing naar andere gemeenten tegen te gaan.

- 3) Het gebrek aan inzicht in de effecten van het voorliggende plan, waarbij ook de relatie met de uitbreidingsplannen van Makado van belang is;

Samenvatting zienswijzen:

Reclamanten geven aan dat met de verplaatsing van Jan Linders naar een solitaire locatie een van de trekkers uit het centrum wordt gehaald. Zij vrezen dat er een daling zal optreden van het aantal consumenten in het centrum. Dit wordt naar hun mening nog versterkt door de planregels van het onderhavige bestemmingsplan waarin is opgenomen dat in het huidige pand geen supermarkt meer toegelaten wordt. De komst van een nieuwe supermarkt als trekker voor het centrumgebied wordt hiermee gedwarsboemd. Zij concluderen dat de mogelijkheden voor perifere retailontwikkelingen worden vergroot, terwijl deze in het centrumgebied worden ingeperkt.

Gemeentelijk standpunt:

De reclamanten benadrukken in hun zienswijze de trekkracht van beide supermarkten. Door de verplaatsing van Jan Linders vrezen zij een daling van het aantal consumenten in het centrum. Dit is voor de gemeente ook primair als uitgangspunt genomen bij haar besluit om te bezien hoe Jan Linders behouden kan blijven voor het centrum. Op de huidige locatie is absoluut geen uitbreidingsruimte aanwezig.

Bureau Stedelijke Planning geeft in haar effectanalyse aan dat sluiting van Jan Linders op de huidige locatie op termijn onafwendbaar is. Per saldo zou het niet terugkomen van een nieuwe supermarkt in het centrum een omzeterderving van het centrum van 8% betekenen (5% als het pand wordt opgevuld door een non-foodaanbieder). Enkel de huidige supermarkt aan de Markt zou hiervan kunnen profiteren.

Het vestigen van een discounter op deze locatie, zoals reclamanten stellen, is ook geen optie aangezien, los van de positionering en segmentering van het centrum, ook een discounter (volgens het rapport van DTNP) in de regel een ruimtegebruik heeft van minimaal ca. 800 tot 1.000 m² vvo. En deze ruimte is niet voorzien in een locatie aan de Markt (het huidige pand Jan Linders is ca. 670 m² vvo).

Bureau Stedelijke Planning stelt dan ook voor om medewerking te verlenen aan verplaatsing van Jan Linders, doch uitsluitend naar een locatie in het centrum. Aangezien rondom de Markt geen locatie voorhanden is, is gekeken naar alternatieve, niet zijnde solitaire, locaties waarbij de locatie Maastrichterlaan 22-26 (als reeds bestaande detailhandelslocatie) uiteindelijk naar voren is gekomen (zie Detailhandelsvisie Beek fase 2 Ruimtelijk-functionele uitwerking centrum en Makado, pagina 15, tabel 1.2 Afweging (alternatieve) supermarktllocaties Jan Linders).

Het is dan ook niet juist dat de mogelijkheden voor perifere retailontwikkelingen worden vergroot, terwijl die in het centrumgebied worden ingeperkt. Met deze keuze heeft de gemeente juist gestuurd om de kracht van het centrum met twee supermarkten te behouden.

Tevens is als bijkomend voordeel van de verplaatsing van Jan Linders naar de locatie Maastrichterlaan 22-26 dat hiermee invulling wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Opgemerkt wordt dat ten opzichte van hetgeen in het vigerende bestemmingsplan is geregeld, er nagenoeg niets wijzigt aan de totale oppervlakte aan detailhandel. Zowel op de huidige locatie aan de Markt 1 als op de locatie Maastrichterlaan 22-26 is er zowel in het vigerende bestemmingsplan "Kern Beek" als in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan detailhandel mogelijk. Door de aanduiding "geen supermarkt" op het pand Markt 1 wordt voorkomen dat er zich een derde supermarkt in het centrum (locatie Markt 1) zou kunnen vestigen, hetgeen het aanbod verstoort.

- 4) Het niet voldoen aan de randvoorwaarden waaronder de verplaatsing annex uitbreiding van deze supermarkt mogelijk zou kunnen worden gemaakt;

Samenvatting zienswijzen:

Reclamanten geven aan dat op basis van de Detailhandelsvisie op Hoofdlijnen van november 2010 een aantal voorwaarden van groot belang zijn alvorens medewerking verleend zou kunnen worden aan de verplaatsing en uitbreiding van Jan Linders.

Genoemd worden:

- a. Allereerst is de herinvulling van de huidige locatie Jan Linders met een trekker essentieel voor het functioneren van het centrum. In de Detailhandelsvisie wordt gesproken over een privaatrechtelijke overeenkomst.
- b. Een andere voorwaarde die door reclamanten wordt genoemd betreft de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gemeentehuis. In het herinrichting-ontwerp voor de omgeving van het gemeentehuis worden echter vrijwel geen parkeerplaatsen toegevoegd. Bovendien laat de uitvoering hiervan nog de nodige tijd op zich wachten.
- c. Als derde voorwaarde wordt genoemd het vergroten van de ruimtelijke samenhang in het centrumgebied en het stimuleren van circuitvorming door een kwalitatief hoogwaardige herinrichting van de openbare ruimte. Tot nu toe is er geen plan ontwikkeld voor de herinrichting.

Gemeentelijk standpunt:

Allereerst wordt opgemerkt dat de genoemde punten geen voorwaarden betreffen, doch dat in de eerdergenoemde Detailhandelsvisie Beek fase 2 wordt gesproken over een wensbeeld waarbij een aantal uitgangspunten zijn gehanteerd. De door reclamanten genoemde 3 punten maken hier onderdeel van uit.

Voorts is in het rapport van Bureau Stedelijke Planning nog de invoering van een blauwe zone op de Markt genoemd als een punt dat bijdraagt aan het ruimtelijk-functionele wensbeeld. Zoals bekend is deze maatregel reeds enige tijd ingevoerd.

Herinvulling huidige pand Jan Linders

Ten aanzien van het gestelde met betrekking tot de adequate hoogwaardige invulling van de huidige locatie van Jan Linders aan de Markt 1 wordt opgemerkt dat er een zgn. realiseringsovereenkomst is gesloten tussen de eigenaar van het pand, Jan Linders, de ontwikkelaar en de gemeente. Hierin is een inspanningsverplichting opgenomen voor de ontwikkelaar voor het invullen van de huidige locatie met hoogwaardige detailhandel.

Bekend is dat adequaat met leegstand moet worden omgegaan teneinde een domino-effect te voorkomen. De gemeente heeft een notitie "Leegstandaanpak Bedrijfspanen Beek" opgesteld om leegstand van panden te voorkomen. Hiermee heeft de commissie BeZa op 5 december 2013 ingestemd. De invulling van dit beleid is inmiddels gestart door een actueel aanbod van de leegstaande panden in Beek in kaart te brengen en dit aanbod via Belevend Beek te ontsluiten. Recentelijk is een acquisiteur geworven (voor de duur van 2 jaar) om verdere invulling te geven aan acquisitie en leegstandsbeleid.

Tevens beschikt de gemeente Beek over een zgn. BrancheAdviesCommissie Beek die ondermeer als taak heeft om potentiële partijen te interesseren voor leegstaande panden in o.a. het centrum van Beek. De ondernemersvereniging Beek Bloeit, waar een aantal van de reclamanten overigens bij is aangesloten, heeft ook zitting hierin.

Parkeerplaatsen

Het Centrumplan Beek omvat uit een drietal gebieden, t.w. de omgeving van het gemeentehuis/Raadhuisstraat, de omgeving van het Onze Lieve Vrouweplein/Labouréstraat en de Burgemeester Janssenstraat/Brugstraat.

Het inrichtingsplan voor het gebied van de omgeving gemeentehuis/Raadhuisstraat is inmiddels gereed. Bij realisatie zal het aantal parkeerplaatsen rondom het gemeentehuis toenemen van 96 naar 121 stuks.

Een gedeelte hiervan zal gerealiseerd worden aan de achterkant van het gemeentehuis. Een voordeel hiervan is dat hierdoor tevens een betere voetgangersverbinding gerealiseerd zal worden tussen het Raadhuispark en de Raadhuisstraat. Hiermee wordt, naast de Maastrichterlaan, een tweede verbinding gecreëerd tussen de rand van het centrum (locatie Maas-trichterlaan) en de Markt.

De uitvoering van de drie genoemde deelplannen start medio dit jaar met de uitvoering van het gebied Onze Lieve Vrouweplein/Labourestraat. Op basis van subsidies en financiële middelen wordt bepaald hoe de uitvoering verder zal plaatsvinden.

Ruimtelijke samenhang in het centrumgebied en het stimuleren van circuitvorming

Zoals reeds eerder is aangegeven is met de afgeronde reconstructie van de Maastrichterlaan en omgeving Wolfeynde, die overigens in overleg met de ondernemers heeft plaatsgevonden, reeds een eerste aanzet gegeven om te komen tot een ruimtelijke samenhang in het centrumgebied en het stimuleren van circuitvorming. Met het voornoemd plan rondom het gemeentehuis komt hier een extra voetgangersverbinding bij.

Met de verplaatsing van Jan Linders naar de Maastrichterlaan en de toevoeging van parkeren bij het gemeentehuis ontstaat een nieuwe pool. Hierbij is de gedachte dat twee circuits ontstaan: een circuit 'functioneel winkelen' en een circuit 'recreatie'. Doordat de nieuwe locatie van Jan Linders zo dicht bij het centrum ligt, is de verwachting dat de bezoekers van de supermarkt, net zoals zij nu al doen, aansluitend het centrum aandoen en vice versa, te voet, per fiets of met de auto. Hierbij is het niet gezegd en ook geen doel op zich dat iedere centrumbezoeker het volledige circuit, of zelfs beide circuits, doorkruist. Ze moeten evenwel uitgenodigd worden om een groter deel van het centrum, groter dan nu het geval is, te bezoeken.

5) De planregels.

Samenvatting zienswijzen:

- *Gewezen wordt op de inperking van de mogelijkheden voor het pand Markt 1. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming 'Centrum-1' ingeperkt, in die zin dat alle mogelijkheden voor detailhandel zijn opgehouden behoudens de vestiging van een supermarkt. Volgens reclamanten kan dit leiden tot ongewenste invullingen, welke nu met het voorliggende bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Als voorbeelden worden hierbij o.a. genoemd: kantoren, kleine bedrijven en horeca.*
- *Voor de locatie Maastrichterlaan 22-26 is in het voorliggende plan de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Voorheen lagen hier drie bestemmingen: detailhandel, bedrijf en wonen. Door de bestemming 'Detailhandel' wordt het nu mogelijk gemaakt dat in principe alle vormen van detailhandel zich hier kunnen vestigen. Een brede detailhandelsbestemming is zeer ongewenst op deze locatie.*

Gemeentelijk standpunt:

Hetgeen door reclamanten wordt opgemerkt ten aanzien van de inperking van de mogelijkheden zodat er zich geen supermarkt meer kan vestigen in het pand Markt 1 is correct. Bij de behandeling van de zienswijze onder punt 3 is de reden hiervoor reeds aan de orde gesteld. Hierbij kan worden aangevuld dat juist door de aanduiding van supermarkt als het ware tussen beide locaties "uit te wisselen" de mogelijkheid wordt gecreëerd om twee volwaardige supermarkten voor het centrum te behouden.

Indien de gemeente de aanduiding supermarkt niet zou afhalen van de locatie Markt 1, is het niet 100% uit te sluiten dat ondanks de geringe ruimte, zich een discounter op deze locatie zou vestigen om hierdoor een marktaandeel te ontwikkelen. Dit is tegengegaan, aangezien een discounter qua segmentering beter past binnen Makado.

Dat genoemde inperking zou leiden tot ongewenste invullingen is echter niet juist. Ook in het vigerende bestemmingsplan "Kern Beek" zijn in de bestemming 'Centrum-1' de door reclamanten aangehaalde functies, zoals kantoren, kleine bedrijven en horeca, reeds opgenomen als rechtstreeks toegelaten activiteiten. Hier is door het voorliggende bestemmingsplan geen wijziging in aangebracht. Ook in de huidige situatie zijn deze functies zonder meer mogelijk.

Wat betreft het gestelde ten aanzien van de locatie Maastrichterlaan 22-26 wordt opgemerkt dat door het opnemen van de bestemming 'detailhandel' voor het gehele perceel een bedrijfslocatie binnen de kern wordt weggesaneerd. Op deze plek ligt dan wel de bestemming 'detailhandel', maar hier is geen bouwvlak opgenomen. Bovendien is in de regels opgenomen dat bebouwing uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak. Hiermee is geborgd dat op de rest van het perceel geen bebouwing gerealiseerd zal worden.

De opmerking van reclamanten dat zich door het opnemen van de bestemming 'Detailhandel' op de locatie Maastrichterlaan 22-26 hier nu in principe alle vormen van detailhandel kunnen vestigen is overigens correct. Dit betreft echter geen wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook in de huidige situatie is dit reeds mogelijk. Ook in het bestemmingsplan "Kern Beek" uit 2012 heeft het betreffende perceel reeds een detailhandelsbestemming en kunnen zich alle vormen van detailhandel vestigen.

3. Conclusie

De belangrijkste grief van reclamanten in hun zienswijze is dat zij vrezen dat door de verplaatsing van Jan Linders van de locatie aan de Markt naar de locatie aan de Maastrichterlaan, het huidige combinatiebezoek tussen bezoekers van de supermarkt en de overige winkels minder zal worden. Hierbij gaan reclamanten echter voorbij aan het feit dat een supermarkt op de huidige locatie geen bestaansrecht meer heeft gelet op de omvang van de locatie. Indien niet wordt ingegrepen dan is de kans zeer reëel dat in de nabije toekomst nog maar één supermarkt in het centrum aanwezig zal zijn en dat het centrum hierdoor haar boodschappenfunctie in de nabije toekomst alsnog ziet verdwijnen.

De voorkeur van de gemeente was om Jan Linders voor de Markt te behouden. Echter dit is niet mogelijk gebleken. Onderzoek heeft uitgewezen dat de Maastrichterlaan 22-26 als alternatieve locatie het beste uit de bus komt.

Daarnaast wordt nogmaals nadrukkelijk vermeld dat het zeker voor de winkeliers aan de Markt van cruciaal belang is dat juist de inwoners van Beek nadrukkelijker aan de gemeente worden gebonden als het gaat om de dagelijkse boodschappen (zie de KoopstromenMonitor). Het verbreden van het supermarktassortiment (in plaats van inkrimping hiervan) is hier toe juist van belang. Met het verlenen van medewerking aan de verplaatsing van Jan Linders naar de Maastrichterlaan wordt hieraan mede invulling gegeven.

Door reclamanten is verder gesteld dat hetgeen in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet juist is. Ter verduidelijking wordt de toelichting op dat punt tekstueel aangepast (3.1. Rijksbeleid, Ladder voor duurzame verstedelijking, blz. 12-13) en nader verduidelijkt waarom de Ladder niet van toepassing is op dit initiatief. Om de effecten van de ontwikkeling goed te kunnen beoordelen en zorgvuldig af te wegen zijn volledigheidshalve toch de treden van de Ladder doorlopen. Deze aanvulling wordt slechts ter verduidelijking toegevoegd en betreft geen wijziging van het gemeentelijk standpunt. De aanvulling vormt dan ook geen aanleiding om de ingediende zienswijze (deels) gegrond te verklaren.

Gelet op hetgeen in deze zienswijzennota is aangegeven wordt de zienswijze ongegrond verklaard. Daarnaast wordt wel het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld voor wat betreft de toelichting onder 3.1. Rijksbeleid, Ladder voor duurzame verstedelijking (blz. 12-13). De toelichting zoals deze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zal vervangen worden door de tekst zoals deze in onderhavige "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Verplaatsing supermarkt Jan Linders Markt 1, Maastrichterlaan 22-26 te Beek" is opgenomen op blz. 6-7.