

Bestemmingsplan Beeker Tuincentrum

Gemeente Beek



Bestemmingsplan Beeker Tuincentrum

Gemeente Beek

Status bestemmingsplan:

- ✓ concept-ontwerp bestemmingsplan (d.d. 30-12-2021)
- ✓ ontwerp bestemmingsplan (besluit college van burgemeester en wethouders Beek, d.d. 5-12-2023)
- vastgesteld bestemmingsplan (besluit gemeenteraad Beek, d.d.)

Opdrachtgever:	Beeker Tuincentrum
Project:	R2021-002-01
Dossier:	2021-002
Omvang rapport:	45 pagina's
Datum:	1 december 2023
Status:	Definitief

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	4
1. DOEL EN AANLEIDING	6
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied	9
2.2 Vigerend planologisch regime.....	9
2.3 Beschrijving toekomstige situatie plangebied	11
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid.....	16
3.3 Regionaal beleid.....	23
3.4 Gemeentelijk beleid.....	26
4. BELEMMERINGEN EN RANDVOORWAARDEN PLANREALISATIE	30
4.1 Bodem.....	30
4.2 Archeologie.....	30
4.3 Water	31
4.4 Natuur	32
4.5 Milieuzonering	33
4.6 Verkeer	33
4.7 Geluid.....	34
4.8 Luchtkwaliteit	36
4.9 Externe veiligheid.....	36
4.10 Landschap en cultuurhistorie.....	40
5. UITVOERBAARHEID	43
5.1 Economische uitvoerbaarheid	43
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6. JURIDISCHE PLANOPZET	44
6.1 Algemeen	44
6.2 Opzet van de regels	44

Separate bijlagen:

- Instemming op principeverzoek herstructurering Beeker Tuincentrum, gemeente Beek, 14 oktober 2021
- Watertoets uitbreiding Beeker Tuincentrum Adsteeg 31 te Beek, Econsultancy, Boxmeer, 17 oktober 2022
- Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Beeker Tuincentrum te Beek, Ecolybrum, Weert, 24 mei 2021
- Rapportage Aeriusberekening Beeker Tuincentrum, Ecolybrum, Weert, 6 februari 2023
- Akoestisch onderzoek industrielawaai, Beeker Tuincentrum (Adsteeg 31) te Beek, Kragten, Herten, 27 juni 2023
- Beeker tuincentrum, Landschapsplan, Bureau Verbeek, Maastricht, 9 januari 2023
- Oplegnotitie landschapsplan Beeker Tuincentrum, Bureau Verbeek, Maastricht, 20 april 2023
- Massastudie Beeker Tuincentrum, RUUM_TE Architecten, Urmond, 27 september 2023
- Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg, incl. reactie gemeente Beek, augustus 2022

1. DOEL EN AANLEIDING

Doel

Het bestemmingsplan 'Beeker Tuincentrum' is een partiële wijziging van het bestemmingsplan 'Kern Beek' (2012) en heeft betrekking op een gedeeltelijke bestemmingswijziging van het perceel van het tuincentrum aan de Adsteeg 31 in de gemeente Beek. De ligging van het tuincentrum is weergegeven in figuur 1.

Het nieuwe bestemmingsplan continueert op deze locatie de vigerende bestemming 'Bedrijf', bedoeld voor bedrijven in de lichte milieucategorieën 1 en 2 en voor detailhandel voor zover het uitsluitend een tuincentrum betreft. Daarbij corrigeert dit nieuwe bestemmingsplan de omissie in het bestemmingsplan 'Kern Beek', waarin op basis van de regels ook andersoortige detailhandel dan een tuincentrum is toegelaten. Dit bestemmingsplan sluit andersoortige detailhandel dan een tuincentrum geheel uit.

Daarnaast faciliteert dit bestemmingsplan een fysieke uitbreiding van het tuincentrum, deels door de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen aan een gedeelte van het naastgelegen woonperceel (Adsteeg 33). Dit perceel is aangekocht door het tuincentrum. Tegenover deze bedrijfsuitbreiding staat een reductie van het bedrijfsareaal doordat aan delen van het grondgebied van het tuincentrum de nieuwe bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' wordt toegekend. Dit laatste is gedaan om te bewerkstelligen dat het tuincentrum landschappelijk beter wordt ingepast in de directe omgeving. Hiertoe is een landschapsplan opgesteld. Realisatie van dit landschapsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit nieuwe bestemmingsplan. Per saldo wordt de oppervlakte die benodigd is voor de bedrijfsuitbreiding (bijna 1.250 m²) ruimschoots gecompenseerd door de oppervlakte ten behoeve voor de landschappelijke inpassing met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' (ruim 1.500 m²). Per saldo vindt geen hierdoor geen vergroting van het bedrijfsareaal plaats.

Figuur 1: Ligging Beeker Tuincentrum aan de Adsteeg in de gemeente Beek



Aanleiding nieuw bestemmingsplan

1. Trends en ontwikkelingen in de sector

Het Beeker Tuincentrum is ruim 50 jaar gevestigd op de huidige locatie en is een begrip in de regio. Het tuincentrum is door de jaren heen organisch gegroeid op de locatie. Met het oog op de toekomst wenst het tuincentrum zijn klantenbestand te behouden en zo mogelijk te vergroten. Tuincentra ondervinden steeds meer concurrentie van de grote bouwmarkten en van webshops, die tuinartikelen in hun assortiment hebben. Daarnaast is landelijk een trend waarneembaar naar schaalvergroting. Kleinere tuincentra die hierin niet kunnen of willen investeren, worden op den duur gedwongen om hun deuren te sluiten. In dat kader heeft het Beeker Tuincentrum ook marktonderzoek uitgevoerd. Uit het klantenonderzoek is naar voren gekomen dat de bezoekers vooral behoefte hebben aan een uitbreiding van het assortiment en een langer verblijf in de zaak. Het bezoek aan het tuincentrum moet qua sfeer en beleving ook het karakter krijgen van een uitje (funshoppen). In de branche schuift de focus steeds meer op naar beleving en vermaak. Maar ook het organiseren van workshops (bloemen, barbecueën, dierv verzorging) zijn gangbaar.

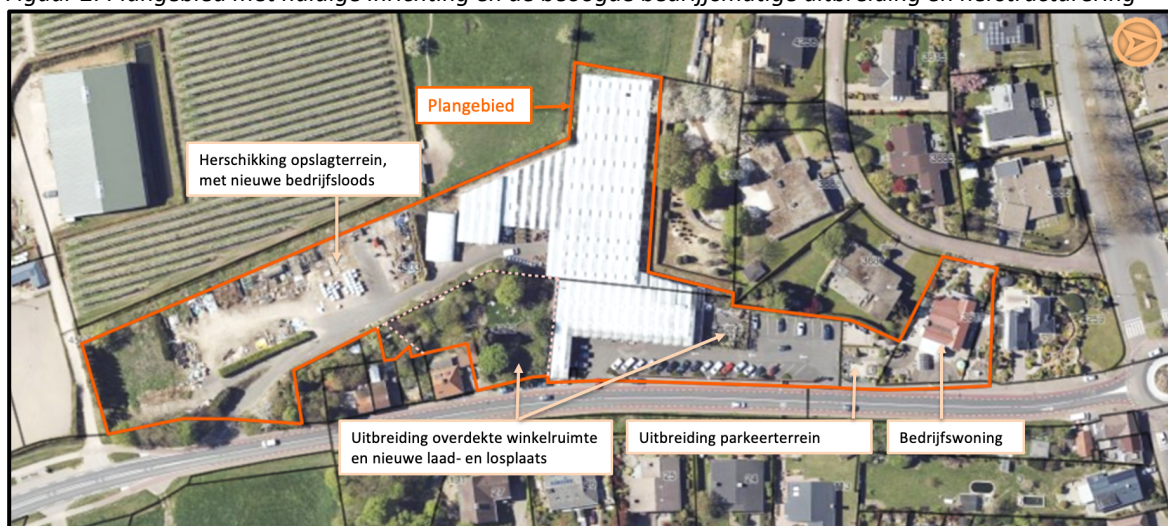
2. Uitbreiding winkelloppervlak en herstructurering inrichting perceel

De bestaande bebouwing wordt uitgebreid om een groter en breder assortiment aan tuinproducten en om de klanten een verbeterde, volledig overdekte, looproute te kunnen aanbieden. Er komt meer ruimte voor de warme kas en een grotere magazijnopslag. De huidige laad- en losruimte aan de buitenzijde van het pand moet daarbij worden verplaatst. Het Beeker Tuincentrum heeft in het verleden daartoe de naastgelegen woning met tuin aangekocht (Adsteeg 33). Op een gedeelte van de voormalige tuin vindt dan bedrijfsuitbreiding plaats met een ruimere en deels overdekte laad- en losplaats. De burgerwoning blijft daarbij behouden. Beide functies kunnen naast elkaar blijven bestaan.

De bedrijfsondersteunende horecafunctie van ondergeschikte aard wordt ondergebracht in het overdekte winkelpand. Het parkeerterrein wordt uitgebreid. De huidige ingang tot het tuincentrum blijft ongewijzigd. Ook de huidige bedrijfswoning blijft als zodanig gehandhaafd.

De buitenopslag op het zuidelijk gedeelte van het perceel wordt heringericht. Dit terrein oogt nu rommelig. Zo maakt dit bestemmingsplan de oprichting van een bedrijfsloods op een gedeelte van dit terrein mogelijk, in aansluiting op de bestaande bebouwing. Opslag van materialen vindt dan inpandig plaats. Daarnaast vindt op dit zuidelijk deel van het plangebied ook een groot deel van de landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats.

Figuur 2: Plangebied met huidige inrichting en de beoogde bedrijfsmatige uitbreiding en herstructurering

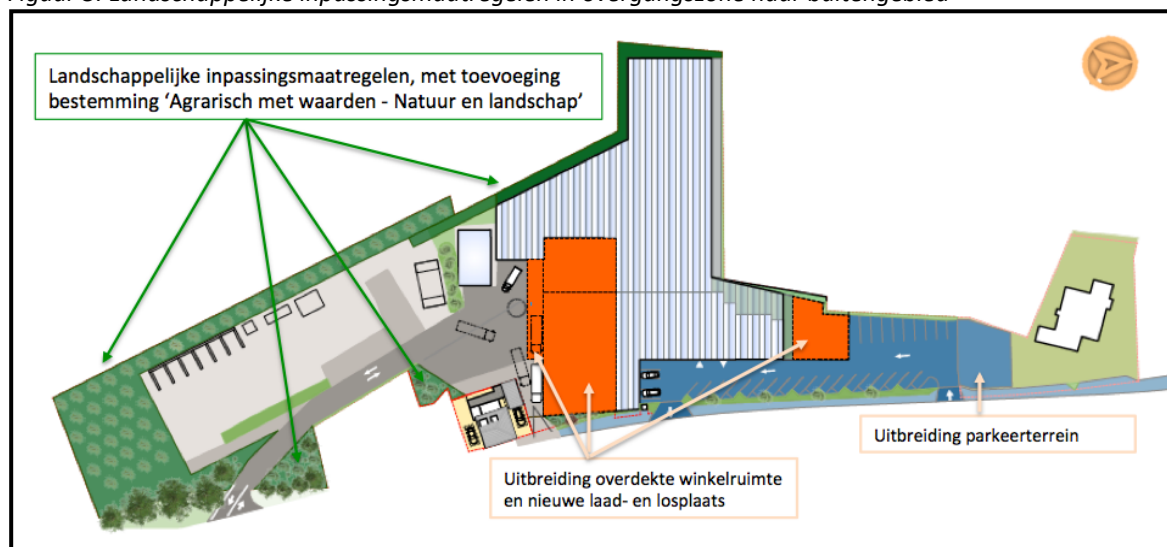


3. Verbeterde landschappelijke inpassing

Tegenover de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak en herschikking van bedrijfsfuncties staat een verbeterde landschappelijke inpassing van het perceel. Daartoe is een landschapsplan gemaakt. Het landschapsplan voorziet in versterkte en robuuste groene omranding van het plangebied. Dit gebeurt hoofdzakelijk op het zuidelijk deel van het plangebied, dat in de in de overgangszone ligt naar het buitengebied.

Figuur 3 geeft aan waar de landschappelijke inpassingsmaatregelen worden getroffen. Die maatregelen maken integraal onderdeel van dit nieuwe bestemmingsplan. De bestemming van deze gronden verandert van 'Bedrijf' naar 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'. Tot het landschapsplan behoort ook een perceel dat is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Beek en dat eigendom is van het Beeker Tuincentrum (ruim 520 m²). Dit belendend perceel heeft reeds de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'. Realisatie en instandhouding van de landschappelijk inpassingsmaatregelen dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te hebben plaatsgevonden. Daartoe is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Figuur 3: Landschappelijke inpassingsmaatregelen in overgangszone naar buitengebied



4. Planologische reparatie

Tenslotte is er nog een andere aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan. Dat is de omissie in artikel 4 lid 1 van het bestemmingsplan 'Kern Beek', waarin onder sub g is geregeld dat "detailhandel niet is toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum'". Deze regel houdt in dat alle soorten van detailhandel in beginsel zijn toegestaan, mits deze maar plaatsvinden binnen de aanduiding 'tuincentrum'. De gemeente Beek heeft in reactie op het ingediende principeverzoek voor de herstructureringsplannen van het Beeker Tuincentrum aangegeven medewerking te willen verlenen aan deze plannen, mits de bestemmingsregel op dit punt dan ook wordt aangepast. Qua detailhandelsfunctie betekent dit dat binnen het plangebied alleen nog maar een tuincentrum mogelijk is. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet hierin.

Op 10 juni 2021 heeft de gemeente Beek een voorbereidingsbesluit genomen, waarbij besloten is dat voor het gehele grondgebied van de gemeente Beek (behoudens de zogenoemde balans- en concentratiegebieden van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg) een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid, dat zich richt op het voorkomen van het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden voor detailhandel. Het nieuwe bestemmingsplan 'Beeker Tuincentrum' geeft invulling hieraan, nu dit bestemmingsplan zich qua detailhandel uitsluitend richt op het continueren van het huidige grondgebruik voor een tuincentrum en andersoortige detailhandel geheel uitsluit. Dit laatste is in lijn met het doel van het genomen voorbereidingsbesluit.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied

De huidige inrichting van het tuincentrum is weergegeven in figuur 4. De totale oppervlakte van het huidige tuincentrum is circa 11.250 m². Binnen de bestemming bevinden zich onder andere een bedrijfswoning met showtuin, overdekte winkelruimte, onoverdekte verkoopruimte, laad- en losplaats, opslag- en magazijnruimte en parkeervoorzieningen.

Het tuincentrum is gebouwd op de helling van de Adsteeg. Ter hoogte van het tuincentrum bedraagt het hellingspercentage 7%. Dit impliceert dat er tussen de diverse de gebouwen en buitenterreinen aanzienlijke niveauverschillen bestaan. Dit compliceert ook de inrichting van het plangebied.

Figuur 4: Huidige inrichting plangebied (bron: RUUM_Te Architecten)



2.2 Vigerend planologisch regime

Het bestemmingsplan 'Kern Beek' uit 2012 vormt het vigerende bestemmingsplan. Figuur 5 geeft een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan met de geldende bestemmingen.

Bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'tuincentrum'

Vlakdekkend geldt de enkelbestemming 'Bedrijf', waarbij de grond onder andere bestemd is voor:

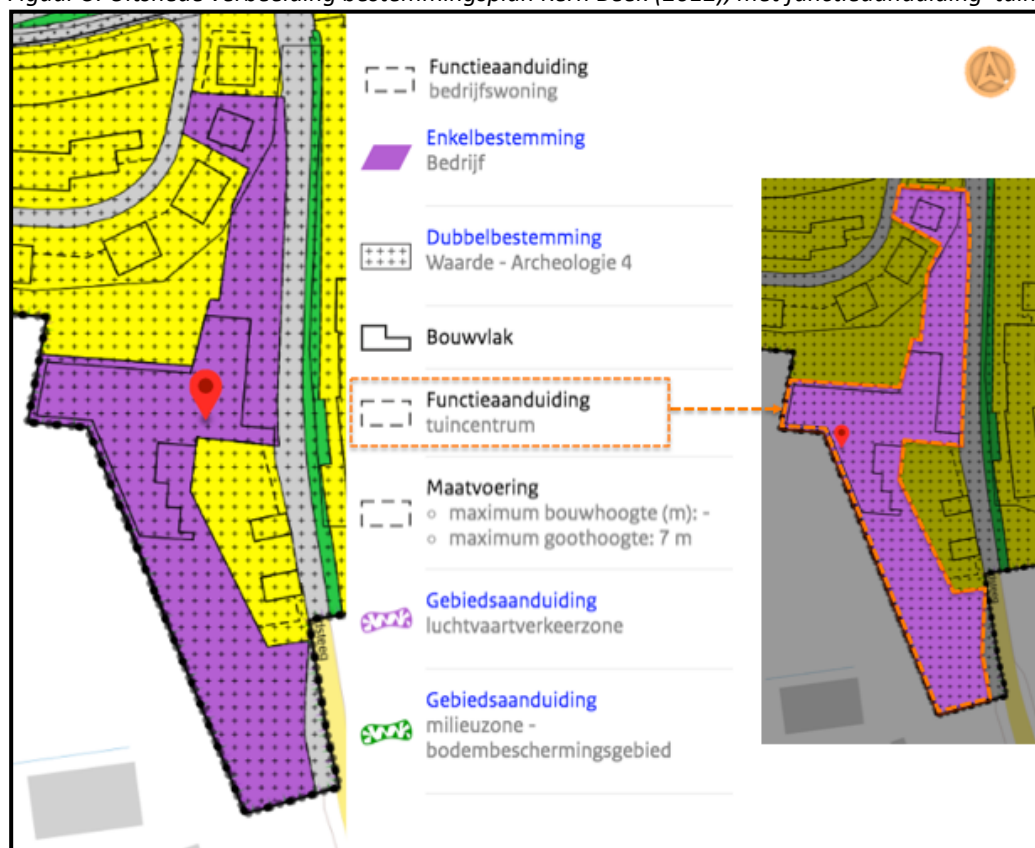
- bedrijven, zoals die zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zoals opgenomen in de bijlage bij de regels) dan wel, voor zover deze daarin niet voorkomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving daarmee zijn gelijk te stellen;
- wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- parkeer- en groenvoorzieningen en bouwwerken van openbaar nut;

met dien verstande dat:

- detailhandel niet is toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum'.

Het gehele plangebied kent de functieaanduiding 'tuincentrum'. Volgens bovenstaande regel zijn binnen dit aanduidingsvlak alle vormen van detailhandel toegestaan.

Figuur 5: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kern Beek (2012), met functieaanduiding 'tuincentrum'



Bouwvlakken

Daarnaast geldt binnen deze bestemming op een tweetal plekken de aanduiding 'bouwvlak'. Daarbinnen mogen bouwwerken gebouwd worden opgericht, zijnde:

- bedrijfsgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale goothoogte van 7,00 meter. Voor de aan te houden nokhoogte zijn geen maatvoeringseisen gesteld. Daarnaast geldt dat de afstand tussen de zijgevels van een bedrijfsgebouw en de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3,00 meter dient te bedragen. Deze regel geldt niet voor bedrijfsgebouwen bestaande uit 1 bouwlaag. Die mogen wel in de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht.

Voor de bedrijfswoning geldt onder andere dat:

- geen vervangende nieuwbouw mag plaatsvinden, met uitzondering in geval van calamiteiten. Maar met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken voor vervangende nieuwbouw;
- uitsluitend 1 bedrijfswoning mag worden opgericht met de daarbij behorende bijgebouwen;
- de inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 1.000 m³ bedragen;
- de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het hoofdbouwvlak en achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden opgericht;
- de totale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 100 m², met een goothoogte van 3,00 meter en bouwhoogte van maximaal 5,00 meter.
- de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,00 m bedragen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

- de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen tussen de weg en enige gevel van een gebouw maximaal 1,00 meter;
- de bouwhoogte van openbare verlichting maximaal 8,00 meter mag bedragen, antenne(masten) maximaal 12,00 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 4,00 meter.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Eveneens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. De daartoe aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. In beginsel mag hierop niet worden gebouwd, tenzij onder andere :

- de bodemverstorende ingreep een oppervlakte beslaat kleiner dan 2.500 m²;
- bestaande gebouwen worden vervangen, waarbij de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot of veranderd en de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- gronden betreft die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

Gebiedsaanduidingen

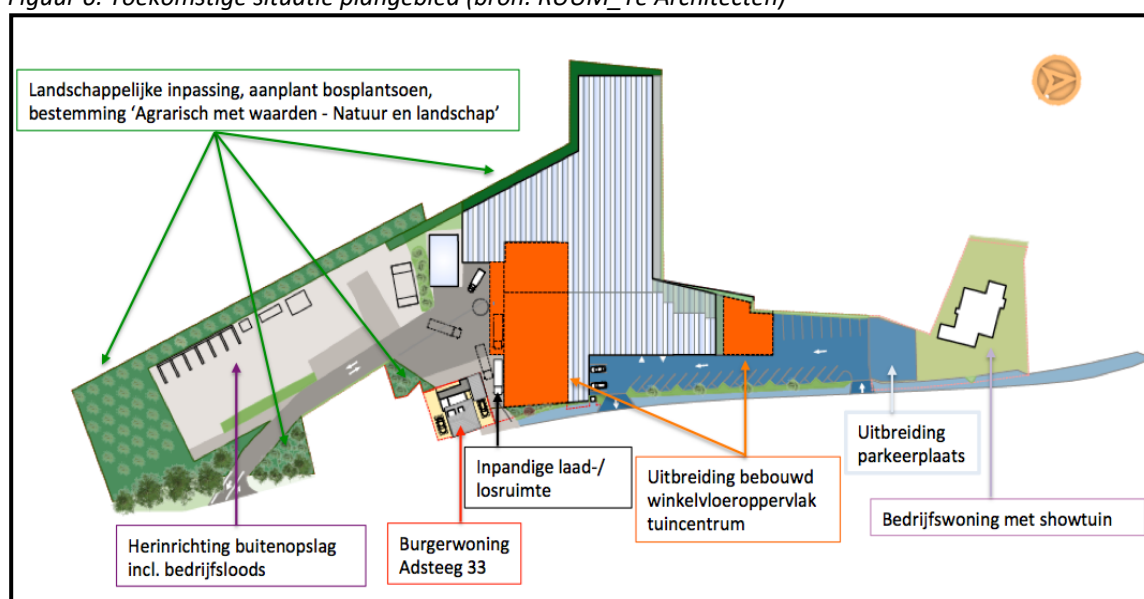
Tot slot geldt nog een tweetal gebiedsaanduidingen:

- luchtvaartverkeerszone: de grond is - naast de bestemming Bedrijf - tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte, waarbij het verboden is om (nieuwe) geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied te bouwen;
- milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland: de grond is - naast de bestemming bedrijf - andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. De regels ter bescherming van de bodem van de omgevingsverordening Limburg zijn in het Bodembeschermingsgebied Mergelland van toepassing.

2.3 Beschrijving toekomstige situatie plangebied

De toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied staan visueel weergegeven in figuur 6.

Figuur 6: Toekomstige situatie plangebied (bron: RUUM_Te Architecten)



Het gaat dan om de volgende ruimtelijke aanpassingen binnen het plangebied.

1. Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt alleen detailhandel toegelaten voor zover het uitsluitend een tuincentrum betreft. Deze aanpassing impliceert dat, na het onherroepelijk worden van dit nieuwe bestemmingsplan, op deze locatie geen winkelvloeroppervlak voor andersoortige detailhandel meer in de markt kan worden gezet, bijvoorbeeld voor een supermarkt. Dit gaat dan om het onttrekken van een potentieel winkelvloeroppervlak voor andersoortige detailhandel van 11.250 m².
2. Het overdekte winkelvloeroppervlak van het tuincentrum wordt ten opzichte van de bestaande situatie vergroot. Dit gebeurt enerzijds op de uitbreidingslocatie, waartoe de huidige bestemming 'Wonen' deels wordt veranderd naar 'Bedrijf'. Ter plaatse wordt een bouwvlak toegevoegd. En dit gebeurt ook om de bestaande luifel - ter hoogte van de looproute naar de kassa's - te kunnen vergroten, zodat het winkelen te allen tijde overdekt kan plaatsvinden.
3. De huidige laad- en losruimte wordt verplaatst naar de uitbreidingslocatie en gebeurt in de nieuwe situatie deels ook inpandig. Het bevoorradingsverkeer verlaat het perceel via een nieuwe bedrijfsuitweg naast de burgerwoning op de Adsteeg 33 (eenrichtingsverkeer).
4. De rommelige opslagvoorziening op het zuidelijk deel van het perceel wordt heringericht, met de mogelijkheid om hier een nieuwe bedrijfsloods te bouwen voor opslagdoeleinden.
5. Het bestemmingsplan maakt een ondergeschikte en bedrijfsondersteunende horecafunctie mogelijk, inspelend op de wensen van het winkelend publiek. Deze ondergeschikte horecafunctie wordt inpandig ondergebracht in het winkelpand.
6. De parkeerplaats wordt uitgebreid.
7. Tegenover de toevoeging van extra meters aan bedrijfsvloeroppervlak op de uitbreidingslocatie (1.249 m²) staat het onttrekken van groter areaal aan bedrijfsvloeroppervlak (1.516 m²) waar een robuuste groenstructuur wordt ontwikkeld. Hier wordt de vigerende bestemming 'Bedrijf' onttrokken en omgezet naar 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'. Dit gebeurt hoofdzakelijk aan de randen van het zuidelijk deel van het plangebied, in de overgang naar het buitengebied, ten gunste van kwalitatief betere landschappelijke inpassing. Dit leidt er ook toe dat door het nieuwe bestemmingsplan per saldo geen extra bedrijfsvloeroppervlak voor een tuincentrum ontstaat. Daarenboven worden nog extra landschappelijk inpassingsmaatregelen getroffen op een belendend perceel gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Die visie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. Aanleiding daarvoor is dat Nederland voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven staat, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Het gaat dan om grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, die Nederland flink zullen doen veranderen.

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet. Het bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. Deze combinatie van drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De visie geeft een toekomstperspectief met ambities. Het schetst een ideaalbeeld van Nederland in 2050. Het biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Samen met het Rijk zijn ze verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dan gaat het om zogenoemde 'nationale belangen'. In de toelichting zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven en de daaruit voortkomende opgaven:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in onderlinge samenhang moeten worden gemaakt.

De uitvoeringsagenda beschrijft vier prioriteiten waarop het Rijk wil sturen. Dit zijn: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Het Rijk heeft voorlopig acht NOVI-gebieden benoemd. Dit zijn gebieden waar grote en urgente ruimtelijk-fysieke opgaven uit de NOVI samenkomen en waarvoor een meerjarige en vernieuwende aanpak nodig is. Een van de acht gebieden is het grensoverschrijdend gebied Zuid-Limburg, waar de (grensoverschrijdende) opgaven groot zijn en de context moeilijk. De huidige aanpak is gefragmenteerd. Een duurzame toekomst voor Zuid-Limburg met brede welvaartsgroei vraagt om meerjarige brede samenwerking tussen Rijk en (EU)regio, waarbij het verzilveren van (grensoverschrijdende) economische kansen, wegnemen van knelpunten in regelgeving en het wegwerken van achterstanden in de steden leidend zijn. Het gaat er om een nieuw perspectief te bieden (deuren te openen, samenwerking te organiseren) voor grensoverschrijdende ontwikkeling: versterking agglomeratievorming (verstedelijking, mobiliteit, (energie/ grondstoffen) infrastructuur, campussen, verduurzaming, landschap). Dit door vanuit een aanpak van de fysieke opgaven een impuls te geven aan het wegwerken van sociale- en gezondheidsachterstanden (onder andere ten gevolge van bevolkingskrimp, battle for talent en onderwijs) in samenhang met transformatie en verduurzaming stedelijk en industrieel gebied (Chemelot).

Toetsing

Het plangebied is in formele zin gelegen in het NOVI-gebied Zuid-Limburg, maar de het betreft hier geen ontwikkeling die van euregionaal of nationaal belang is. In lijn met de NOVI is in dit bestemmingsplan een aantal van de nationale belangen lokaal vertaald naar de herontwikkeling van het plangebied, te weten:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Voor de uitwerking wordt verwezen naar de uitgevoerde (milieu)onderzoeken en het landschapsplan, zoals die zijn beschreven in hoofdstuk 4. In dit bestemmingsplan vindt een integrale en ruimtelijke afweging van belangen plaats, zoals de NOVI beoogt met haar afwegingsprincipes. De herontwikkeling van het plangebied is daarmee in lijn met de uitgangspunten van de NOVI.

Conclusie

De 'Nationale Omgevingsvisie' levert derhalve geen belemmering op voor de planontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het 'Barro' genoemd is, samen met de aanvulling op 1 oktober 2012, volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Met het in werking treden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Artikel 3.1.6 Bro voorziet hierin.

Op 1 juli 2017 is dit artikel, na veel onduidelijkheid in de praktijk, gewijzigd. Sindsdien geldt volgens lid 2 de verplichting dat "de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving moet bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De daarbij horende definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is in artikel 1.1.1 onder h van het Bro beschreven als: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op de betreffende grond een niet-agrarische functie dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

Toetsing

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied, binnen de contour van de kern Beek. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in 'Ladder voor duurzame verstedelijking', omdat het een bestaande detailhandelsvoorziening betreft, die al meer dan 50 jaar op deze plek is gevestigd en met de voorgenomen ontwikkeling geen extra vierkante meters aan bedrijfsvloeroppervlak aan de markt wordt toegevoegd. Het bedrijfsvloeroppervlak voor een tuincentrum neemt door het bestemmingsplan af.

Conclusie

De 'Ladder van duurzame verstedelijking' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Nationaal Waterplan 2016-2021 (2016)

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vormt voor de ruimtelijke aspecten een structuurvisie. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich uitsluitend op de rijksbelangen, zoals de bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk een aantal principes, zoals:

- afwenteling voorkomen: waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen mogen niet worden afgewenteld in de ruimte en de tijd. Het Rijk blijft vasthouden aan de trits "vasthouden-bergen-afvoeren" en "schoonhouden-scheiden-schoonmaken";
- ruimte en water verbinden: bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied.

Ook houdt het Rijk vast aan het instrument van de watertoets. Het Rijk zorgt ervoor dat de watertoets behouden blijft als wettelijk procesinstrument in de nieuwe Omgevingswet, om klimaatbestendig en waterrobuust inrichten vroeg in het ruimtelijk proces mee te laten wegen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

Het plan wordt uitgevoerd conform het rijksbeleid. Zie daartoe paragraaf 4.3.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied is in lijn met het nationale waterbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg (2021)

Provinciale Staten van Limburg hebben op 1 oktober 2021 de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld (hierna te noemen: POVI). De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). De POVI bouwt deels voort op de gemaakte beleidskeuzes in het POL2014, op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt. De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

In de POVI geeft de provincie aan wat de belangrijkste hoofdpogingen voor de komende jaren zijn:

- het realiseren van een aantrekkelijke, sociale gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk/bebouwd gebied als het landelijk gebied;
- een toekomstbestendige innovatieve en duurzame economie en landbouwtransitie;
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Daarbij hanteert de provincie een aantal Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers en er is dus ruimte voor maatwerk;
- meer stad, meer land. Variatie in gebieden moet gekoesterd worden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukke stedelijke gebieden ontwikkeld;
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Inzetten op sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar volgende generaties (voorzorgsbeginsel).

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

1. een thematisch deel, waarin wordt ingegaan op de provinciale belangen voor de diverse thema's;
2. een gebiedsgericht deel, waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

Ad 1: In de POVI is een aantal provinciale belangen gedefinieerd, waaronder de volgende die van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

Economie:

- Een excellent vestigingsklimaat met een sterke economische structuur.
- Innovatiekracht en bloeiende innovatie ecosystemen op basis van triple helix-samenwerking.
- Een circulaire economie.
- Een goede kennis- en onderwijs(infra)structuur.
- Een wendbare en inzetbare arbeidsmarkt, waarin talent op elk niveau tot zijn recht komt.

Werklocaties

- Genoeg en kwalitatief goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven: werklocaties voor bedrijven, kantorenlocaties en winkelgebieden.

Water

- Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.
- Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het gehele stroomgebied van de Maas.
- De zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek wordt in samenhang gezien en aangepakt.

Natuur

- Het in stand houden en waar mogelijk versterken van de biodiversiteit.
- Het realiseren van een robuust natuur-, bos- en waternetwerk en een groen dooraderd landelijk gebied.
- De maatschappelijke verankering en beleefbaarheid van natuur.

Landschap

- Het behouden en versterken van kenmerkende kwaliteiten en afwisseling van het Limburgse landschap, waaronder de groenblauwe mantel, (verbrede) Nationale Parken, Nationaal Landschap-Zuid Limburg en stad-landzones.

Ad 2: Voor de regio Zuid-Limburg onderscheidt de provincie een opgave in vier lagen, elk met verschillende opgaven. Deze vier lagen zijn:

1. Landelijk gebied;
2. Duurzame mobiliteit;
3. Regionale centra en grote werklocaties;
4. Stedelijk gebied.

Tot de opgaven voor het landelijk gebied behoren: kwaliteiten buitengebied uitbouwen en versterken landschap en natuur. Tot de opgaven duurzame mobiliteit worden gerekend: versterken multimodale bereikbaarheid economische centra en selectieve bereikbaarheid van het buitengebied. De opgaven voor regionale centra en grote werklocaties zijn: versterken ruimtelijke kwaliteit en multimodale bereikbaarheid. Voor het stedelijk gebied vormen levendige steden en groene suburbane gebieden de opgaven. Deze opgaven staan verder uitgewerkt in de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zonerings- en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen worden verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. Tot die tijd worden de bestaande zonerings- en andere werkingsgebieden gehanteerd conform POL2014/Omgevingsverordening 2014. Die staan verderop in deze paragraaf aangegeven.

Toetsing

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening is gehouden met de POVI. De provinciale belangen zijn verwerkt en ruimtelijk afgewogen, zowel met betrekking tot economie en werklocaties als met de belangen van water, natuur en landschap. De wijze waarop dat is gebeurd, staat beschreven in hoofdstuk 4 en is vertaald in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Provinciale Omgevingsvisie Limburg levert geen belemmering op voor de planontwikkeling.

Omgevingsverordening (2021)

Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. Deze Omgevingsverordening is een beleidsneutrale en op de nieuwe Omgevingswet gebaseerde omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014, inclusief alle aanvullingen en wijzigingen die sinds 2014 zijn besloten en doorgevoerd. De nieuwe Omgevingsverordening treedt pas in werking op de datum dat Omgevingswet van kracht wordt. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening gelden. Hieronder wordt voor het plangebied volledigheidshalve een doorkijk gegeven naar de nieuwe Omgevingsverordening en de consequenties die dit heeft voor dit bestemmingsplan.

Bij de nieuwe Omgevingsverordening horen zoneringskaarten. Provincie Limburg geeft daarbij aan dat zones geprojecteerd kunnen zijn over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan is bedoeld. Het precies begrenzen van alle gebruiksfuncties hoort thuis op het niveau van de gemeentelijke omgevingsplannen. Voor de bestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen (onder de Omgevingswet: omgevingsplannen) heeft de Omgevingsvisie geen directe gevolgen.

Een doorkijk naar de nieuwe zoneringskaarten uit de Omgevingsverordening leert dat het zuidelijk deel van het plangebied onderdeel blijft uitmaken van het 'Beschermsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Na de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is hierbinnen het landschapstype 'Groenblauwe mantel' van toepassing, deze vervangt de 'Bronsgroene landschapszone' en de 'Zilvergroene natuurzone'. De kernkwaliteiten in de 'Groenblauwe mantel' zijn: het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed, het reliëf en ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdalen. Op deze kernkwaliteiten heeft in dit bestemmingsplan een afweging plaatsgevonden. Deze afweging is hieronder opgenomen bij de 'Omgevingsverordening 2014' en in het landschapsplan.

Daarnaast liggen het plangebied in twee grotere gebieden waarvoor 'omgevingswaarden wateroverlast' geldt. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit, waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt voor het zuidelijk deel van het plangebied een gemiddelde overstromingskans van 1:10 per jaar als omgevingswaarde (overstromingskansgebied B). Voor het noordelijk deel van het plangebied geldt een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde (overstromingskansgebied E).

Toetsing

De nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) treedt in werking gelijktijdig met de nieuwe Omgevingswet. Tot die tijd is de Omgevingsverordening 2014 nog van kracht. Uit een doorkijk naar de nieuwe Omgevingsverordening volgt dat deze geen belemmering vormt voor vaststelling van dit bestemmingsplan. De gemaakte afwegingen in dit bestemmingsplan op grond van het POL2014 (zie hierna) behoeven op grond van de nieuwe Omgevingsverordening niet te worden herzien.

Conclusie

De nieuwe Omgevingsverordening, die in werking zal treden gelijktijdig met de nieuwe Omgevingswet, levert geen belemmering op voor dit nieuwe bestemmingsplan.

Omgevingsverordening 2014 (2014)

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten van Limburg het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 is inmiddels vervangen door de POVI, maar de Omgevingsverordening 2014 blijft vigerend totdat de nieuwe Omgevingsverordening van kracht wordt. Omdat de regels uit de Omgevingsverordening 2014 onder andere toezien op de zoneringskaarten uit het POL2014, worden volledigheidshalve de betreffende zoneringen uit het POL2014 hieronder aangegeven en vindt op basis hiervan een ruimtelijke afweging plaats.

Zonerings uit POL2014

Het POL2014 kende een aantal zoneringskaarten. Voor het plangebied zijnde de relevante zonerings opgenomen in figuur 7.

Figuur 7: Ligging plangebied in de zones van POL2014 (geconsolideerde versie 22-11-2019)



Op de eerste plaats maakte het POL2014 een onderscheid in bebouwd en landelijk gebied.

- Het (bestaand) bebouwd gebied betreft de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en plattelandskernen en bedrijventerreinen in Limburg. Het (bestaand) bebouwd gebied wordt vervolgens onderverdeeld naar drie zones: stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied. Het noordelijk deel van het plangebied valt in de zone 'overig bebouwd gebied'. Deze zone omvat het resterende gedeelte van het bestaand bebouwd gebied (dus buiten de bedrijventerreinen en de stedelijke centra). Dit deel ligt in stedelijke invloedssfeer. In de regionale visies en afspraken voor de verschillende thema's kan een verdere onderverdeling van het overig bebouwd gebied aan de orde zijn, met het oog op een goede op regio en thema toegespitste positionering van kernen.
- Het landelijk gebied is het gebied buiten de steden, plattelandskernen en bedrijventerreinen. Het rijk geschakeerde gebied bestaande uit rivier- en beekdalen, hellingen, landbouwgronden, glastuinbouw, bos- en natuurgebieden, delfstofwinningen, solitaire woningen en bedrijfsgebouwen, linten en clusters van bebouwing, verblijfsrecreatieve terreinen e.d. en doorsneden met allerlei vormen van infrastructuur. Het landelijk gebied werd daarbij onderverdeeld in 4 zones: 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone', 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'. Het zuidelijk deel van het plangebied valt in de 'Bronsgroene landschapszone'. De basis voor deze zone wordt gevormd door de rivier- en beekdalen en de steilere hellingen, voor zover die niet reeds onderdeel uitmaken van de Goudgroene of Zilvergroene natuurzones, én de relatieve rijkdom aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen die zone zijn mogelijk, mits de kernwaarden behouden blijven of versterkt worden.

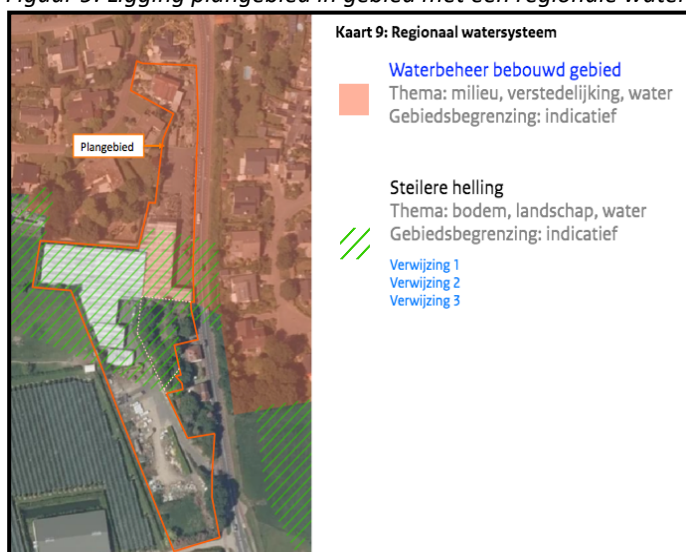
Daarnaast maakt het zuidelijk deel van het plangebied ook nog onderdeel uit van Nationaal Landschap Zuid-Limburg, in het bijzonder van het 'Bescheringsgebied Nationaal Landschap Zuid Limburg', zie figuur 8. Het omgevingsbeleid is erop gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten als onderdeel van de kernwaarden van het Nationaal Landschap te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). POL2014 onderscheidt daarbij tien kernwaarden, vier landschappelijke kernkwaliteiten (reliëf, groen karakter, cultuurhistorisch erfgoed en open-besloten) aangevuld met zes sociaal-economische (bereikbaarheid, grondgebonden landbouw, metropolitane binnentuin, beleving, cultureel aanbod en leefbaarheid).

Figuur 8: Ligging plangebied in Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg



Op basis van de zoneringskaarten van het POL2014 valt op te maken dat op het plangebied onderdeel is van een groter gebied waar een regionale waterbeheeropgave op rust, zie figuur 9. De opgave is te komen tot robuuste en natuurlijk functionerende, veerkrachtige watersystemen, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Er dient voldaan te worden aan de regionale normering voor wateroverlast. Afvoer van water uit bebouwd gebied wordt beperkt door het afkoppelen en vervolgens laten infiltreren van regenwater. Gemeenten dienen volgens het POL2014 bij nieuwbouw en herstructurering 100% af te koppelen en bij bestaande bebouwing 'maximale afkoppeling binnen grenzen van doelmatigheid' als beleidslijn te hanteren. Met doelmatigheid wordt bedoeld dat het afkoppelen bij bestaande bebouwingen wordt uitgevoerd wanneer het eenvoudig te realiseren of te combineren is met andere werkzaamheden in de stedelijke inrichting, zoals riool- en wegenrenovaties. De voorkeursvolgorde is: zoveel mogelijk vasthouden/infiltreren, als dat niet kan dan bergen en pas als laatste optie het afvoeren van het gescheiden regenwater. Gemeentelijke overstorten van het riool op het oppervlaktewater dienen sterk verminderd te worden en op de lange termijn zoveel mogelijk te worden opgeheven om aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water te kunnen voldoen. Dit draagt zowel bij aan een gezonder watersysteem en leefklimaat als aan een beperking van de wateroverlast.

Figuur 9: Ligging plangebied in gebied met een regionale watersysteemopgave



Omgevingsverordening 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 heeft de provincie regels vastgelegd op het gebied van milieu, wegen, water, grond, agrarische bedrijven, natuur, wonen en ruimte zoals die behoren bij het POL2014. Die regels zijn voor onderhavig bestemmingsplan nog steeds van toepassing, totdat de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treedt.

Voor ontwikkelingen in bebouwd gebied is in artikel 2.2 (duurzame verstedelijking) geregeld dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen de 'Ladder van duurzame verstedelijking' dienen te volgen.

- Voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen de Bronsgroene landschapszone is artikel 2.7 van toepassing. Daarin is opgenomen dat de toelichting bij een ruimtelijk plan, dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Bronsgroene landschapszone, een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn: het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Bij de compensatie van eventuele negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "Groene karakter") dient het stappenplan te worden gevolgd uit het 'Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.
- Artikel 4.5 handelt over het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid Limburg. Er gelden een aantal verbodsbepalingen voor grond- of ontwateringswerkzaamheden in een beekdal, bron of bronzones en grondwerkzaamheden in een graft en een holle weg, behoudens herstel of onderhoud.
- In artikel 5.3 staan normen aangegeven voor waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moeten zijn ingericht.
- Artikel 7.2 handelt over de rioolplichtonthefing, zoals die van toepassing is op het zuidelijk deel van het plangebied.

Toetsing

De 'Ladder-toets' is in paragraaf 3.1 reeds doorlopen en vormt geen belemmering. Rekening houdend met de planontwikkeling in de 'Bronsgroene landschapszone' en 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid Limburg' is een landschapsplan gemaakt, waarbij expliciet rekening is gehouden met het gestelde in de Omgevingsverordening. Dit heeft ertoe geleid dat in dit nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' is opgenomen en dat voor de realisatie van het landschapsplan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Daarnaast is voor de herstructurering van het plangebied rekening gehouden met voorkeursvolgorde de waterbeheeropgave: zoveel mogelijk vasthouden, bergen en in dit geval hergebruiken voor het bewateren van de planten, waardoor zo duurzaam mogelijk wordt omgegaan met hemelwater. De bestaande bebouwing is reeds aangesloten op het aanwezige rioolstelsel, waardoor een rioolplichtonthefing niet aan de orde is.

Conclusie

De 'Omgevingsverordening 2014' levert geen belemmering op voor de planontwikkeling.

Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (2022)

De Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014, zoals die is vastgesteld op 11 november 2016 door Provinciale Staten, maakt het mogelijk dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 op onderdelen kan worden aangepast. Op 30 september 2022 hebben Provinciale Staten besloten de Omgevingsverordening Limburg 2014 aan te vullen met een viertal instructieregels voor de Limburgse gemeenten. Het gaat om de instructieregels voor de thema's: wonen, huisvesting internationale werknemers, na-ijlende effecten steenkoolwinning en zonne-energie.

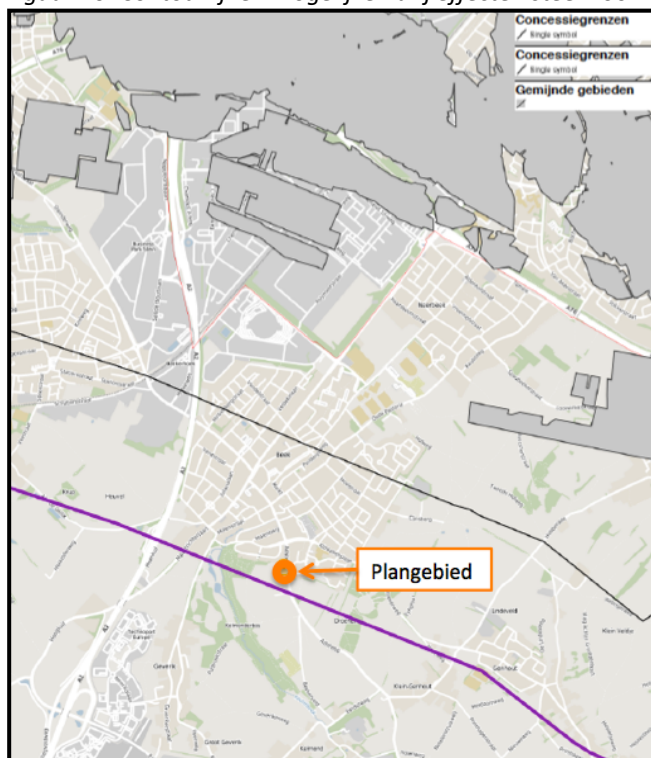
In dat kader is voor het onderhavige bestemmingsplan van belang dat dient te worden voldaan aan de in artikel 2.16.1 opgenomen instructieregel voor na-ijlende effecten steenkoolwinning. Daarin staat opgenomen dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan - dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaalen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk maakt - een beschrijving dient te worden opgenomen op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning, met name in de vorm van bodembeweging. Hierdoor kunnen ook schades aan gebouwen optreden.

Toetsing

De meest nabij gelegen steenkolenmijn was de Staatsmijn Maurits in Geleen, gelegen op ruim 4,5 kilometer afstand van het plangebied. Uit onderstaande afbeelding is af te leiden dat het plangebied zowel is gelegen buiten het bemijnde gebied van de Mauritsmijn (dit zijn de grijze dichte vlakken die aan de bovenkant van de kaart zichtbaar zijn) als buiten het concessiegebied van de voormalige Staatsmijn Maurits (de zwarte lijn). Het plangebied ligt nog wel net binnen het onderzoeksgebied van deze voormalige mijn (dit is de paarse lijn). Uit een nadere studie van Staatstoezicht op de Mijnen¹ blijkt dat grondverzakkingen en bodemstijgingen vooral ontstaan in de nabijheid van ondiepe winningslocaties (regio Kerkrade), ondiepe galerijen en bij voormalige mijnschachten (waaronder Mauritsmijn). Ook aan weerszijden van geologische breuklijnen (Feldbiss, Heerlerheide- en Benzenraderbreuk) kunnen door stijgend mijnwater (geleidelijke) verschillen in bodemstijging optreden.

Het risico op bodembewegingen in het plangebied als gevolg van eventuele na-ijleffecten kan als laag worden ingeschat. Het plangebied ligt op zeer ruime afstand van de voormalige mijnschachten en van de contourlijn van het voormalige concessiegebied, alwaar in beginsel het risico het grootst wordt geacht dat bodembewegingen zouden kunnen optreden. Het plangebied ligt tegen de grens van het onderzoeksgebied aan (paarse contourlijn). Daarbij geldt dat het plangebied hoog is gelegen, op de Adsteeg. Dit is ruim 30 meter hoger dan de rest van de bebouwing in de kern Beek. De gemiddelde hoogste grondwaterstand in het plangebied bevindt zich op ruime diepte onder het maaiveld, in elk geval dieper dan 5,0 meter (bron: watertoets). Tot slot geldt dat de hierboven genoemde, relevante, geologische breuklijnen alle zijn gelegen op zeer ruime afstand gelegen van het plangebied. Dit alles bij elkaar maakt dat het risico op grondverzakkingen en/of stijgingen, als gevolg van na-ijleffecten van de voormalige steenkoolwinning, als laag kan worden geclassificeerd.

Figuur 10: Contourlijnen mogelijke na-ijleffecten steenkoolwinning (bron: Het Gegevenshuis)



Conclusie

De 'Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014' levert geen belemmering op voor de planontwikkeling.

¹ Staat van de Sector, Voormalige steenkoolwinning met constatering en aanbevelingen voor nazorgbeleid delfstofwinning, Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, Staatstoezicht op de Mijnen, Den Haag, december 2021

Beleidsregel natuurcompensatie 2018 (2018)

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 15 februari 2018 de 'Beleidsregel natuurcompensatie 2018' vastgesteld. Dit betreft een verdere uitwerking van het compensatiebeleid zoals opgenomen in het 'POL2014' en de 'Omgevingsverordening Limburg 2014'. Deze beleidsregel is van toepassing indien voorafgaand aan de voorgenomen activiteit is vastgesteld dat (1) de wezenlijke kenmerken en waarden van de 'Goudgroene natuurzone' worden vernietigd, verstoord en/of versnipperd en/of (2) dat de kernkwaliteiten van het "groene karakter" van de 'Zilvergroene natuurzone', de 'Bronsgroene landschapszone' en/of van het 'Beschermsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg' worden vernietigd, verstoord en/of versnipperd. Wordt door een activiteit de wezenlijke kenmerken van de 'Goudgroene natuurzone' aangetast, dan geldt in beginsel een financiële compensatieplicht. Indien financiële compensatie niet mogelijk is, of om andere redenen niet de voorkeur heeft, dan vindt compensatie in natura plaats. Indien door een activiteit in de 'Zilvergroene natuurzone', 'Bronsgroene landschapszone' en/of in het 'Beschermsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' de kernkwaliteiten van het "groene karakter" worden aangetast, dan dient compensatie in natura plaats te vinden. Er geldt in dat geval een één-op-één compensatie, zonder kwaliteitstoeslag.

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een plangebied dat is gelegen in een van deze drie zones, dient een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Dit volgt uit de artikelen 2.7.2, eerste lid, 2.8.2, eerste lid, respectievelijk 2.13.2, eerste en tweede lid van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Indien sprake is van een wezenlijke aantasting, dan dient de compensatie vanwege een activiteit in de Goudgroene natuurzone binnen de provincie Limburg in de 'Goudgroene natuurzone' (areaaluitbreiding) te worden uitgevoerd en onder de voorwaarde dat er een duurzame situatie ontstaat in de Goudgroene natuurzone. Vanwege aantasting van het "groene karakter" door een activiteit in de 'Zilvergroene natuurzone' of in de 'Bronsgroene landschapszone' dient de compensatie in de betreffende zones te worden gerealiseerd. Compensatie vanwege een activiteit in het 'Beschermsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' dient eveneens in dit Beschermsgebied te worden gerealiseerd.

Toetsing

Het plangebied is deels gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' en in het 'Beschermsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In deze zone vindt ter plaatse van de voormalige woonbestemming de bedrijfsuitbreiding plaats. Hoewel hier niet in strikte zin sprake is van een aantasting van het 'groene karakter' van deze zones en hiervoor geen compensatieplicht geldt, is - naar analogie van de 'Beleidsregel natuurcompensatie' - wel de oppervlakte die benodigd is voor de bedrijfsuitbreiding (bijna 1.250 m²) ruimschoots gecompenseerd door binnen het plangebied meer ruimte te herbestemmen ten gunste van de landschappelijke inpassing (ruim 1.500 m²). Hieraan is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' toegekend, ten koste van de voormalige bestemming 'Bedrijf'.

Conclusie

De 'Beleidsregel natuurcompensatie 2018' levert geen belemmering op voor de planontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017)

De gemeenteraad van Beek heeft, in samenwerking met 17 andere gemeenten in Zuid-Limburg, op 14 december 2017 de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) vastgesteld. Aanleiding tot deze intergemeentelijke structuurvisie is dat Zuid-Limburg te maken heeft met een toekomst dat er een kwantitatief overschot aan winkels, kantoren en bedrijventerreinen is of dreigt. Daarnaast zijn er in alle segmenten kwalitatieve uitdagingen in het versterken van de ruimtelijke deelmarkten en het vernieuwen van de markt voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Dat is de reden dat alle gemeente gezamenlijk hiertoe een beleidskader hebben ontwikkeld, als uitwerking van het POL2014.

Belangrijke principes uitgewerkt naar Zuid-Limburg zijn:

- meer stad, meer land: waar het gaat om de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt betekent dit dat grootschalige ontwikkelingen zoveel mogelijk geclusterd worden in de steden/stedelijke gebieden;
- dynamisch Voorraadbeheer: focus op de bestaande voorraad, vanuit het perspectief dat verreweg het merendeel van wat er in 2030 aan vastgoed in de drie segmenten staat er nu ook al is. Daarnaast gaat het erom kwalitatieve verbeteringen door te voeren die complementair zijn aan dat wat er is.
- van Rijksweg geldt de Ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste voor het faciliteren van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toevoeging van nieuwe plannen moet aantoonbaar nodig zijn, op schaal van de relevante marktregio. Daarin worden allereerst de mogelijkheden van bestaand vastgoed meegenomen.
- saldering van meters: het POL verankert dat er op Zuid-Limburgse schaal naast een kwalitatieve verbetering sprake is van een noodzakelijke saldering van meters: toevoeging in de vorm van nieuw vastgoed in de drie ruimtelijke segmenten gaat in principe gepaard met een onttrekking.

De hierbij horende beleidsopgave is vijfledig.

1. Behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.
2. Het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot.
3. Het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot er op subregioniveau sprake is van frictieleegstand.
4. Het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
5. Het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Overigens kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.

Er worden in beginsel alleen toevoegingen in deze segmenten gefaciliteerd in de daartoe afgebakende concentratie- en balansgebieden. In balansgebieden gaat het om kwalitatieve versterkingen, in concentratiegebieden ook om kwantitatieve versterkingen. Dit gebeurt telkens onder voorwaarde van het principe 'saldo nul tot aan frictieleegstand in de kantorenmarkt en winkelmarkt'. In de bedrijventerreinenmarkt geldt dat harde plannen hard blijven en zachte plannen niet hard worden tenzij dit past binnen lokaal beleid en onder voorbehoud van saldering. Voor 'verspreid liggende bewinkeling' (niet in concentratie- of balansgebieden) geldt dat de doelstelling dat uitbreiding in principe niet is toegestaan.

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt het juridisch onmogelijk dat zich in de toekomst hier nog een andersoortige vorm van detailhandel kan vestigen dan uitsluitend een tuincentrum. Deze bestemmingswijziging past geheel in de doelstellingen van de SVREZL. Dit nieuwe bestemmingsplan voorkomt dat nieuw winkelvloeroppervlak ter grootte van 11.250 m² aan de bestaande (hoofd)winkelstructuur wordt toegevoegd, dat de regionale detailhandelsstructuur daarmee wordt aangetast en daarmee ongewenste winkelleegstand ontstaat.

Door dit nieuwe bestemmingsplan treedt ook voor de tuincentrabranche geen uitbreiding op aan winkelvloeroppervlak, want door dit plan worden geen extra vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak aan de markt toegevoegd voor een tuincentrum. Kwantitatief is zelfs sprake van een afname aan bedrijfsareaal.

Tenslotte speelt het plan ook in andere specifieke beleidsopgaven vanuit de SVREZL. Met het faciliteren van dit bedrijf in haar bedrijfsplannen, wordt de structuur van lokale en regionale economie behouden en versterkt. Door de herbestemming wordt bijgedragen aan een verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied), zowel qua het bebouwde als het onbebouwde deel van het perceel. In de branche van de tuincentra bestaat zowel lokaal als regionaal geen overschot, er bestaat in dezen ook geen ongewenste planvoorraad.

Het plan voor het Beeker Tuincentrum heeft de gemeente Beek ingebracht in de subregio Westelijke Mijnstreek. Het plan is getoetst aan de doelstellingen van de SVREZL en bestuurlijk besproken. De betrokken portefeuillewethouders hebben ingestemd met het planvoornemen. De bijbehorende brief is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan².

Conclusie

De 'Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg' vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Beleidsplan water en klimaatadaptie 2022-2027 Westelijke Mijnstreek (2021)

De gemeenteraden van Sittard-Geleen, Stein en Beek hebben in september 2021 het 'Beleidsplan Water en Klimaatadaptatie Westelijke Mijnstreek 2022 - 2027' vastgesteld. De plannen voor de gemeentelijke watertaken zijn opnieuw vastgesteld, omdat de huidige plannen zijn verlopen. Het omgaan met de zorgtaken voor afvalwater, hemelwater en grondwater zijn grotendeels overgenomen uit de eerdere plannen.

Nieuw in dit plan is het thema klimaatadaptatie. Er staat beschreven hoe gemeenten beter voorbereid kunnen zijn op de gevolgen van extreem weer, zijnde hevige buien, droogte, hittegolven en overstromingen.

Voor nieuwbouw geldt al de verplichting om hemelwater op te vangen en te infiltreren. De trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' wordt doorgezet. Dit betekent dat eerst hemelwater tijdelijk wordt vastgehouden op de plek waar het is gevallen, vervolgens wordt het hemelwater geborgen op een plek waar het geen overlast geeft en daarna wordt het hemelwater zodanig afgevoerd dat het geen problemen geeft. Daarnaast geldt ook nog altijd de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren'. Dit betekent dat ten eerste wordt getracht om schoon hemelwater niet vervuild te laten worden, ten tweede om het schone hemelwater gescheiden af te voeren en ten derde om het water, dat vervuild is geraakt, te zuiveren.

Het streven is er ook op gericht om bovengronds het hemelwater op te vangen en af te voeren, bijvoorbeeld door het inpassen van waterpartijen in de openbare ruimte. Als aanvullende mogelijkheid wordt het maaiveld gebruikt om hemelwater af te voeren en/of tijdelijk te bergen op de piekmomenten van hevige buien. Hiervoor zijn soms aanpassingen aan groen en wegen nodig.

Alle riolen, watergangen en andere onderdelen van de waterketen moeten voldoende capaciteit krijgen. In sommige gebieden zal dit makkelijker zijn dan in andere, bijvoorbeeld doordat er veel water uit het omliggende gebied naartoe afstroomt. Met de risicodialogen gaan de gemeenten kijken wat er in elk gebied mogelijk is.

De gemeenten willen dat bewoners en bedrijven hemelwater in principe zelf verwerken op eigen perceel, zoals ook in de Waterwet staat aangegeven. Pas als ze dit niet kunnen, mogen ze het afvoeren naar een gemeentelijke voorziening. Bij bestaande bouw starten de gemeenten een campagne die bewoners informeert en stimuleert om verharding om te zetten in groen. Bij nieuwbouw leggen de gemeenten de verplichting op dat de capaciteitseisen op eigen terrein moeten worden ingevuld.

Bij nieuwbouw wordt hemel- en grondwater door de particulier op eigen terrein verwerkt of gebufferd. Alleen als aantoonbaar is gemaakt dat dit niet mogelijk is, mag van dit uitgangspunt afgeweken worden.

Alle riolen, watergangen en andere onderdelen van de waterketen moeten voldoende capaciteit krijgen. Voorlopig hanteren de gemeenten de volgende criteria. Bestaande rioolstelsel zijn vaak gedimensioneerd op bui 08 (20 mm in 1 uur). In de basis geldt dat elk nieuw rioolstelsel wordt aangelegd en getoetst op bui 09 (29 mm in 1 uur) uit de Kennisbank Stedelijk Water. Bij nieuwbouw en rioolvervanging leggen de gemeenten het rioolstelsel hierop aan. Bij nieuwbouw sluiten de gemeenten aan op de vereisten in de Keur van het Waterschap Limburg. Hierin staat dat bij vergunningsplichtige lozingen op een oppervlaktewater een dynamische berging van minimaal 80 mm/2 uur moet worden aangelegd. Dit betekent dat:

- grote ontwikkelingen die onder de Keur vallen, moeten voldoen aan de 80 mm/2 uur die in de Keur staan genoemd;
- kleine ontwikkelingen en aanpassingen aan de openbare ruimte moeten streven om aan de 80 mm/2 uur te voldoen. In bestaand bebouwd gebied is dit vaak lastig. In dat geval wordt hierbij een ondergrens gehanteerd van 35mm/uur en het streven om een zo groot mogelijk deel van de 80 mm/2 uur op een doelmatige manier te bereiken. Hierbij moeten de voorzieningen binnen 24 uur leeg zijn.

² Instemming op principeverzoek herstructurering Beeker Tuincentrum, gemeente Beek, 14 oktober 2021

De betrokken gemeenten proberen afstroming uit landelijk gebied tegen te gaan. Samen met de landbouw, gaan de gemeenten en waterschap zoeken naar mogelijkheden om water vast te houden op akkers, water op te vangen rondom het stedelijk gebied, water beter te transporteren door het stedelijk gebied en overlastgevoelige panden beter te beschermen. Binnen 'water in balans' worden hierover afspraken gemaakt met alle betrokken partijen.

Als gemeenten vanuit doelmatigheid geen kansen zien om een gebied beter te beschermen tegen wateroverlast, dan informeren ze de bewoners en bedrijven in dat gebied over de mogelijkheden die zij hebben om water in panden tegen te gaan.

Gemeenten gaan hemelwater op goed gekozen locaties ontvlechten van het gemengde rioolstelsel in combinatie met ingrepen in de openbare ruimte.

Ze streven naar afkoppelen op een zichtbare en herkenbare manier af en focussen op de voorkant van panden, binnen hetzelfde gebied bij voorkeur op dezelfde manier. Voorkomen moet worden dat door afkoppelen de bodem en het grondwater vervuult. Daarom dragen de gemeenten bij aan onderzoek naar diffuse vervuilingsbronnen en koppelen we alleen af waar dit niet tot negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater leidt. Het afkoppelen op particulier grondgebied wordt gestimuleerd afkoppelen door communicatie, voorlichting en mogelijk met een afkoppelsubsidie.

De gemeenten gaan over tot het vergroten van de huidige rioolbuizen indien geen andere oplossing mogelijk is. Ze werken bij renovatie en reconstructie van de openbare ruimte mee met andere vakgebieden aan het opstellen van een integraal plan voor het gehele gebied.

Toetsing

Voor het planvoornemen is een infiltratieonderzoek en watertoets uitgevoerd. Daarbij is rekening gehouden met dit regionale waterbeleid en genoemde criteria. Schoon en vuil water worden gescheiden. Op eigen terrein wordt een hemelwaterinfiltratievoorziening aangebracht, waarop waarbij rekening is gehouden met de criteria van dit beleidsplan. Verwezen wordt naar paragraaf 4.3.

Conclusie

Het Beleidsplan Water en Klimaatadaptatie Westelijke Mijnstreek 2022 - 2027 vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Beek (2007)

In augustus 2007 heeft de gemeenteraad het waterplan voor de gemeente Beek vastgesteld. Dit plan is ook verwerkt in het bestemmingsplan 'Kern Beek'. In het Waterplan is onder andere beschreven waar de gemeente staat en wat het toekomstperspectief is voor wat betreft de zorgplicht ten aanzien van hemelwater. Het doel is een doelmatige en duurzame omgang met hemelwater.

De strategie om dit doel te bereiken is samen met inwoners in te spelen op klimaatverandering o.a. door bij nieuwbouw zoveel mogelijk hemelwater te verwerken op eigen terrein.

Toetsing

In de planontwikkeling is expliciet rekening is gehouden de een duurzame omgang met hemelwater. Zie hiertoe de uitwerking in paragraaf 4.3.

Conclusie

'Waterplan Beek' vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Strategische Toekomstvisie 'Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg' 2010 – 2030 (2009)

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. 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, om zodoende niet alleen een basis te kunnen bieden voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling, maar om de voorzieningen en sociale cohesie in de kernen op peil te houden. Om die voorzieningen te kunnen behouden, streeft de gemeente naar clustering van voorzieningen.

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 passende initiatieven.

Toetsing

Een van de belangrijkste speerpunten uit de gemeentelijke strategische toekomstvisie is het actief stimuleren van bedrijvigheid en van het ondernemersklimaat; daarmee het stimuleren van de lokale en regionale economie. Het Beeker Tuincentrum is zowel lokaal als regionaal een belangrijke en specifieke voorziening. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voorzien in behoud en doorgroei van dit tuincentrum. Daarmee wordt ook voorzien in de invulling van een van de economische speerpunten uit de toekomstvisie.

Conclusie

De 'Strategische Toekomstvisie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Kadernota Detailhandelsvisie Beek (2010)

Op 10 december 2010 heeft de gemeenteraad van Beek de Detailhandelsvisie vastgesteld. Aanleiding was dat de gemeente werd geconfronteerd met diverse initiatieven voor de ontwikkeling van detailhandel. Om deze op de juiste manier te kunnen faciliteren was behoefte aan een kaderstellende, en daarmee sturende en toetsende, visie.

Gemeente Beek wil het bestaande winkelaanbod en de bestaande winkelstructuur behouden en versterken. Niet alleen de bevolkingskrimp zet winkelaanbod en winkelstructuur onder druk, ook de toename van recreatief winkelen, de schaalvergroting in alle branches en de toenemende populariteit van internet-winkelen zijn van invloed op winkelaanbod en -structuur.

Om bij een afname van het aantal inwoners de bestaande structuur te behouden is het van groot belang om het winkelaanbod nog sterker te concentreren in de bestaande winkelgebieden en ontwikkelingen op nieuwe winkellocaties te voorkomen. Daarnaast is behoud en versterking van het onderscheidende karakter van de bestaande winkelgebieden van groot belang. Voor een blijvende vitale winkelstructuur in Beek moet worden ingezet op een groot onderscheidend vermogen van de bestaande winkelgebieden qua bezoekmotief, omvang van het verzorgingsgebied en aanbod.

Beek hecht daarbij veel waarde aan behoud van het voorzieningenniveau in het centrum. Vestiging van detailhandel buiten de driewinkelgebieden (centrum, Makado, Beeker Hoek) is ongewenst en nieuwe initiatieven moeten bijdragen aan het versterken van de bestaande posities van de winkelgebieden.

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, bestaande voorzieningen zoveel mogelijk te behouden.

Toetsing

De planontwikkeling voorziet in behoud en versterking van het enige tuincentrum dat Beek rijk is. Dit bedrijf is van oudsher gevestigd op de huidige locatie. Het plan voorziet nadrukkelijk niet in een nieuwe ontwikkeling of nieuwe vestiging van een bedrijf, zoals bedoeld in de Detailhandelsvisie, maar in een herstructurering van de bestaande voorzieningen op eigen terrein, met een uitbreiding van het overdekte winkelvloeroppervlak, daarbij inspeliend op de wensen van de consumenten en trends in deze branche.

Conclusie

De 'Detailhandelsvisie Beek' vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

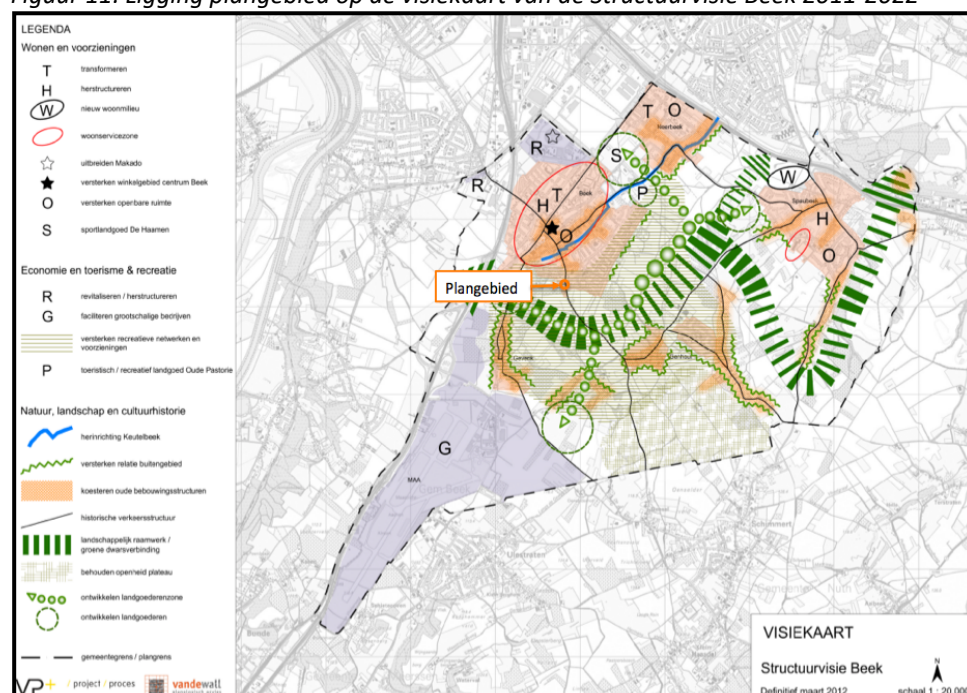
Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit' (2012)

Op 22 maart 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Beek 2012-2022 vastgesteld, genoemd 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit'. Centraal in deze visie 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.

Figuur 11 geeft daarbij de visiekaart weer. Het plangebied maakt volgens deze kaart onderdeel uit van de kern Beek en ligt in een gebied waar oude bebouwingsstructuren worden gekoesterd en nabij een gebied waar recreatieve netwerken en voorzieningen worden versterkt.

Figuur 11: Ligging plangebied op de visiekaart van de Structuurvisie Beek 2011-2022



Ten aanzien van het thema 'Economie, toerisme en recreatie' zijn de structuurvisie voor de kern Beek de volgende ambities geformuleerd:

- actief stimuleren bedrijvigheid en ondernemersklimaat en daarmee regionale economie;
- faciliteren grootschalige bedrijven om zich te vestigen bij luchthaven en BMAA of andere bedrijventerreinen;
- optimaal benutten, revitaliseren en herstructureren van bestaande bedrijventerreinen;
- ruimte bieden aan startende ondernemers;
- stimuleren en faciliteren ondernemers om kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen te vestigen in de kernen;
- geen grootschalige recreatievoorzieningen;
- stimuleren en faciliteren kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen (bijvoorbeeld horeca) (bijvoorbeeld Oude Pastorie);
- verder ontwikkelen toeristisch-recreatieve infrastructuur (wandelpad, fiets-, ruiter- en menpaden);
- stimuleren en faciliteren van in verband brengen van toeristisch-recreatieve infrastructuur met kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en met cultuurhistorische gebouwen en ambachtelijke ateliers en kunstateliers;
- in stand houden en verbeteren bereikbaarheid van en in Beek.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu

In de Structuurvisie Beek 2012-2022 heeft de gemeente tevens de uitwerking gegeven van de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' (LKM). Een van die modules is 'uitbreiding solitaire bedrijven', dat zich richt op uitbreidingen van verspreid liggende bedrijven in het buitengebied.

Toetsing

Met de vaststelling van het plan voor het Beeker Tuincentrum wordt invulling gegeven aan enkele ambities uit de gemeentelijke structuurvisie, namelijk het actief stimuleren van bedrijvigheid, het ondernemersklimaat en de regionale economie en het optimaal benutten en herstructureren van bestaande bedrijfsterreinen.

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de kern Beek, conform het vigerende bestemmingsplan uit 2012. Dit maakt dat het plangebied niet is gelegen in het buitengebied en daardoor is de gemeentelijke uitwerking van het provinciale LKM-beleid niet aan de orde. Desalniettemin wordt (naar analogie van het LKM) binnen het plangebied wel een extra kwaliteitsbijdrage geleverd ten behoeve van een verbeterde ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Daartoe is een landschapsplan opgesteld, waarbij de realisatie van het landschapsplan bindend is voorgeschreven in de regels van dit nieuwe bestemmingsplan. Het landschapsplan is ook vertaald naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap', die als nieuwe bestemming binnen het plangebied is toegevoegd.

Conclusie

De 'Structuurvisie Beek 2012-2022' vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4. BELEMMERINGEN EN RANDVOORWAARDEN PLANREALISATIE

In dit hoofdstuk vindt de toetsing van het plan plaats op diverse (milieu)aspecten en op de inpasbaarheid in zijn omgeving. Daartoe is onderzoek verricht. Op grond daarvan is beoordeeld of er sprake is van mogelijke belemmeringen of randvoorwaarden voor de uitvoering van het plan.

4.1 Bodem

Voor het overgrote deel van het plangebied treedt geen wijziging in de bestemming op. Voor die delen waar wel sprake is van een gewijzigde bestemming, betreft dit een wijziging van de bestemming 'Wonen' naar 'Bedrijf' of van 'Bedrijf' naar 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'.

Toetsing

Voor het gedeelte van het plangebied waar sprake is van een wijziging van de bestemming 'Wonen' naar 'Bedrijf' geldt een omzetting van het grondgebruik naar een minder gevoelige functie. Dit is op de plek van de voormalige tuin van de burgerwoning aan de Adsteeg 33. In dat geval behoeft voor de bestemmingswijziging geen milieuhygiënisch bodemonderzoek plaats te vinden. Datzelfde geldt ook voor die delen van het plangebied waar de vigerende bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'. De bedrijfsmatige activiteiten worden hier omgezet naar een minder gevoelige milieuhygiënische bestemming (groen), zonder gezondheidsrisico's voor de gebruikers. Er is in dat geval sprake van een verbetering van de milieuhygiënische bodemsituatie.

De vrijkomende grond zal zoveel mogelijk worden hergebruikt op de locatie. Indien grondafvoer dient plaats te vinden, zal te zijner tijd die partij milieuhygiënisch moeten worden gekeurd.

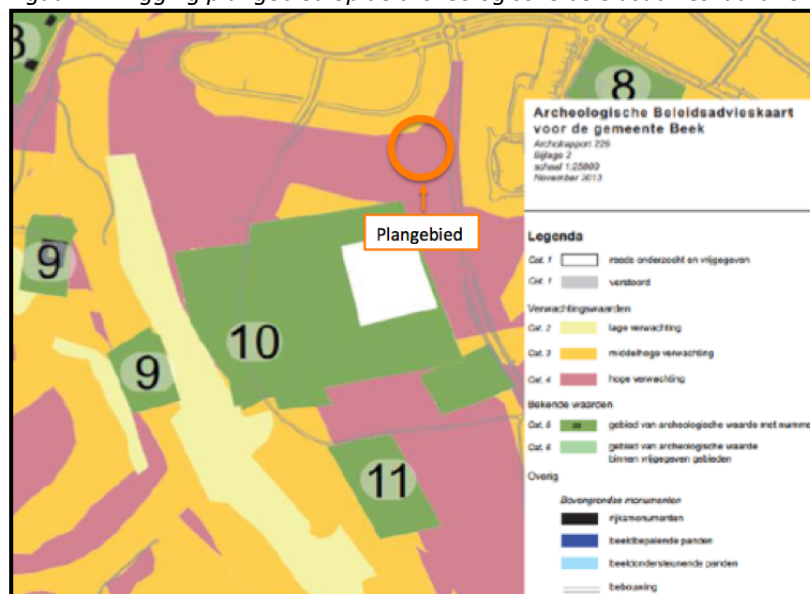
Conclusie

Vanuit de milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen om tot een bestemmingswijziging over te gaan. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Archeologie

Het gehele plangebied kent een hoge archeologische waarde. Dit blijkt enerzijds uit de archeologische beleidsadvieskaart 2013 van de gemeente Beek (zie figuur 12) en anderzijds uit de toegekende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' uit het bestemmingsplan 'Kern Beek'.

Figuur 12: Ligging plangebied op de archeologische beleidsadvieskaart 2013 van de gemeente Beek



Toetsing

In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' gehandhaafd. Voor het onderhavige bestemmingsplan impliceert dit dat de betreffende regels identiek zijn aan die van het bestemmingsplan 'Kern Beek'. Voor het gehele plangebied geldt dat alle grond is mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Nieuwe bouwinitiatieven en/of grondwerkzaamheden dienen te allen tijde te worden getoetst aan de regels van deze medebestemming. In de regels is daartoe ook een vergunningenstelsel opgenomen. Daarmee zijn de archeologische belangen in voldoende mate geborgd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Vanuit de archeologie is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Water

Er is een infiltratieonderzoek en watertoets uitgevoerd³. Daaruit volgt dat evenals in de huidige situatie in de toekomstige situatie het schone hemelwater separaat zal worden verwerkt. In de huidige situatie wordt het hemelwater opgevangen in drie regenwatertanks waarvan het opgevangen water wordt gebruikt voor beregening. De regenwatertanks hebben een overstort op het gemeentelijk riool. Voor de toekomstige situatie wordt voorzien in de aanleg van een extra regenwatertank die voldoende is om de totale wateropgave van op te vangen.

Overtollig water zal bij heftige buien, net als in de huidige situatie, overstorten op het bestaand gemeentelijke riool. Op een andere manier het overtollige water bij hevige buien opvangen is niet mogelijk, gezien de bijzondere ligging op de zeer steile helling van de Adsteeg (7% helingspercentage), de bijbehorende afstroomsnelheden van het hemelwater en de beschikbare ruimte daarvoor op eigen terrein. Om voldoende berging te creëren voor een volgende neerslaggebeurtenis en de overstortmomenten op de gemeentelijke riolering te beperken, kan de regenwatertank klimaatrobuust worden ingericht. Dit kan bijvoorbeeld door de nieuwe regenwatertank te voorzien van een afvoersysteem dat interactief op de weersverwachtingen reageert. Als er zware neerslag wordt voorspeld, wordt het afvoersysteem ingeschakeld en de tank zal gecontroleerd leeglopen. Zo is er in de regenwatertank voldoende ruimte voor de verwachte neerslag, en kan het eerder opgevangen regenwater ten tijde van droge periodes worden hergebruikt.

Toetsing

Dynamische bergings- en/of infiltratievoorzieningen dienen minimaal gedimensioneerd te worden op een neerslaggebeurtenis met herhalingstijd van 1 keer in 100 jaar, rekening houdend met het gemiddeld klimaatscenario 2050. Voor Zuid-Limburg (Heuvelland) geldt in afwijking hiervan bij maatwerk een buiduur van twee uur, zijnde 80 mm. Op basis van de toename van het verhard oppervlak (1.227 m² van de totale 1.249 m² aan uitbreidingsruimte) en de bergingseis (0,08 m) bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 98 m³. Door het realiseren van deze bergingsvoorziening wordt het hemelwater binnen het plangebied op een duurzame wijze verwerkt.

Conclusie

Het plangebied wordt waterneutraal ontwikkeld. Vanuit de waterbelangen is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

³ Watertoets uitbreiding Beeker Tuincentrum Adsteeg 31 te Beek, Econsultancy, Boxmeer, 17 oktober 2022

4.4 Natuur

Onderzocht is of de planontwikkeling leidt tot negatieve effecten op beschermde natuurwaarden, zowel op beschermde natuurgebieden als flora- en faunasoorten⁴. Daarbij zijn ook de effecten bekeken met betrekking tot stikstofdepositie.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een Natura2000-gebied, de provinciale goudgroene natuurzone (voorheen: EHS) of zilvergroeene natuurzone (ecologische verbindingzones tussen goudgroene zones). Het plangebied ligt wel in de 'Bronsgroeene Landschapszone'. Zoals reeds in hoofdstuk 4 is aangegeven, betreft het hier de omzetting van de woonbestemming naar een bedrijfsbestemming, waarbij deze omzetting niet tot het verlies aan oppervlak van beschermde natuurgebieden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Stikstofdepositie

Aanvullend is onderzocht of door de planontwikkeling een dussdanig stikstofdepositie-effect optreedt, dat daardoor de kwaliteit en duurzame instandhouding van de beschermde (stikstofgevoelige) habitattypes in Natura2000-gebieden negatief worden beïnvloed. Het Bunder- en Elslooërbos is daarbij het meest nabij gelegen Natura2000-gebied, op zo'n 3 kilometer afstand van het plangebied. Het Geleenbeekdal ligt op ruim 4 kilometer.

Er is een Aerius-berekening gemaakt voor de aanleg- en de gebruiksfase⁵. Voor beide fases geldt dat geen toename optreedt van de hoeveelheid stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. De bijdrage van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden is voor beide fases niet groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen significant negatieve stikstofdepositie-effecten op Natura2000-gebieden worden uitgesloten. Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het uitvoeren van een passende beoordeling is daarmee niet aan de orde, er is ook geen vergunning Wet natuurbescherming nodig.

Soortenbescherming

Er is bureauonderzoek en een veldonderzoek uitgevoerd naar voorkomende beschermde flora- en faunasoorten in en rondom het plangebied. Uit dit onderzoek komt naar voren dat terplekke van de ingreep- en onderzoekslocatie geen broedvogels voorkomen met jaarrond beschermde nesten. Effecten op broedvogels treden dan ook niet op. In de naastgelegen woonbebouwing zijn ook geen geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig en of te verwachten voor vleermuizen. Het jachtgebied voor vleermuizen blijft nagenoeg geheel intact. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand uit te sluiten. Er ligt ook voldoende geschikt jachtgebied in de directe omgeving. Het voorkomen van andere (zwaar) beschermde soorten zoals, planten, dagvlinders, amfibieën, vissen, libellen, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden valt geheel uit te sluiten. Effecten op deze soorten treden niet op.

In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen. Nader soortgericht onderzoek op locatie is niet noodzakelijk, evenals het doorlopen van een procedure tot ontheffing Wet natuurbescherming.

Geadviseerd wordt om de meest versturende werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen, dat wil zeggen in de periode tussen half juli en half maart.

Conclusie

Vanuit de natuurwaarden zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging. Vanuit natuurbelangen is sprake van een goede ordening.

⁴ Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Beeker Tuincentrum te Beek, Ecolybrum, Weert, 24 mei 2021

⁵ Rapportage Aeriusberekening Beeker Tuincentrum, Ecolybrum, Weert, 6 februari 2023

4.5 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Milieuzonering dient aldus twee doelen. Enerzijds het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, anderzijds het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de publicatie van de VNG genaamd 'Handreiking bedrijven en milieuzonering' (2009). Bij deze publicatie zijn lijsten opgenomen met richtafstanden die gelden tussen gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, scholen) en bedrijven of inrichtingen. Als sprake is van zogenoemde 'gemengde gebieden' kunnen de aangegeven richtafstanden die gelden voor het type 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' met één stap naar beneden worden bijgesteld.

Onder een 'gemengd gebied' wordt verstaan "een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

De richtafstanden zijn geen harde normen, hier kan gemotiveerd van worden afgeweken. Uit de jurisprudentie volgt dat het toepassen van deze richtafstanden in algemene zin wordt geaccepteerd en gezien kan worden als 'pseudo-wetgeving'.

Situatie plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gemengd gebied. Het plangebied bevindt zich in de kern Beek, grenzend aan het buitengebied. Het ligt aan de druk bereden Adsteeg, de verbindingsweg van Beek naar het Heuvelland. De bedrijfsbestemming ligt al vele decennia ingebed naast diverse woonfuncties en agrarische bedrijfsfuncties. Bij een ligging van het plangebied in 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verkleind worden. In dat geval is voor het gevestigde tuincentrum en toegelaten bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2 alleen de richtafstand voor geluidhinder relevant. Die bedraagt 10 meter. De richtafstanden voor geur, stof en gevaar bedragen 0 meter.

Toetsing

Een aantal woningen aan De Counelaan en aan de Adsteeg liggen binnen de afstandscintour van 10 meter rondom het plangebied. Dit maakt dat een geluidonderzoek noodzakelijk is vanuit een goede ruimtelijke ordening. Uit het uitgevoerde geluidonderzoek komt naar voren dat het bestaande woon- en leefklimaat niet nadelig wordt beïnvloed door de planwijziging (zie paragraaf 4.7).

Conclusie

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging. Er is vanuit de milieuzonering sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Verkeer

Verkeer wordt beoordeeld aan de hand van twee aspecten: de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte. De huidige situatie wordt daarbij vergeleken met de nieuwe op basis van de wijzigingen van het nieuwe bestemmingsplan.

Toetsing

Verkeersaantrekkende werking

De functies die zijn toegelaten op basis van het nieuwe bestemmingsplan zijn vergelijkbaar met die uit het vigerende plan 'Kern Beek', waarbij geen andere detailhandelfuncties meer zijn toegelaten dan uitsluitend een tuincentrum. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie (het aantal autoritten op een gemiddelde dag van en naar de locatie) wordt doorgaans gebruik gemaakt van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en van de bijbehorende rekentool.

Het CROW berekent de verkeersgeneratie van een tuincentrum aan de hand van een kengetal dat wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het totale tuincentrum, zonder daarbij een onderscheid te maken in het bebouwde en onbebouwde deel van het tuincentrum. Hierover bestaat ook jurisprudentie⁶. Omdat in onderhavig geval het bedrijfsareaal per saldo niet toeneemt, maar afneemt, zal de planwijziging niet leiden tot een toename maar afname van de verkeersaantrekkende werking.

Het plan voorziet in een nieuwe uitweg op de Adsteeg, uitsluitend bedoeld voor het uitrijden van bevoorradingsverkeer komende vanuit de nieuwe inpandige laad- en losvoorziening. De uitwegconstructie ligt recht tegenover deze nieuwe inpandige laad- en losvoorziening. Daarmee worden gecompliceerde en onveilige draai- en achteruitrijbewegingen op een steil oplopend talud voorkomen. Tevens heeft de berijder vanuit deze uitwegvoorziening beter uitzicht in twee richtingen op het tegemoetkomend verkeer dan in de huidige situatie, in de bocht bovenaan de Adsteeg.

Parkeren

Datzelfde geldt ook ten aanzien van parkeren. Doordat per saldo de totale bedrijfsvloeroppervlakte afneemt en de huidige bedrijfsfunctie wordt gecontinueerd, levert de planwijziging geen toename van de parkeerbehoefte op. De afgelopen decennia is gebleken dat de aanwezige 66 parkeerplaatsen voldoende zijn om in parkeerbehoefte te voorzien. De gemiddelde bezetting van de parkeervoorziening is doordeweeks 25% en in het weekend 60%. Desalniettemin vergroot het tuincentrum op eigen terrein de parkeerplaats, om bij piekbelastingen te kunnen voorzien in 9 extra parkeerplaatsen. De totale parkeercapaciteit bedraagt dan 75. Rekening houdend met een gemiddelde bezoekduur aan het tuincentrum van 45 tot 60 minuten (is thans 20 tot 30 minuten) en een openingsduur van 8 uur op een gemiddelde weekdag, kan 1 parkeerplaats maximaal 8 keer worden bezet. Verspreid over de dag kunnen daarmee maximaal 600 klanten hun auto parkeren. Volgens de kengetallen uit de Parkeernota 2018 van de gemeente Beek bestaat de parkeerbehoefte (per dag) bij een tuincentrum (inclusief buitenruimte) uit 268 parkeerplaatsen. Rekening houdend met meervoudig gebruik van de 75 beschikbare plaatsen, voldoet het plan ook aan de gemeentelijke parkeernormering. Met ingang van 1 juli 2018 dient een bestemmingsplan te voorzien in een planregeling waarin de parkeernormen voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn vastgelegd. Dit kan door in een planregel een expliciete verwijzing naar gemeentelijke parkeerbeleidsregels op te nemen. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Conclusie

Het thema verkeer vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging. Ook op gebied van verkeer is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor de planologische wijziging, omdat het tuincentrum niet is gelegen op gezoneerd bedrijventerrein. Vanuit 'een goede ruimtelijke ordening' vindt toetsing aan het aspect geluid anderszins plaats.

Zo is in paragraaf 4.5 het aspect geluid geanalyseerd vanuit de milieuzonering. Gebleken is dat geluidgevoelige objecten aanwezig zijn binnen de 10 meter-zone rondom het plangebied. Er is zodoende akoestisch onderzoek verricht naar de effecten van de planwijziging⁷. Daarbij is getoetst of bij de bestemmingswijziging sprake is van behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toetsing

Een tuincentrum is een type A inrichting waarvoor een meldingsplicht geldt overeenkomstig het Activiteitenbesluit milieubeheer. Vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt conform artikel 1.11 geen directe plicht om een akoestisch onderzoek te overleggen. Desondanks is vanuit een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het effect van de uitbreiding van het tuincentrum waarbij de geluidbelastingen zijn beoordeeld volgens de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van 1999.

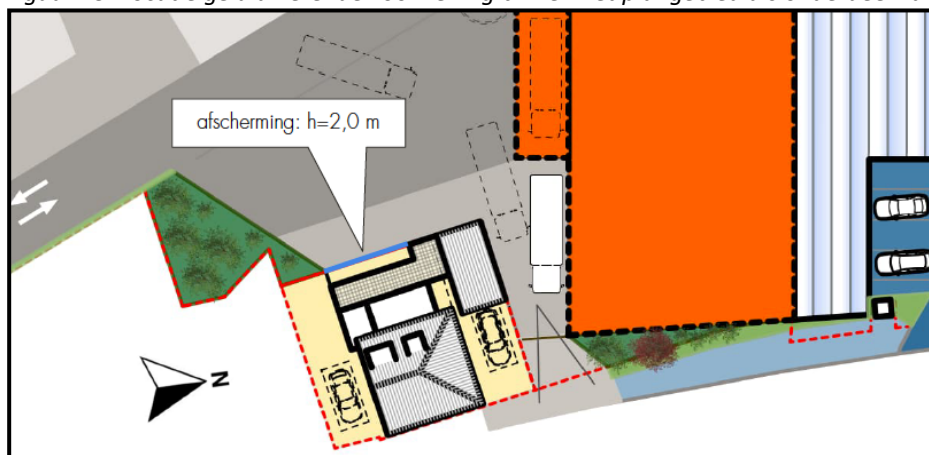
⁶ Onder andere: uitspraak Raad van State d.d. 17-02-2016, 201307608/3/R1, in het kader van het bestemmingsplan 'Rhijnbeek'

⁷ Akoestisch onderzoek industrielawaai, Beeker Tuincentrum (Adsteeg 31) te Beek, Kragten, Herten, 27 juni 2023

Goede ruimtelijke ordening

Het planvoornemen voorziet in de aanleg van een muur met een hoogte van 2,00 meter op de grens met de woning van Adsteeg 33, die als geluidswerende voorziening dient en een massa heeft van minimaal 10 kg/m². Dit bouwwerk fungeert tevens als erfafscheiding.

Figuur 13: Locatie geluidwerende voorziening binnen het plangebied als onderdeel van het planvoornemen



Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Indien de representatieve bedrijfssituatie wordt doorgerekend, dan bedraagt het hoogste berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van alle activiteiten binnen het plangebied 42 dB(A) in de dagperiode (42 dB(A) etmaalwaarde). Hiermee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) (etmaalwaarde) uit stap 2 van de VNG-publicatie gerespecteerd alsmede de geluidnormering uit het Activiteitenbesluit. Daarbij is rekening gehouden met alle bedrijfsactiviteiten, met de verkeersbewegingen op het plangebied, met de ligging van alle omringende woningen en met de hierboven aangegeven geluidwerende maatregel aan de achterzijde van de woning gelegen aan Adsteeg 33.

Maximaal geluidniveau

Het hoogst berekende maximale geluidniveau ten gevolge van alle activiteiten binnen het plangebied door het tuincentrum bedraagt 75 dB(A) in de dagperiode ter plaatse van Adsteeg 33. Deze pieken worden veroorzaakt door het bevoorradingsverkeer. Hiermee wordt de richtwaarde van 70 dB(A) in de dagperiode uit stap 2 van de VNG-publicatie niet gerespecteerd. Conform stap 3 worden pieken ten gevolge van het aan- en afrijden van verkeer buiten beschouwing gelaten. Mogelijke argumenten om aan te sluiten bij stap 3 zijn:

- het plaatsen van een afscherming tussen woning en uitrit is uit oogpunt van verkeersveiligheid niet aan de orde. De chauffeur van de vrachtwagen heeft dan te weinig zicht op het doorgaand wegverkeer op de openbare weg (Adsteeg);
- er wordt voldaan aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (piekgeluiden ten gevolge van laden en lossen zijn in de dagperiode uitgezonderd van toetsing);
- uitgaande van een gevelgeluidwering van minimaal 20 dB wordt voldaan aan de geluidseis aangaande het binnenniveau van 55 dB(A);
- de pieken treden enkel op in de dagperiode, waardoor geen sprake is van slaapverstoring;
- de maatgevende piekbron is uitsluitend het rijden van de vrachtwagen, dat slechts één keer per dag optreedt.

Verkeersaantrekkende werking

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting (indirecte hinder) bedraagt ten hoogste 50 dB(A) in de dagperiode. De richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie wordt hiermee gerespecteerd.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmering op voor de planontwikkeling en voor het accepteren van de melding Activiteitenbesluit. Akoestisch gezien is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Luchtkwaliteit

Een goede luchtkwaliteit is van elementair belang voor de kwaliteit van de leefomgeving. Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Daarbij geldt dat luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid, indien minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Na de inwerkingtreding van het NSL (1 augustus 2009) geldt dat projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) 'niet in betekende mate' bijdragen. Deze 3%-norm komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀.

In de betreffende Regeling zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvan vaststaat dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Zo ligt voor woningbouwplannen met één ontsluitingsweg de grens van 3% bij 1.500 woningen. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg ligt deze grens bij een bvo van 100.000 m² en bij twee ontsluitingswegen een bvo van 200.000 m². Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM-situatie en hoeft geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Toetsing

De herontwikkeling van het plangebied heeft geen betrekking op de aangewezen categorieën van woningbouwplannen of kantoorlocaties. Uit paragraaf 5.6 volgt dat op basis van het nieuwe bestemmingsplan geen extra verkeersgeneratie is te verwachten. Dit betekent dat de effecten van het plan op de luchtkwaliteit onveranderd blijven en dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Er is op dit onderdeel sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.9 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. In dat kader dient te worden onderzocht of in de omgeving van het plangebied sprake is van de volgende risicobronnen waardoor in het plangebied een veiligheidsrisico kan optreden door opslag, overslag of andere werkzaamheden met gevaarlijke stoffen bij bedrijven (Wm-inrichtingen), vervoer van gevaarlijke stoffen via transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) of door transport van gevaarlijke stoffen via ondergrondse buisleidingen. Als ook binnen het plangebied wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen kan ook de veiligheid van bedrijven en personen in de omgeving nadelig worden beïnvloed. Beide wederzijdse invloeden zijn onderzocht.

Wettelijk kader

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Onder het PR wordt verstaan de kans per jaar dat één (fictief) persoon, die zich permanent en onbeschermd op dezelfde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kans per jaar, dat ten minste tien of meer personen komen te overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedgebied van een inrichting of transportroute, bij een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Bepaald is dat binnen een contour van 10^{-6} rond een risicobron in principe geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht. De objecten die als (beperkt) kwetsbaar worden aangeduid, staan aangegeven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Het GR is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve. De wetgeving verbindt geen harde normen aan de toelaatbaarheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen een invloedgebied, zoals dat wel het geval is bij het PR.

Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar men mag hiervan wel goed onderbouwd afwijken. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgevingen:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.
2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.
3. Basisnet. Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over de weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).
4. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Bevt opgesteld. Hierin zijn de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het basisnet wettelijk vastgelegd.
5. Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit). In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en het Bevt is onder andere een verantwoordingsplicht voor het GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Ten aanzien van de verantwoordingsplicht wordt onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen.

Een volledige verantwoording kan achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen. Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART, paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in een gebied dat op meer dan 200 meter van een transportroute of buisleidingstracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, hoeft geen berekening te worden uitgevoerd voor de (toename van) de hoogte van het groepsrisico. Een beperkte verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is wel aan de orde indien een plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied.

Toetsing

Plaatsgebonden risico

Uit de landelijke bron 'Risicokaart' (www.risicokaart.nl) is op te maken welke risicobronnen te vinden zijn in de nabijheid van het plangebied. Hieruit blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen een $PR 10^{-6}$ - risicocontour van een risicovolle inrichting noch van transportassen waar vervoer gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor het plangebied is een plaatsgebonden risico niet aan de orde.

Groepsrisico en eventuele verantwoordingsplicht

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van 200 meter van de A2, spoor of Julianakanaal of van een ondergrondse buisleiding. Gelet op dit gegeven, de kleinschaligheid van de voorgenomen wijziging van het plan en de nagenoeg gelijkblijvende personendichtheid in het plangebied, is het niet noodzakelijk om de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico te berekenen voor deze transportassen.

Omdat het plangebied ook ver buiten het invloedsgebied ligt van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, over het Julianakanaal en door buisleidingen, geldt hiervoor geen (beperkte) verantwoordingsplicht. Voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 is dat wel het geval. Uit de vervoersgegevens van Rijkswaterstaat (telling 2018) blijkt namelijk dat over de A2 (wegvak L42) de stofcategorieën LF1, LF2, LT1, LT2, LT3, GF1, GF2, GF3, GT3 en GT4 worden vervoerd. De toxische vloeistoffen bepalen in dit geval de begrenzing van het invloedsgebied. Uit tabel 4-2 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) volgt dat de grens van het invloedsgebied als gevolg van transport van LT3 meer dan 4.000 meter bedraagt. Deze afstand is beleidsmatig beperkt tot 2.000 meter. Het plangebied bevindt zich hemelsbreed op zo'n 950 meter van dit wegvak en ligt daarmee binnen het invloedsgebied van 2.000 meter van vervoer gevaarlijke stoffen op de A2. Er geldt dan voor de planontwikkeling een beperkte verantwoordingsplicht voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, ondanks het feit dat de planwijziging geen directe invloed heeft op de bezoekersaantallen.

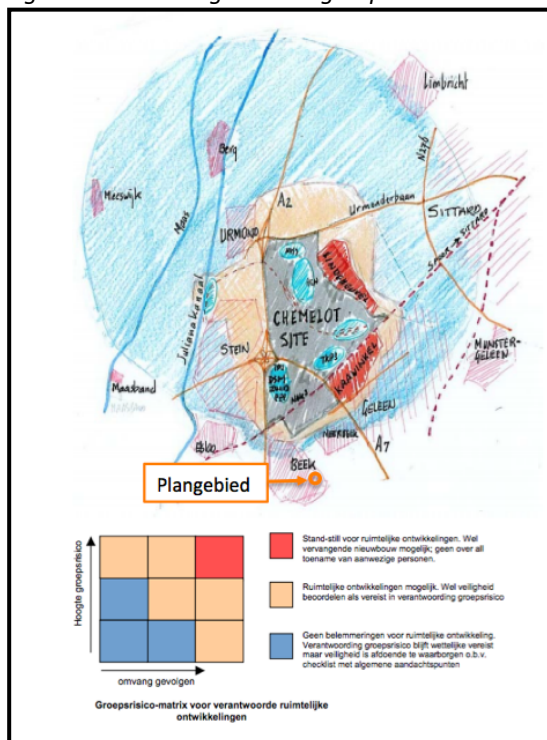
Voor het groepsrisico en verantwoordingsplicht is ook de ligging van het plangebied onderzocht in verband met het invloedsgebied van vrijkomende toxische stoffen bij een calamiteit op het Chemelot-terrein. Dit invloedsgebied staat visueel aangegeven in de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek', zie daartoe figuur 14 op de volgende pagina. Uit de figuur blijkt dat het plangebied zich bevindt buiten het toxisch invloedsgebied van de Chemelot-site. Derhalve is voor de planwijziging geen berekening van het groepsrisico noodzakelijk noch een (beperkte) verantwoordingsplicht.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

De verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag, in dit geval van de gemeente Beek. De door de gemeente op te stellen verantwoordingsrapportage dient voorafgaand aan de besluitvorming over het bestemmingsplan voor advies te worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg. Dit is gebeurd. Het advies is bijgesloten als aparte bijlage⁸.

⁸ Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg, incl. reactie gemeente Beek, augustus 2022

Figuur 14: Invloedsgebied en groepsrisicomatrix voor verantwoorde ontwikkelingen rond Chemelot-site



Uit het voorafgaande is naar voren gekomen dat een beperkte verantwoordingsplicht alleen geldt vanwege een vervoer gevaarlijke stoffen op de A2. Aandachtspunten daarbij zijn bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. In de verantwoordingsrapportage kunnen daarover de volgende zaken worden opgenomen.

Bestrijdbaarheid

De bestrijding van de calamiteit vindt plaats bij de bron. De A2 is goed bereikbaar voor hulpdiensten. Er zijn voldoende aan- en afvoer routes. De hulpdiensten kunnen binnen de gewenste aanrijdtijd ter plaatse zijn. Bij grote calamiteiten kan ook brandweerhulp worden geboden vanuit de omliggende gemeenten. Ambulances zijn vanaf het UMC Maastricht en Zuyderland binnen enkele minuten ter plaatse. Er zijn voldoende mogelijkheden om in de directe nabijheid hulpvoertuigen op te stellen.

Voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking bij een acuut of dreigend scenario is voorzien in voorbereide sirenegebieden (WAS) en voorbereide standaardteksten in NL-alert. De gemeente Beek beschikt over een netwerk van WAS-palen. Daarnaast is NL-alert voor het gehele grondgebied operationeel via het mobiele telefonienetwerk. Daarmee kan ook worden gewaarschuwd in geval van zware ongevallen met toxische stoffen die plaatsvinden op de A2.

Voor het plangebied zelf geldt dat het voor hulpdiensten ook goed bereikbaar is via het lokale wegennet. Het perceel is via twee toegangen aan de Adsteeg benaderbaar. Er dienen afdoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer in de directe nabijheid aanwezig te zijn.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht (zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten) in veiligheid te brengen door te vluchten of te schuilen in een gebouw. Van belang hierbij is onder andere de mogelijkheden voor ontvluchting van gebied en de gebouwen, schuilmogelijkheden in gebouwen, de mobiliteit van de aanwezigen daarbij en de communicatie en informatie/alarmering naar de aanwezigen.

De bezoekers van het Beeker Tuincentrum zijn overwegend zelfredzame personen, die te voet, fiets of per auto komen winkelen. Mobiele mensen kunnen zichzelf in geval van een calamiteit goed in veiligheid brengen, zonder hulp van hulpverleningsdiensten. Vluchten kan via twee zijden gebeuren. Uitgangspunt hierbij is dat tijdige en goede risicocommunicatie plaatsvindt door de gemeente, andere betrokken overheden en hulpdiensten.

De exploitant beschikt over een noodplan, waarin maatregelen zijn opgenomen over hoe te handelen in geval van calamiteiten. Daarin is geregeld hoe en wanneer aanwezig worden gewaarschuwd om binnen in het gebouw te blijven (toxische gaswolk) dan wel het gebouw en gebied te verlaten. De bekendheid met de risico's ter plaatse en het weten hoe te handelen, is dan ook bij het personeel vooraf bekend. Er zijn te allen tijde personeelsleden aanwezig met een BHV-opleiding.

Op basis van bovenstaande maatregelen en het vrijwel gelijkblijvende groepsrisico worden de restrisico's verantwoord geacht. Het is aan de gemeente Beek om hierover een advies te vragen aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. Vanuit externe veiligheid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.10 Landschap en cultuurhistorie

Voor het plangebied is een landschapsplan opgesteld⁹. Daarbij is ook onderzocht of en in hoeverre de planontwikkeling negatieve effecten heeft op de beschermde kernkwaliteiten van de twee aanwezige beschermingszones uit het POL2014, te weten op de 'Bronsgroene Landschapszone' en 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Die waarden zijn uitsluitend van toepassing op het zuidelijk deel van het plangebied. De beschermde kernkwaliteiten van de 'Bronsgroene Landschapszone' worden gevormd door: het relief, het visueel-ruimtelijk karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed. Die van het 'Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg' zijn: het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed. Feitelijk gaat het om dezelfde kernkwaliteiten.

Landschapsplan

In figuur 16 staat een oranje contour aangegeven waarbinnen de landschappelijke maatregelen worden gerealiseerd. Daarbinnen staat ook het perceel aangegeven waarop een bosperceel wordt aangeplant (ruim 520 m²), dat integraal onderdeel uitmaakt van het landschapsplan en is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Beek. Dit perceel is eigendom van het Beeker Tuincentrum. Dat heeft reeds de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en wordt betrokken bij de landschappelijke kwaliteitsimpuls. Alle overige delen van het landschapsplan, gelegen binnen het plangebied en die 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' krijgen, hebben een totale oppervlakte van ruim 1.500 m². In totaliteit is de oppervlakte aan landschappelijke inpassingsmaatregelen dus meer dan 2.000 m².

Figuur 16: Landschapsplan: robuuste groenstructuren op zuidelijk deel plangebied, vergroening langs Adsteeg



⁹ Beeker tuincentrum, Landschapsplan, Bureau Verbeek, Maastricht, 9 januari 2023

Toetsing

Behoud van de genoemde kernkwaliteiten is het uitgangspunt in het landschapsplan. Uit de analyse van het landschapsplan komt dit ook naar voren. Het planvoornemen leidt niet tot aantasting van kernkwaliteiten.

- Reliëf: het terrein is gelegen op de noordwestrand van het plateau van Schimmert. De aanwezige helling op het terrein overbrugt binnen het Nationaal Landschap circa 14 meter in noord-zuidrichting. De Adsteeg ligt in de helling ingesneden, zodat in oost-west richting ook nog een hoogteverschil aanwezig is van circa 6 meter tussen wegniveau en achterzijde terrein. Vanaf de weg gezien ligt het pand van het tuincentrum in het reliëf geïntegreerd, zodat het pand in- en uitgangen op meerdere niveaus kent. Vanuit het buitengebied gezien ligt het pand weggewerkt in de helling, zodat je over het dak heen kijkt. De voorgenomen uitbreiding van het pand vindt plaats tussen de al aanwezige bebouwing, volgt dit basisprincipe en leidt daarom niet tot aantasting van de kernkwaliteit reliëf.
- Open-besloten karakter: het terrein van het Beeker Tuincentrum opent zich naar de Adsteeg alleen ter plekke van het parkeerterrein. Over de resterende lengte is de beslotenheid van bebouwing en opgaande beplanting aanwezig. De voorgenomen uitbouw van het tuincentrum brengt hierin geen wijziging. Vanuit het buitengebied gezien wordt alleen de al aanwezig bebouwingsrand verdicht. De afwisseling open-besloten wordt er niet door gewijzigd. De voorgenomen ingreep leidt daarom niet tot aantasting van deze kernkwaliteit.
- Groene karakter: als gevolg van de uitbouw van het tuincentrum verdwijnt de tuin behorende bij de burgerwoning aan Adsteeg 33. Dit leidt in beginsel tot een sterke verstening van de beleving van het bebouwingslint aan de Adsteeg. De verstening die de ingreep tot gevolg heeft, wordt gemitigeerd door:
 - aanleg van een groenstrook langs de buitenzijde van het terrein. Deze zal bestaan uit een houtkant met inheems karakter. De groenstrook onttrekt zo, gezien vanuit het buitengebied, de buitenopslag aan het zicht;
 - behoud van de opgaande beplantingen rondom de toegang van de buitenopslag vanaf de Adsteeg in combinatie met aanplant van nieuw bosplantsoen. Het groene karakter van het terrein wordt hierdoor verstevigd;
 - aanbrengen van een representatieve groenstrook en/of gevelgroen tegen de nieuwe gevel aan de Adsteeg. Deze fungeert als visitekaartje voor het tuincentrum en verzacht het 'stenige karakter' van het pand.
- Cultuurhistorisch erfgoed: het terrein kent geen elementen die tot het cultuurhistorisch erfgoed te rekenen zijn als bedoeld in het Nationaal Landschap. Direct westelijk van het plangebied ligt een graft in het terrein. De locatie van de graft zelf is niet herkenbaar vanaf de Adsteeg. Omdat de graft buiten het plangebied ligt, blijft deze onaangetast. De nieuwbouw ligt in het verlengde van de graft aan de hoge zijde. Doordat het dak hier het hoge peil volgt van de bestaande kassen aan de westzijde, lijkt het net of de graft in het pand wordt doorgezet tot aan de Adsteeg. Daarmee volgt de hoogtesprong in het pand een historische hoogtesprong in het landschap. Hierdoor blijft het historische karakter van het landschap ook vanaf de Adsteeg afleesbaar aan de bebouwing en wordt de kernkwaliteit cultuurhistorisch erfgoed als zodanig versterkt.

Door realisatie en instandhouding van de maatregelen uit het landschapsplan wordt op een bijdrage geleverd aan het behoud van de kernkwaliteiten van het landschap in de dorpsrand van Beek. Daarmee wordt invulling gegeven aan de regelgeving vanuit de provincie Limburg. Een omgevingsvergunning op grond van de provinciale omgevingsverordening is niet aan de orde.

De voorgestelde maatregelen uit landschapsplan worden hoofdzakelijk binnen het plangebied gerealiseerd. Tot het landschapsplan behoort ook een belendend perceel dat is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Beek (ruim 520 m²). Dit is eigendom van het Beeker Tuincentrum en heeft reeds de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'. Om deze landschappelijke kwaliteitsimpuls planologisch te borgen hebben deze gronden niet alleen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' gekregen, maar is in de regels van dit bestemmingsplan hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 3.4.1).

Hierin is opgenomen dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dienen te zijn ingericht en te worden instandgehouden overeenkomstig de maatregelen zoals opgenomen in het landschapsplan.

Daarnaast is nog specifiek gekeken naar de beste plek voor de bedrijfsloods op het zuidelijk deel van het plangebied. Daartoe is enerzijds een beoordeling gemaakt vanuit de landschappelijke omgevingskwaliteiten¹⁰ anderzijds vanuit stedenbouwkundig oogpunt in relatie tot omliggende bebouwing¹¹.

Vanuit het omringende landschap in het buitengebied en vanuit de Adsteeg is de nieuwe bedrijfsloods niet zichtbaar. Door de realisatie van de maatregelen van het landschapsplan, met name de aanplant van bosplantsoen en een forse groene omzooming wordt de bedrijfsloods nog robuuster landschappelijk ingepast. Vanuit landschappelijke waarden wordt geconcludeerd dat de mogelijkheid om een loods te bouwen ter plekke van de huidige buitenopslag in samenhang met de realisatie van het landschapsplan geen nadelig effect heeft op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg noch op de karakteristieken van de Groenblauwe mantel.

De uitgevoerde massastudie laat eveneens zien dat een bedrijfsloods op het zuidelijk plateau geheel in het groen opgaat en niet zichtbaar is vanuit de omgeving. Door de maatregelen vanuit het landschapsplan wordt dit nog versterkt. De massastudie geeft aan dat - stedenbouwkundig gezien – het de voorkeur heeft om de bedrijfsloods zoveel mogelijk te laten aansluiten op de bebouwingsmassa van het tuincentrum in plaats van een solitaire plek op het meest zuidelijke deel van het plangebied.

Op grond van deze overwegingen is op de verbeelding van dit bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen dat zoveel mogelijk aansluit tegen de bebouwingsmassa van het tuincentrum en uitlijnt met de aanwezige woonbebouwing langs de Adsteeg. Dit bouwvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat landschaps- en cultuurhistorische belangen geen belemmering vormen voor de planontwikkeling. Vanuit landschap en cultuurhistorie is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt ook vanuit stedenbouwkundige overwegingen.

¹⁰ Oplegnotitie landschapsplan Beeker Tuincentrum, Bureau Verbeek, Maastricht, 20 april 2023

¹¹ Massastudie Beeker Tuincentrum, RUUM_TE Architecten, Urmond, 27 september 2023

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle investeringen worden bekostigd door de initiatiefnemer. De investeringen worden gedekt uit de exploitatie van het project. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning bij de herziening van het bestemmingsplan moeten, op grond van de Grondexploitatiewet, worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst dient gesloten te zijn voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. De kosten voor de te verlenen omgevingsvergunningen worden gedekt door het heffen van leges. Voor een tegemoetkoming van eventueel optredende planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro, wordt een afzonderlijke overeenkomst gesloten. Er zijn bij dit plan geen andere kosten die in een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst opgenomen dienen te worden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zien. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan zijn besproken met belanghebbenden.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken overheden. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met Provincie Limburg, Waterschap Limburg en Veiligheidsregio Zuid-Limburg. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Procedure ontwerp bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beek legt het ontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage. In die periode kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.

Procedure vast te stellen bestemmingsplan

Indien zienswijzen worden ingediend, zal de gemeente Beek die beantwoorden. Het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen wordt dan verwoord in het raadsvoorstel tot het (al dan niet gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan.

Beroepsprocedure

Na vaststelling van het bestemmingsplan ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Dan kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn van 6 weken is afgelopen. Tenzij, vanwege onverwijlde spoed, ook een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval wordt de inwerkingtreding opgeschort totdat op het verzoek wordt beslist.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan 'Beeker Tuincentrum' bestaat formeel uit een verbeelding en regels, die vergezeld gaan van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de gehanteerde regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Beek' uit 2012.

6.2 Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (artikelen 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 5)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In het voorliggende plan zijn twee enkelbestemmingen opgenomen, namelijk 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' en 'Bedrijf'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' (artikel 3) is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de aldaar voorkomende landschappelijke en natuurlijke waarden. Bij deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan het bij de regels behorende landschapsplan dient te zijn gerealiseerd en instandgehouden. De maatregelen uit het landschapsplan dienen voor een betere landschappelijke inpassing en kwaliteitsimpuls in relatie tot de bebouwingsmassa en het groene karakter van het omliggend buitengebied.

De bestemming 'Bedrijf' (artikel 4) regelt de toegelaten bedrijvigheid en bouwwerken binnen het plangebied. Binnen deze bestemming is detailhandel toegelaten voor zover het uitsluitend een tuincentrum betreft alsmede bedrijven voor zover deze zijn opgenomen in de milieucategorie 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn bedrijfsondersteunende kantoor- en horeca-activiteiten van ondergeschikte aard toegelaten. Voor deze bedrijfsondersteunende kantooractiviteiten geldt een maximaal te benutten bedrijfsvloeroppervlak van 100 m², voor bedrijfsondersteunende horeca-activiteiten is dat 300 m². De ondersteunende horecafunctie mag uitsluitend in het hoofdgebouw worden ondergebracht.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen bedrijfsgebouwen worden opgericht, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsgebouw'. Het daarbij behorende 'bouwvlak' mag volledig worden bebouwd, tenzij anders aangegeven op de verbeelding. Daarnaast is één bedrijfswoning toegelaten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het bijbehorende 'bouwvlak' mag volledig worden bebouwd. Er dient een geluidswerende voorziening te worden aangebracht binnen de bestemming met een hoogte van 2,00 meter. Deze voorziening dient te worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidswerende voorziening'. Tot slot geldt dat in de bouwregels maximaal toegestane aantal bouwlagen, goothoogtes, oppervlaktes, inhoudsmaten en bebouwingspercentages staan aangegeven.

In artikel 5 is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), zijn de betreffende gronden mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Er geldt in beginsel een bouwverbod, maar daar kan ook onder de gestelde voorwaarden in de regels van worden afgeweken. Daar is dan een omgevingsvergunning voor nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (artikelen 6 tot en met 12)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel (artikel 6): deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 7): deze regel bevat bouwregels over ondergronds bouwen;
- algemene gebruiksregels (artikel 8): hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (artikel 9): voor het plangebied gelden een tweetal gebiedsaanduidingen, te weten 'Milieuzone - Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg', gericht op bescherming van de kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en 'Luchtvaartzone', gericht op de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met het vliegverkeer. Ter plaatse gelden beperkende bouwregels;
- algemene afwijkingsregels (artikel 10): hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene procedureregels (artikel 11): in dit artikel worden de te volgen procedures vermeld bij toepassing van nadere eisen;
- overige regels (artikel 12): in de overige regels is opgenomen dat zover in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dan dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (artikelen 13 en 14)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.