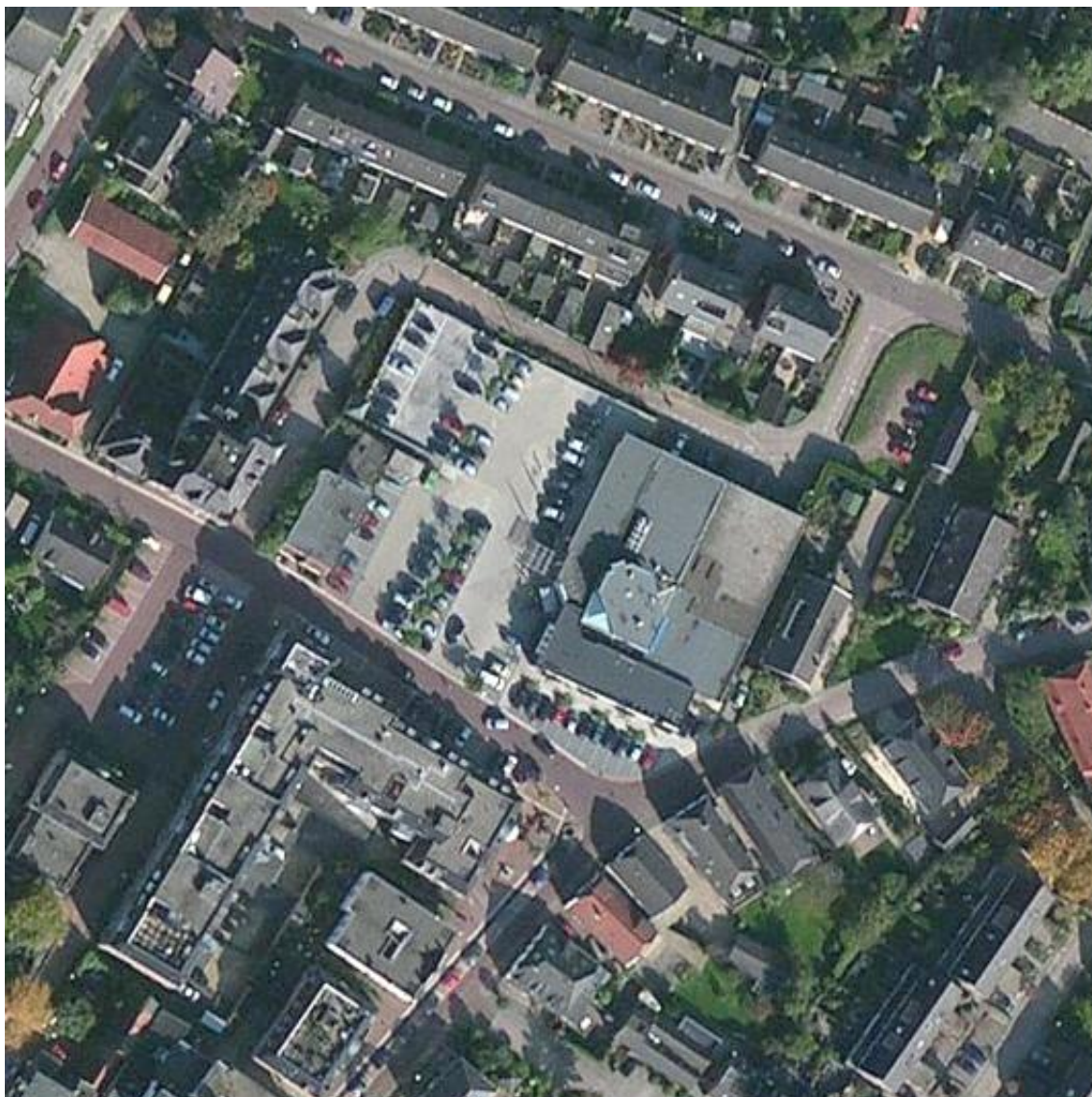




buro
WAAL
BRUG

Bestemmingsplan
Uitbreiding supermarkt Waterstraat 27
Centrum Beek, Gemeente Groesbeek



Gemeente Groesbeek

Bestemmingsplan

Uitbreiding supermarkt Waterstraat 27 Centrum Beek



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

Toelichting

1. INLEIDING.....	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer.....	5
2. HUIDIGE SITUATIE.....	6
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur	6
3. BELEIDSKADERS	8
3.1. Nationaal beleid	8
3.2. Provinciaal en regionaal beleid	8
3.3. Gemeentelijk beleid	9
4. PLANBESCHRIJVING	11
4.1. Voorgeschiedenis en integrale aanpak	11
4.2. Beschrijving van het plan en de stedenbouwkundige toets	11
4.3. Actualisatie DPO.....	14
4.4. Verkeer en parkeren	14
5. PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE VOORWAARDEN	18
5.1. Bodem	18
5.2. Luchtkwaliteit.....	19
5.3. Geluid	20
5.4. Milieuzonering	23
5.5. Externe veiligheid.....	23
5.6. Waterhuishouding	23
5.7. Ecologie	24
5.8. Archeologie en cultuurhistorie	25
6. JURIDISCHE REGELING.....	29
6.1. Planopzet	29
6.2. Opzet Regels	29
6.3. Bestemmingen	31
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32

8. OVERLEG & INSPRAAK	33
8.1. Inleiding	33
8.2. Inspreek	33
8.3. Overleg	33
8.4. Zienswijzen	34

BIJLAGEN

De bijlagen die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan 'Uitbreiding supermarkt Waterstraat 27 Centrum Beek' zijn als afzonderlijke documenten toegevoegd.

Het betreft de volgende bijlagen:

- Ubbergen, Actualisatie DPO t.b.v. supermarkt Nico de Witt te Beek, BRO, rapportnummer 203X01053.077223_4, 31 januari 2014
- Verkeersonderzoek centrum Beek, Accent Adviseurs - BRO, rapportnummer 203X01128.080313_6, 11 mei 2015
- Verkennend bodemonderzoek aan de Waterstraat te Beek Ubbergen, Inpijn-Blokpoel Milieu BV, documentnummer 14P000945-adv-01, 9 september 2014
- Verkennend bodemonderzoek Bongerdstraat 3-5, Ubbergen, BOOT, documentnummer P13-0176-007, 13 januari 2015
- Akoestisch onderzoek Uitbreiding Plus supermarkt Waterstraat 27 te Beek, gemeente Groesbeek, De Roever, documentnummer 20140599/D03/SB, 4 mei 2015
- Notitie waterhuishouding, BOOT, documentnummer P13-0176-028, 20 mei 2015
- Quickscan FF-wet plangebied Plusmarkt De Witt, Beek-Ubbergen, De Groene Ruimte BV, 14543-eindrap2.wpd, 27 juni 2014
- Nader onderzoek beschermde soorten Plus De Witt, Beek-Ubbergen, De Groene Ruimte BV, 14547-eindrapl.wpd, 23 juli 2014
- Quickscan FF-wet plangebied Bongerdstraat 3-5, Beek-Ubbergen, De Groene Ruimte BV, 15577-eindrapl.wpd, 13 januari 2015
- Archeologisch onderzoek Waterstraat 27, SOB Research, projectnummer 2222-1407, augustus 2014
- Archeologisch onderzoek Bongerdstraat 3-5, SOB Research, projectnummer 2261-1412, december 2014

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de uitbreiding van de bestaande supermarkt aan de Waterstraat 27 in het centrum van Beek, gemeente Groesbeek. De supermarkt is al lange tijd geworteld in het centrum en heeft zich in meerdere fasen ontwikkeld tot de omvang die de supermarkt nu heeft. De supermarkt heeft aangegeven te willen uitbreiden naar een omvang van circa 1.950 m² wvo (winkelvloeroppervlak). De bestaande winkel heeft een oppervlak van 1.335 m² wvo (gegevens Locatus). De uitbreiding omvat dus netto 615 m² wvo.

Belangrijkste aanleidingen voor de uitbreiding zijn de grote bezoekdruk als 'dorpssupermarkt' en de toenemende schaalvergroting bij supermarkten in algemene zin. Door de beperkte fysieke ruimte kan de supermarkt nu onvoldoende inspelen op de behoeften van de klanten, zoals een groter en gedifferentieerder aanbod. Uitbreiding biedt de ondernemer de mogelijkheid de bestaande winkel op te waarderen tot een moderne full-service supermarkt, met meer keuze, comfort en service. Door de uitbreiding is tevens meer efficiency te behalen in de bedrijfsvoering.

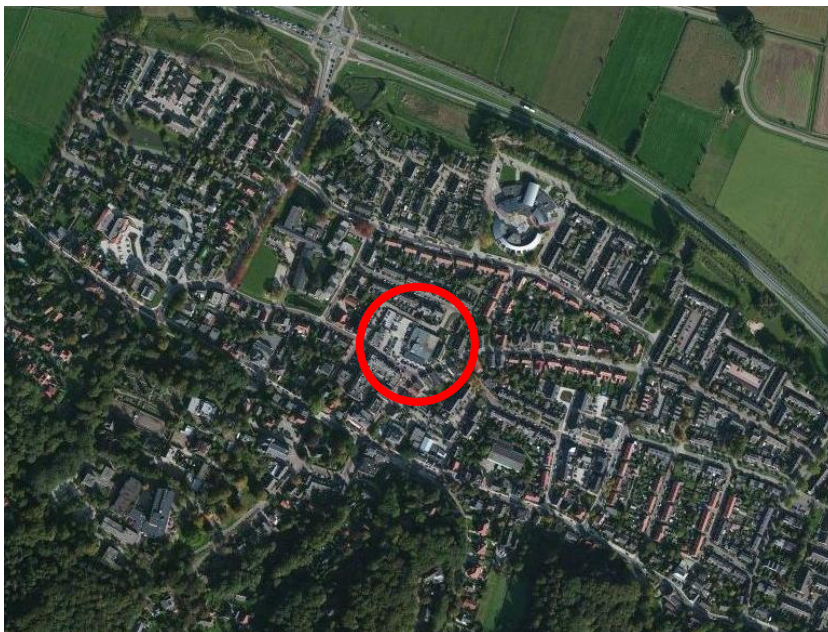
In de vergadering van B&W, d.d. 22 oktober 2013, heeft het college onder een aantal voorwaarden ingestemd planologische medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de betreffende supermarkt in Beek. Voorwaarden die betrekking op het bestemmingsplan zijn, dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat uit een DPO blijkt dat er een distributieve onderbouwing is voor de beoogde uitbreiding. Met deze toelichting en de bijbehorende bijlagen wordt aan beide voorwaarden voldaan.

De gewenste uitbreiding past niet in het vigerende (= geldende) bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische titel geboden voor deze uitbreiding.

1.2. Ligging plangebied

De supermarkt aan de Waterstraat is gelegen in het centrumgebied van de kern Beek. Naast het gebouw van de supermarkt omvat het plangebied het bijbehorende parkeerterrein, de woning op de hoek Waterstraat – Akenshof, de parkeergelegenheid aan de Sprongstraat met naastgelegen weg en het perceel Bongerdstraat 3-5. Deze gronden zijn overwegend in eigendom van de eigenaar van de supermarkt. Ter verbetering van de inrichting zijn zowel aan de noord- als aan de zuidzijde kleine delen van het openbaar gebied meegenomen binnen het plangebied.

Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



*Ligging locatie supermarkt ten opzichte van de kern Beek
(bron luchtfoto: bing.com/maps)*

1.3. Geldend bestemmingsplan

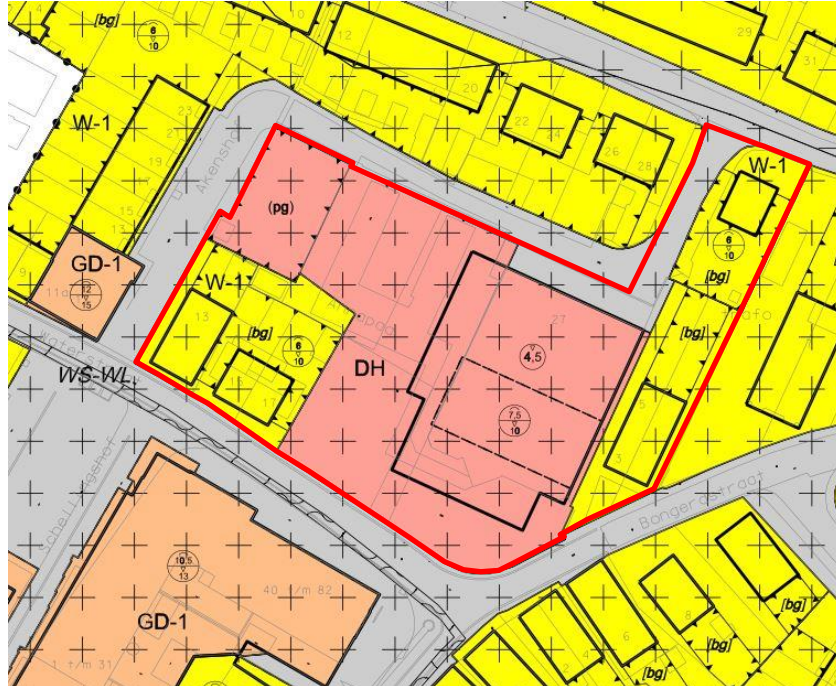
Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Kern Beek', vastgesteld door de gemeenteraad van Ubbergen op 16 mei 2013 (zie afbeelding hierna). Volgens dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemmingen 'Detailhandel', 'Wonen-1', 'Wonen-2', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn toegestaan: detailhandel, ondersteunende horeca en een parkeergarage ter plaatse van de betreffende aanduiding.

In het recent opgestelde bestemmingsplan Kern Beek is destijds de planologisch-juridische situatie overgenomen van het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Kern Beek I' uit 1978, inclusief de sinds de vaststelling van dit plan verleende planologische vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen. Dit heeft er toe geleid dat voor twee locaties (aan de Waterstraat en aan de Sprongstraat) nog een woonbestemming is opgenomen terwijl de woningen enige tijd geleden zijn gesloopt. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan voor de kern was echter al bekend dat voor de supermarkt op relatief korte termijn een nieuw bestemmingsplan zou worden vervaardigd. Daarom is toen de keuze gemaakt de vigerende situatie over te nemen en de nieuwe, actuele situatie te verwerken in het nog op te stellen bestemmingsplan voor de uitbreiding van de supermarkt.

Daarnaast is recent het perceel Bongerdstraat 3-5 door de eigenaar van de supermarkt aangekocht. De verworven gronden worden aangewend voor de toekomstige

bedrijfsvoering van de supermarkt en maken daarom deel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

Hierna is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Fragment Bestemmingsplan Kern Beek 2013 (met rood omkaderd het plangebied)

1.4. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat relevant is voor het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 5 komen de relevante planologische en milieutechnische aspecten aan bod;
- in hoofdstuk 6 komt de beschrijving van het juridische deel van het plan aan de orde;
- in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in het plangebied beschreven.

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

Beek is een levendige woonplaats met een sterk imago. Beek heeft als centrumdorp van de voormalige gemeente Ubbergen een belangrijke voorzieningenfunctie. Dit komt onder meer tot uiting in de ontwikkeling van het centrumplan waarbinnen de supermarkt een belangrijke positie inneemt. Aan de overzijde van de Waterstraat is als onderdeel van het centrumplan het project Schellingshof gerealiseerd.

Het centrumgebied van Beek bevindt zich rond de Waterstraat, de Akenshof en het deel van de Bongerdstraat tot aan de Esdoornstraat. Het betreft een gebied met een sterke concentratie aan winkels en parkeervoorzieningen, afgewisseld met andere centrumfuncties en woningen. Vanuit deze combinatie van functies kan het centrumgebied worden geduid als een gemengd gebied.

De supermarkt ligt op de hoek Waterstraat - Bongerdstraat. Aan de westzijde van het plangebied ligt het woongebouw Akenshof. Ten behoeve van de benodigde parkeerplaatsen voor dit project, is destijds een overdekte 'parkeerkoffer' aangelegd onder het noordwestelijke deel van de parkeerplaats bij de supermarkt. Hierbij is gebruik gemaakt van het bestaande hoogteverschil tussen Waterstraat en Akenshof. Aan de rand van de parkeerplaats bevindt zich een stijgpunt naar het aangrenzende straatniveau.

Op de bestaande supermarkt bevindt zich een opbouw met kantoorruimte en een kantine voor personeel. De toegang naar deze verdieping ligt in de winkel. De entree van de winkel ligt aan de zijde van de Waterstraat. De winkel wordt bevoorrad aan de achterzijde, vanaf de Sprongstraat. Een deel van het verse assortiment wordt via de zijkant, vanaf de Waterstraat geleverd.

De bezoeker van de supermarkt parkeert de auto aan de west- en voorzijde van de winkel. Voor het personeel van de winkel zijn parkeerplaatsen beschikbaar direct aan de achterzijde van de supermarkt en op het aansluitende perceel hoek Akenshof – Sprongstraat. Fietsen worden gestald naast de ingang. Naast de supermarkt staat binnen het plangebied op de hoek Waterstraat – Akenshof nog een woning (Waterstraat 13, 'de Graankorrel') met aan de achterzijde, tegen het parkeerterrein, een transformatorhuis.



*Ligging plangebied ten opzichte van het centrum van Beek
(bron luchtfoto: bing.com/maps)*

3. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders besproken voor zover deze relevant zijn gelet op de ligging van het plangebied en de ruimtelijke opgave ten behoeve waarvan voorliggend bestemmingsplan wordt opgesteld.

3.1. Nationaal beleid

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen, indien deze plannen betrekking hebben op stedelijke ontwikkelingen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De recente rapportage 'Ubbergen, Actualisatie DPO t.b.v. supermarkt Nico de Witt te Beek' (BRO, 31 januari 2014) geeft aan dat er binnen het centrum van Beek voldoende distributieve ruimte is voor de uitbreiding van de huidige winkel. Uit het onderzoek blijkt dat binnen de voormalige gemeente Ubbergen tot 2020, vanuit distributie-planologische optiek, nog ruimte is voor uitbreiding van het dagelijkse aanbod met (netto) + 1.020 à 1.070 m² wvo. De netto-uitbreiding van de supermarkt in het centrum van Beek bedraagt 615 m² wvo t.o.v. de huidige situatie. De uitbreiding past bij de belangrijke verzorgingsfunctie dat het centrum van Beek-Ubbergen heeft voor zowel de kern zelf als de omliggende gemeentelijke kernen.

Op basis van de resultaten van het DPO is de behoefte aangetoond. Daarbij maakt de locatie waar de onderhavige uitbreiding plaatsvindt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. De vergroting van de bestaande supermarkt vindt volledig plaats op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de principes van de 'ladder voor duurzame verstedelijking': aantonen regionale vraag/behoefte (trede 1) en opvangen vraag binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2).

Uitgaande van de uitbreiding van de bestaande supermarkt en het bijbehorende parkeerterrein, en de ligging van het plangebied zijn er verder geen nationaal ruimtelijke belangen in het geding.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

Het plangebied is in de Verordening Ruimte als bestaand stedelijk gebied aangeduid en valt binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De uitbreiding van de bestaande supermarkt betekent een versterking van het voorzieningenniveau in het centrum en de kern Beek.

Het Regionaal Programma Detailhandel 2013, Stadsregio Arnhem-Nijmegen bevat een visie op de ontwikkelingsrichting voor de detailhandelsstructuur in de regio, waarbij is aangegeven wanneer en hoe regionale afstemming plaats vindt. In deze visie wordt bepaald dat bij winkelvestiging of uitbreiding van verkoop van dagelijkse goederen binnen bestaande centra geen regionale toetsing nodig is, indien de uitbreiding minder dan 1500 m² BVO bedraagt.

Hiermee voldoet de ontwikkeling aan het provinciale beleid en is het bestemmingsplan passend in het beleid van de Stadsregio. Overige ruimtelijke thema's met een provinciaal of regionaal belang zijn in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet aan de orde.

3.3. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf worden de beleidstukken van de voormalige gemeente Ubbergen besproken die van belang zijn voor de voorgenomen uitbreiding van de supermarkt.

Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020

Met de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen geeft de voormalige gemeente Ubbergen haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2025. De ambities van de gemeente rondom functies als wonen, welzijn, zorg, mobiliteit, natuur en water, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen, buurtschappen en het buitengebied. De visie biedt hiermee een actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden.

In de structuurvisie wordt een doorkijk gegeven naar de toekomst. Hierin weerspiegelt zich de ambitie voor onder andere de voorzieningen en de infrastructuur binnen de gemeente. Daarbij wordt gewezen op de behoefte aan voorzieningen in de eigen kern. In alle kernen wordt gestreefd naar een samenhangend aanbod van zowel collectieve als commerciële voorzieningen, afhankelijk van de schaal van de kern. In kernen als Beek en Ooij zullen woonzorgzones worden gerealiseerd, die zich kenmerken door een clustering van wonen-, welzijns- en zorgvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn van goede kwaliteit en goed bereikbaar. Daarnaast heeft de gemeente aandacht voor de knelpunten in de verkeersstructuur. Ten behoeve van de leefbaarheid van kernen wordt een aantal infrastructurele projecten in voorbereiding genomen. Uitgangspunt bij de knelpunten rondom de verkeersdruk is zoveel mogelijk oplossingen te vinden in de bestaande wegenstructuur.

Als onderdeel van een leefbare woongemeente worden in de visie onder andere de volgende ambities geformuleerd:

- Samenhangend aanbod, compact, multifunctioneel ruimtegebruik en een integrale ontwikkeling.
- Ruimtelijke structuren in de dorpen en buurtschappen versterken.
- Aanwezige sociale structuren ondersteunen.
- Betrokkenheid bewoners, organisaties monitoren en stimuleren.
- Vaststellen basisvoorzieningenniveau per kern.
- Samen meer mogelijk maken door een kerngerichte integrale benadering.
- Versterken van aanwezige kwaliteit.

- Openbare ruimte veilig inrichten (verantwoord verlicht, veilig verkeer, goed onderhouden).

Deze ambities zijn per kern nader uitgewerkt. Over Beek wordt het volgende opgemerkt:

- Beek is een levendige woonplaats met een sterk imago. Beek heeft als centrumdorp van de gemeente een belangrijke voorzieningenfunctie. Een bijzonder element bij deze voorzieningen is een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg in de zogenaamde voorzieningendriehoek. Hiermee wordt ingespeeld op de gevolgen van de vergrijzing.
- In Beek streeft de gemeente naar verdere winkelconcentratie, wat tot uiting komt in het centrumplan dat in ontwikkeling is. Hiermee kan het karakter en de uitstraling van het centrumgebied worden versterkt. Bovendien wil de gemeente met concentratie de voorzieningen en detailhandel behouden en blijvend draagvlak genereren met de supermarkt als trekker.

Totaalvisie Welzijn en Zorg

De (voormalige) gemeente Ubbergen stelt zich tot doel de (sociale) leefbaarheid in de gemeente op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. In de beleidsnota Totaalvisie Welzijn en Zorg worden de visie, rol en de verantwoordelijkheden van de gemeente (en haar partners) vastgelegd, het aanbod aan sociaal maatschappelijke voorzieningen in kaart gebracht en het beleidskader vastgelegd.

Voor Beek kan geconcludeerd worden dat de kern naast de verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners ook een functie heeft voor de omgeving. Het voornemen is deze functie te behouden en te versterken. Per kern wordt op projectniveau de uitwerking van dit beleid nader geconcretiseerd.

Conclusie op basis van gemeentelijk beleid

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de huidige supermarkt aan de Waterstraat in Beek. De uitbreiding van de winkel met de herinrichting van de bijbehorende buitenruimte is in lijn met het door de raad vastgestelde beleid uit de 'Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020' en de 'Totaalvisie Welzijn en Zorg'.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Voorgeschiedenis en integrale aanpak

De gemeente Groesbeek (voorheen gemeente Ubbergen) is met de verschillende, betrokken partijen in overleg om de bestaande en toekomstige (bouw)ontwikkelingen in het centrum van Beek op elkaar af te stemmen. Aan de basis van dit overleg ligt een samenwerkingsovereenkomst. Binnen dit project 'centrumvisie' worden drie deelgebieden onderkend, waarvan het deelgebied van de supermarkt er één is. Andere elementen uit deze integraal afgestemde ontwikkelingen betreffen:

- De aanpak van 86 huurwoningen door corporatie Oosterpoort in het centrumgebied met als doel het verduurzamen van deze woningen (thema's: energetische aanpak, aanpassing van woningen aan de vraag vanuit de markt).
- De aanpak van de Waterstraat en de Verbindingsweg (thema's: toegankelijkheid, doorstroming en verkeersveiligheid in het centrum van Beek voor de verschillende groepen verkeersdeelnemers en ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte).
- De verbetering van belangrijke looproutes door de hele kern Beek.

Voor de onderhavige supermarktlocatie heeft de eigenaar/beheerder aangegeven op korte termijn een uitbreiding te willen realiseren voor de supermarkt en heeft hiervoor een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Deze uitbreiding is nu noodzakelijk om te kunnen inspelen op de veranderende vraag bij de consument en aan te kunnen sluiten bij de veranderingen in de aanbodkant (zie hiervoor ook de paragraaf over het DPO). Zoals eerder vermeld heeft het college ingestemd medewerking te verlenen aan de betreffende uitbreiding van de supermarkt, onder de volgende voorwaarden:

- Dat uit een DPO blijkt dat er een distributieve onderbouwing is voor de beoogde uitbreiding van de bestaande winkelvloeroppervlakte.
- Er een positief stedenbouwkundig deskundigenadvies wordt afgegeven en de aanbevelingen van de welstandscommissie worden opgevolgd.
- De invulling van de niet-bebouwde ruimte rondom de supermarkt, inclusief een mogelijke herinrichting van een gedeelte van de Waterstraat, in onderling overleg tussen De Witt en de gemeente wordt afgestemd.
- Het gemeentelijk kostenverhaal zeker gesteld moet worden, bij voorkeur door middel van een anterieure realisatieovereenkomst.
- Er overigens sprake is van een goede ruimtelijke ordening, blijken uit een in te dienen ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan.

4.2. Beschrijving van het plan en de stedenbouwkundige toets

De huidige supermarkt wordt uitgebreid aan de noord-, west- en oostzijde. De uitbreiding van de supermarkt is weergegeven in de bijgevoegde situatietekening en gevelbeelden. Aan de noordzijde wordt een overkluizing van de bestaande parkeerplaatsen gemaakt met een diepte van ca. 5 meter. Aan de westzijde wordt het gebouw over de volledige diepte ca. 8 meter uitgebreid. De oostzijde van de supermarkt wordt voor ongeveer de helft van de diepte uitgebreid met ca. 5 meter ten behoeve van de inpandige bevoorrading.

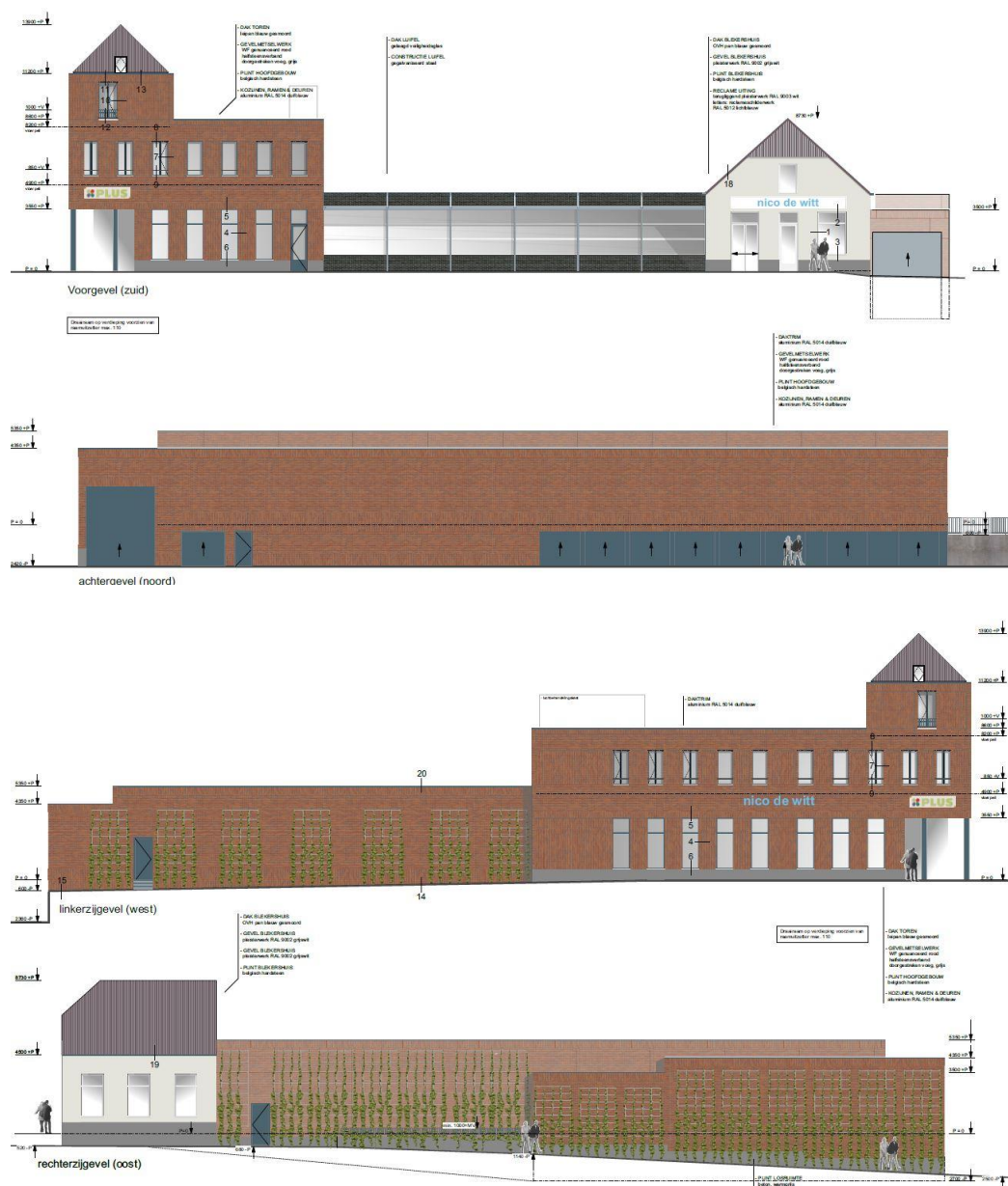
Daarnaast wordt het volume van de winkel ca. 1 meter verhoogd (met uitzondering van het laatst aangebouwde deel aan de voorzijde). Op de verdieping wordt op de hoek bij de entree voorzien in kantoorruimte en een kantine voor het personeel. De huidige bebouwing op de verdieping komt daarmee te vervallen.

Het voorliggende bouwplan speelt in op de wens een 'Beekse' supermarkt te realiseren. Dit is te herkennen in de keuze het front van de supermarkt te geleiden in drie onderscheiden onderdelen. Een linker, hoger bouwdeel dat de aansluiting zoekt met de tegenoverliggende nieuwbouw van het Schellingshof en het naastgelegen Akenshof, en waarin de entree van de supermarkt is opgenomen. Een middendeel dat bestaat uit de huidige pui van de supermarkt. En ten slotte een rechter deel dat refereert aan de bestaande blekerswoningen. Hiermee wordt de schaalsprong gemaakt naar de lintbebouwing langs de Bongerdstraat.

Op deze wijze wordt het bouwplan verankerd in de omgeving en ontstaat een specifiek gebouw dat passend is op de huidige locatie. Met name door de aangebrachte geleiding in de bouwmassa is een stedenbouwkundig passend beeld gecreëerd.



Nieuwe situatie uitbreiding supermarkt en inrichting (BOOT, 30 april 2015)



Gevelbeelden uitbreiding supermarkt (studio de wit & co, 10-03-2015)

Het plan voorziet in een herinrichting van het eigen terrein en een klein deel van het openbaar gebied aan de noordzijde ten behoeve van de ontsluiting en het parkeren. Voor een optimale inrichting van het parkeerterrein en de uitbreiding van de parkeercapaciteit wordt het bestaande pand (Waterstraat 13) op de hoek van de locatie gesloopt en het bestaande transformatorhuis verplaatst naar de groenstrook tegenover het woongebouw Akenshof. Voor het nieuwe, te verplaatsen, transformatorhuis kan worden volstaan met een kleiner gebouw dan de huidige trafo.

Voor de realisatie van de gebouwde laad/lossluis aan de oostzijde, wordt het bestaande pand aan de Bongerdstraat 3-5 gesloopt. Naast de inpandige bevoorrading zijn aan deze zijde nieuwe parkeerplaatsen geprojecteerd.

De benodigde parkeerplaatsen voor het personeel bevinden zich aan de achterzijde van de supermarkt. Dit noordelijk deel krijgt een nieuwe inrichting vanwege de combinatie van de benodigde manoeuvreerruimte voor het uitrijdende bevoorradingsverkeer en de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen.

Het fietsparkeren is geprojecteerd langs de voorgevel, aan de zijde van de Waterstraat.

De bevoorrading van de supermarkt wordt in de huidige situatie aan de achterzijde afgewikkeld. In de nieuwe situatie vindt de bevoorrading inpandig plaats aan de oostzijde.

Het deel van het verse assortiment dat via de voorzijde van de supermarkt wordt geleverd, zal in de nieuwe situatie op dezelfde wijze plaatsvinden.

Door de sloop van het hoekpand aan de Waterstraat ontstaat een directe relatie tussen het nieuwe parkeerterrein en het parkeerterrein Schellingshof. Tevens ontstaat hiermee ook een nieuwe samenhang tussen de 'nieuwbouwprojecten' Akenshof en Schellingshof in het centrum van Beek. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de grote maat aan verharding en het open zicht op de achterzijde van de woningen aan de Sprongstraat. Het is daarom van belang dat naast de benodigde ruimte voor parkeren ook wordt voorzien in een 'groene' inrichting van het terrein door de toevoeging van onder andere bomen. Het inrichtingsplan doet hiervoor een voorstel met de projectie van nieuwe bomen, heesters en gevelbeplanting.

4.3. Actualisatie DPO

BRO heeft in 2008 het DPO centrumontwikkeling Beek afgerond. Dit onderzoek vond plaats in opdracht van de gemeente Ubbergen. Met het nieuwe onderzoek 'Ubbergen, Actualisatie DPO t.b.v. supermarkt Nico de Witt te Beek' (BRO, 31 januari 2014) heeft actualisatie plaatsgevonden van de marktruimte en zijn aanbevelingen gedaan voor de branchering in de kern Beek. Deze actualisatie dient als onderbouwing voor de voorgenomen uitbreiding van de supermarkt en is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

In een relatief klein dorp als Beek is een sterke supermarkt met een breed en diep assortiment belangrijk voor de verzorging van de lokale inwoners. Uitbreiding versterkt de wervingskracht van de supermarkt en de functie als 'motor' van het dorpscentrum. Ook de omliggende winkels en andere zaken en uiteraard de lokale economie en werkgelegenheid profiteren daarvan. Het bevordert kortom de leefbaarheid van het dorp.

In de dagelijkse artikelensector is er ruim voldoende distributieve ruimte beschikbaar voor de uitbreiding van de supermarkt. Indien de supermarkt uitbreidt tot in totaal 1.950 m² wvo betekent dit een netto-uitbreiding van ruim 600 m² wvo t.o.v. de huidige situatie. Dit past binnen de beschikbare distributieve ruimte. Er blijft zelfs nog ruimte over voor uitbreiding van andere dagelijkse zaken in de gemeente.

4.4. Verkeer en parkeren

In 2008 heeft BRO een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waarin aandacht is besteed aan de verbeteringen van de toenmalige, bestaande situatie en de verkeerskundige

effecten van de toen te verwachten toekomstige situatie. In het nieuwe onderzoek 'Verkeersonderzoek centrum Beek' (Accent Adviseurs - BRO, 11 mei 2015) ligt het accent op het in beeld brengen van de verkeerskundige effecten van de uitbreiding van de supermarkt. Daarnaast wordt ingegaan op de verbeterpunten voor de inrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied van Beek. Het doel hierbij is de mogelijke effecten van de ontwikkeling van de supermarkt en de inrichting van de openbare ruimte integraal te bezien. Het Verkeersonderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

De gemeente heeft op 26 maart 2014 een bewonersavond georganiseerd waar belanghebbenden diverse opmerkingen en suggesties hebben gegeven over de inrichting van de openbare ruimte. In het proces van onderliggend onderzoek is op 11 juni en 2 juli 2014 een bewonersavond georganiseerd. Tijdens deze avonden zijn de bewoners verder geïnformeerd over de uitbreiding van de supermarkt en de eerste resultaten van het verkeersonderzoek. Verder is tijdens deze avond gediscussieerd over de inrichting van de openbare ruimte. De resultaten van deze avond zijn meegewogen in het onderzoek.

Vanuit het verkeersonderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte van het centrumgebied van Beek:

- Voetgangersvoorzieningen dienen geoptimaliseerd te worden, door hiervoor meer ruimte te creëren.
- Vrachtverkeer dat vanuit de Waterstraat bevoorraadt, omleiden via de route Verbindingsweg – Rijksstraatweg – Waterstraat-zuid. Hiermee worden onwenselijke keermanoeuvres op de aansluiting Waterstraat – Bongerdstraat voorkomen.
- Verblijfsklimaat op de Waterstraat-oost verbeteren.
- Herinrichting van de Waterstraat (deel tussen Bongerdstraat en Verbindingsweg) zodanig dat de Waterstraat-oost meer een verblijfsklimaat krijgt en meer prioriteit gegeven wordt aan de voetganger, terwijl de Waterstraat-west meer traditioneel ingericht kan worden met kwalitatief goede voetgangersvoorzieningen.
- Herinrichting van de Waterstraat-zuid, zodat fietsverkeer meer ruimte krijgt.

De aanbevelingen met betrekking tot de inrichting van het openbaar gebied zijn te realiseren binnen het geldende bestemmingsplan Kern Beek.

Daarnaast geldt dat deze aanbevelingen direct betrekking hebben op het verbeteren van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte van het centrumgebied van Beek en los staan van de verkeerskundige inpasbaarheid van de uitbreiding van de supermarkt. Dit betekent dat als deze aanbevelingen niet zouden worden opgevolgd, de verkeersafwikkeling en – veiligheid niet in het gedrang komen als gevolg van de uitbreiding van de supermarkt.

Uitbreiding supermarkt

De bestaande supermarkt wordt vergroot van 1.650 m² BVO naar 2.704 m² BVO, concreet dus een uitbreiding 1.054 m² BVO. Uit het opgestelde DPO blijkt dat de uitbreiding voornamelijk is bedoeld om de bestaande koopkrachtbinding te handhaven. Hiermee is rekening gehouden bij het in beeld brengen van de effecten op het gebied van parkeren en verkeersaantrekkende werking.

Parkeren

In het Verkeersonderzoek is de parkeerbehoefte voor zowel de bestaande als toekomstige situatie bepaald. De landelijke kencijfers van het CROW zijn als uitgangspunt gebruikt om de parkeerbehoefte in beeld te brengen.

Met de beoogde uitbreiding naar 2.704 m² bvo betekent dat voor bezoekers minimaal 87 en maximaal 141 parkeerplaatsen nodig zijn. In totaal zijn 136 parkeerplaatsen in het plan opgenomen. Dit valt binnen de bandbreedte van de landelijke parkeerkencijfers.

Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in de parkeerbehoefte. Vanuit het DPO wordt gesteld dat de uitbreiding van de supermarkt vooral bedoeld is om aan de klanteisen te kunnen blijven voldoen. Met andere woorden, de uitbreiding is nodig om bestaande klanten te behouden en deze een groot en gevarieerd aanbod producten aan te bieden. Hiermee is de verwachting dat het aantal bezoekers in geringe mate toeneemt. Hier van uitgaande kan gesteld worden dat na uitbreiding van de supermarkt er ruim voldoende parkeergelegenheid is.

Verkeersaantrekkende werking

Als gevolg van de uitbreiding van de supermarkt is de verkeersgeneratie berekend. De extra verkeersbewegingen zijn toegedeeld aan de telpunten op basis van de huidige verdeling van de intensiteiten. De nieuwe, toekomstige intensiteiten op de Waterstraat, de Bongerdstraat, de Sprongstraat en de Colonel Ekmanstraat zijn passend bij de functie erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (30 km/uur). Het theoretisch maximum bij vergelijkbare wegen is 3.500 tot 4.000 motorvoertuigen per etmaal. De Waterstraat is binnen het centrum van Beek de drukste weg met een gemeten, gemiddelde intensiteit van 2.857 motorvoertuigen per etmaal. In de toekomst kent de Waterstraat een berekende intensiteit van minimaal 3.102 en maximaal 3.356 motorvoertuigen per etmaal.

Op basis van de berekende, toekomstige intensiteiten zijn geen problemen op het gebied van verkeersafwikkeling en -veiligheid te verwachten. De toekomstige intensiteiten passen binnen de landelijke richtlijnen.

Bevoorrading

De bevoorrading vindt plaats aan de oostzijde van de supermarkt. Hier wordt een in pandige laad- en losvoorziening gerealiseerd. Het vrachtverkeer bereikt deze losvoorziening vanuit de Rijkstraatweg en Waterstraat-zuid. Het vrachtverkeer verlaat de laad- en losvoorziening via de route Sprongstraat – Oude Gracht – Baron van Voorst tot Voorststraat. Hiermee wordt voorkomen dat vrachtverkeer in de Sprongstraat op elkaar moet wachten, zoals dat in de huidige situatie voor kan komen. Tevens wordt voorkomen dat vrachtverkeer straten blokkeert. Manoeuvreren (achteruit rijden) in de Sprongstraat, vindt niet meer plaats.

Daarnaast wordt een deel van het verse assortiment geleverd via de Waterstraat. Evenals voor het vrachtverkeer voor het gehele centrum, is het voornemen om dit vrachtverkeer via de Verbindingsweg – Rijksstraatweg en de Waterstraat te geleiden. Hiermee zouden,

zoals in de bestaande situatie gebeurt, keerbewegingen door het vrachtverkeer voorkomen kunnen worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van de supermarkt op het gebied van parkeren en verkeersafwikkeling inpasbaar is. Ondanks een toename van de verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie komt het woon- en leefklimaat (verkeerskundig) niet in het gedrang. Mede door de uitbreiding aan de oostzijde van de supermarkt is de bestaande problematiek betreffende vrachtverkeer in de Sprongstraat verholpen. Het uitbreidingsplan van de supermarkt voorziet in de parkeerbehoefte en voldoet aan de landelijke richtlijnen.

5. PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE VOORWAARDEN

In onderstaande hoofdstuk worden de planologische en de milieutechnische aspecten beschreven die vanwege de ligging van het plangebied, de omgeving van het plangebied of de aard van het project, relevant kunnen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1. Bodem

Na aanleiding van eerdere uitbreidingen van de supermarkt op deze locatie zijn al meerdere onderzoeken naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. Hieronder volgt een beknopte uiteenzetting.

In 1995 is voor de supermarktllocatie al een basisdocument t.b.v. bodemonderzoek opgesteld door de Bedrijfsdienst Midden-Gelderland. hiervoor is historische informatie verzameld en is een terreininspectie uitgevoerd. In dit rapport wordt geconcludeerd dat er buiten de aanwezigheid van een puinlaag in de bodem van het parkeerterrein geen activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Voor het uitvoeren van het bodemonderzoek wordt de strategie 'onverdachte locatie' geadviseerd.

In 1996 is het bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek aan de Waterstraat 27 te Beek-Ubbergen, BMM Milieukundig Adviesbureau b.v., 16 januari 1996) uitgevoerd. Hierbij is alleen onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de geplande uitbreiding aan de noord- en westzijde van het bestaande pand. Zowel in de grond als in het grondwater zijn enkele stoffen gemeten in licht verhoogde waarden. Deze waarden gaven geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In 2009 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de geplande uitbreiding aan de zuidzijde van het pand (Verkennd NEN-bodemonderzoek Locatie aan de Waterstraat 27 te Beek-Ubbergen, Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, kenmerk MB-7647, 26 juni 2009). In de grond zijn geen verhogingen gemeten. In het grondwater zijn de concentraties van enkele metalen verhoogd ten opzichte van de streefwaarde. De resultaten van dit onderzoeken gaven geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. Op grond van eerdere onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit op de locatie voldoet aan de verwachte bodemkwaliteit. De locatie ligt in de kern van Beek waar de bodemkwaliteit volgens de bodemkwaliteitskaart 'Wonen' is.

Ondanks de bovenstaande conclusie is voor de voorgenomen uitbreiding van de supermarkt een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem (Verkennd bodemonderzoek aan de Waterstraat te Beek Ubbergen, Inpijn-Blokpoel Milieu BV, documentnummer 14P000945-adv-01, 9 september 2014). Het bodemonderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Bij de beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten wordt gesteld dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande uitbreiding van de supermarkt. Hiermee worden de resultaten uit de eerdere onderzoeken bevestigd.

Aanvullend op de bovengenoemde onderzoeken is voor het perceel Bongerdstraat 3-5 een afzonderlijk onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek

Bongerdstraat 3-5, Ubbergen, BOOT, documentnummer P13-0176-007, 13 januari 2015). Ook dit bodemonderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek wordt geconcludeerd dat nader bodemonderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen niet nodig wordt geacht. De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik (uitbreiding supermarkt).

5.2. Luchtkwaliteit

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend. Met de verleende derogatie dient in 2011 voldaan te worden aan de grenswaarden voor fijn stof en in 2015 aan de grenswaarden voor stikstofdioxide.

Om te kunnen bepalen of de onderhavige ontwikkeling effect heeft op de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool, versie mei 2014. Met deze rekentool, die door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil is ontwikkeld, kan op eenvoudige wijze worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Voor de invoergegevens is gebruik gemaakt van de resultaten uit de verkeerskundige studie voor het centrum van Beek.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1146
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,26
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de invoer van het extra aantal voertuigbewegingen (maximale toename verkeersgeneratie uit Verkeersonderzoek centrum Beek, Accent Adviseurs - BRO, 11 mei 2015) en het aandeel vrachtverkeer blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat in het kader van dit plan geen nader onderzoek nodig is naar het aspect luchtkwaliteit.

5.3. Geluid

Als gevolg van de uitbreiding van de supermarkt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies (Akoestisch onderzoek Uitbreiding Plus supermarkt Waterstraat 27 te Beek, gemeente Groesbeek, De Roever, documentnummer 20140599/D03/SB, 4 mei 2015) waarin het akoestisch woon- en leefklimaat bij de bestaande woningen rond het plangebied zijn beoordeeld. Het akoestisch onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Als gevolg van ingediende zienswijzen is een aantal aanvullende berekeningen uitgevoerd. Deze zijn weergegeven in een aanvullend rapport met kenmerk 20140599/D04/SB, 12 oktober 2015. Dit aanvullende rapport is als bijlage toegevoegd.

Het plan omvat alleen de bestemmingen Detailhandel en Verkeer. Binnen het plangebied zijn geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. De geluidaspecten voor de uitbreiding van de Plus supermarkt aan de Waterstraat 27 te Beek zijn onderzocht. Hierbij is getoetst aan de grenswaarden uit de VNG-Publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

De belangrijkste geluidbronnen met betrekking tot het akoestisch onderzoek betreffen:

- Parkerende personenwagens;
- Winkelwagentjes;
- Bevoorrading van de supermarkt;
- Technische installaties/luchtbehandeling.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau overschrijdt de grenswaarde uit de VNG-publicatie niet. De uitbreiding staat een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Dit geldt zowel voor het gemengde gebied als de rustige woonwijk;
- De indirecte hinder overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in de rustige woonomgeving niet.

Het maximale geluidsniveau (piekgeluiden) overschrijdt op enkele plaatsen de betreffende richtwaarde. Op basis van de VNG-publicatie is gemotiveerd afwijken van deze richtwaarden mogelijk. Het betreft de hieronder beschreven overschrijdingen (voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek).

Overschrijdingen piekniveau in gebiedstype 'rustige woonwijk':

In de dagperiode wordt de richtwaarde overschreden op Sprongstraat 28 (rekenpunt 34). Deze overschrijding wordt veroorzaakt door vertrekkend personeel waarbij uit is gegaan van de worst-case situatie. Uit controle ter plekke blijkt dat de oostgevel van Sprongstraat

28 als een zogenaamde 'dove gevel' is uitgevoerd. Door de hoge geluidisolatie van de gevel zal het binnenniveau in de woning acceptabel zijn. Gelet op het beperkt aantal en de korte duur van de piekbelasting wordt de overschrijding aanvaardbaar geacht. Overigens hoeft een dove gevel in het kader van de Wet Geluidhinder en het Activiteitenbesluit geheel niet getoetst te worden.

In de avondperiode wordt de richtwaarde overschreden op Sprongstraat 28 (rekenpunt 34 en 35). Naar aanleiding van zienswijze is een aanvullende berekening uitgevoerd op 7,5 meter hoogte. Ook daar wordt de richtwaarde overschreden. De grenswaarde wordt echter niet overschreden. De overschrijding van de richtwaarde is berekend in een worst-case situatie, de overschrijding wordt veroorzaakt door maximaal 4 vertrekkende personeelsleden vanaf de parkeerplaatsen naast de woning. In de praktijk zal een deel van de personeelsleden ook vertrekken vanuit de overkluisde parkeerplaatsen, in dat geval is de geluidsbelasting op de betreffende meetpunten lager. Geluid reducerende maatregelen zijn niet mogelijk. Gezien het beperkte aantal en de korte duur van de piekbelastingen wordt deze overschrijding aanvaardbaar geacht.

In de nachtperiode wordt de richtwaarde overschreden op woningen aan de Sprongstraat 31, 29, 28, 26, en 22-24 (rekenpunt 32 t/m 37). De grenswaarde wordt niet overschreden. De overschrijding van de richtwaarde wordt veroorzaakt door maximaal 2 vertrekkende vrachtauto's voor 7:00 uur en door 3 aankomende personeelsleden. Geluid reducerende maatregelen aan de laaddock, en omgeving zijn niet mogelijk. Daarnaast zullen in de nachtperiode enkel zogenaamde 'quiettrucks' gebruikt worden. Voor wat betreft de aankomende personeelsleden: door gebruik te maken van de overkluising wordt de mate van hinder juist beperkt, parkeren op bijvoorbeeld het westelijke parkeerterrein, of aan de sprongstraat zou op meer plaatsen tot hinder leiden. Daarnaast zal de overlast van de openbare weg maatgevend zijn, de piekniveaus daarvan zijn hoger dan van de 3 aankomende personeelsleden. Overigens voldoet de berekende piekwaarde wel aan de norm uit het activiteitenbesluit. Gezien het beperkte aantal en de korte duur van de piekbelastingen wordt deze overschrijding aanvaardbaar geacht.

Overschrijdingen piekniveau in gebiedstype 'gemengd gebied':

In de dag- en nachtperiode vindt een overschrijding van de richtwaarde plaats op de woningen aan de Bongerdstraat 2-4, 6, 8 en Esdoornstraat 37. Deze overschrijding wordt geheel veroorzaakt door aankomend vrachtverkeer. In de dagperiode gaat het om maximaal 6 vrachtauto's, in de berekening is worst-case gerekend met 6 'normale' vrachtauto's. In de nachtperiode gaat het om maximaal 2 vrachtauto's, daarbij worden enkel zogenaamde quiettrucks gebruikt.

Op basis van de VNG-publicatie mag gemotiveerd worden afgeweken van de richtwaarden. In gemengd gebied mogen daarbij piekniveaus van aan- en afrijdend verkeer worden uitgesloten. Gezien het geringe aantal kortstondige overschrijdingen worden de overschrijdingen hier aanvaardbaar geacht. Als het aan-en afrijdend verkeer wordt uitgesloten van beoordeling, is zelfs geen sprake meer van overschrijdingen. Verder is het optreden van deze maximale geluidsniveaus in de dagperiode binnen het gebied van de supermarkt niet als omgevingsvreemd te bestempelen. Er rijden ook vrachtwagens over de Bongerdstraat die niet van of naar de supermarkt rijden en die

vergelijkbare of zelfs hogere maximale geluidniveaus veroorzaken.

De 2 aankomende vrachtauto's in de nachtperiode veroorzaken ook een overschrijding van de norm voor piekgeluiden uit het activiteitenbesluit. Hiervoor wordt een maatwerkvoorschrift opgelegd waarmee voor deze 2 specifieke overschrijdingen een hogere norm wordt toegekend. Het gaat om 2 pieken van quiettrucks in een gebied waar op dat tijdstip al meer verkeer aanwezig is. De piekniveaus van het overige verkeer zullen meer hinder veroorzaken; dit zullen niet altijd quiettrucks zijn, en de afstand vanaf de weg tot de betreffende woningen vanaf de weg is kleiner dan vanaf de inrichting. Daarnaast wordt voldaan aan de voorwaarde uit het activiteitenbesluit (art 220 lid 2) over het binnenniveau in de woningen. Er is ondanks de 2 pieken sprake van een goed woon- en leefklimaat. De hogere norm wordt daarom acceptabel geacht.

Indirecte hinder

De verkeersaantrekkende werking van de gehele supermarkt na uitbreiding is bij de berekeningen betrokken. Voor de beoordeling is uitgegaan van verkeersgeneratieberekening en de verdeling over de diverse wegen zoals opgenomen in het Verkeersonderzoek centrum Beek. Uit de berekeningen volgt dat de geluidbelasting op de woningen in gebiedstype 'gemengd gebied' de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Het optredende equivalente geluidniveau (L_{Aeq}) door de komende en vertrekkende voertuigen van en naar de supermarkt is maximaal 60 dB(A) en blijft daarmee binnen de bandbreedte van 50 – 65 dB(A). De toename van de indirecte hinder door de supermarkt ten opzichte van de huidige bestaande situatie wordt berekend op minder dan 1 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal waarschijnlijk alleen voorkomen op vrijdag en zaterdag. De beperkte toename van indirecte hinder wordt aanvaardbaar geacht.

De huidige situatie in het centrum is vanuit een 'goede ruimtelijke ordening' niet overal als goed te bestempelen. Door de voorgestelde uitbreiding van de supermarkt zal met name de bestaande situatie aan de achterzijde van de supermarkt sterk verbeteren ten aanzien van de aspecten verkeersveiligheid en geluid. Deze verbeteringen worden vanuit een 'goede ruimtelijke ordening' wenselijker geacht dan de geringe toename van de directe en indirecte geluidhinder.

Het voorzieningenniveau van de supermarkt is belangrijk voor (het centrum van) Beek. Om dit voorzieningenniveau op een kwalitatief hoog niveau te houden is uitbreiding van de supermarkt noodzakelijk. De nieuwe situatie die met het onderhavige initiatief wordt gecreëerd kan vanuit de ruimtelijke ordening als een verbetering worden bestempeld ten opzichte van het huidige woon- en leefklimaat.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek en hierboven weergegeven motivering kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding van de supermarkt in akoestische zin aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

5.4. Milieuzonering

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden per bedrijfstype ten opzichte van woningen en andere hindergevoelige functies opgenomen. Om te kunnen beoordelen of er een aanvaardbare afstand in acht wordt gehouden tussen de supermarkt en de bestaande woningen kan deze publicatie als hulpmiddel worden gebruikt. In het onderhavige geval is het aspect geluid bepalend bij de milieubelastende activiteiten als gevolg van de bedrijfsvoering van een supermarkt. Aan de hand van concrete gegevens voor deze specifieke situatie is het aspect geluid nader onderzocht (zie paragraaf 5.3 Geluid). Buiten het aspect geluid zijn er geen andere milieuaspecten die van invloed zijn op de bestaande woningen in de omgeving van de supermarkt.

5.5. Externe veiligheid

De gemeente heeft de wettelijke plicht externe veiligheid mee te wegen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. In deze afweging is het van belang de risico's te beschouwen die ontstaan door inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en risicovolle transportroutes. Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden. Dit bestemmingsplan leidt tot een uitbreiding van het vloeroppervlak van de bestaande supermarkt waardoor er gemiddeld meer mensen op deze locatie zullen verblijven. Er liggen er echter geen invloedsgebieden van Bevi-bedrijven over het plangebied. Ook de hogedruk aardgastransportleiding (N-578-04) heeft geen invloed op het plangebied. De afstand van de N325 en de Waal tot het plangebied is zo groot (respectievelijk 370 meter en 3,5 kilometer) dat de invloed verwaarloosbaar is.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen beperkingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.6. Waterhuishouding

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor ontwikkelingen met minder dan 500 vierkante meter extra verharding in stedelijk gebied is volgens het waterschap geen compenserende waterberging vereist. Om te kunnen beoordelen hoeveel extra verharding wordt gerealiseerd als gevolg van de uitbreiding van de supermarkt is een afzonderlijke notitie opgesteld (Notitie waterhuishouding, BOOT, documentnummer P13-0176-028, 20 mei 2015). Op basis van de nieuwe situatie (uitbreiding supermarkt) is in totaal een verhard oppervlak aanwezig

van ca. 6.104 m². In de bestaande situatie is aan verhard oppervlak aanwezig: bebouwing ca. 1.925 m² en verharding ca. 3.840 m². Binnen het plangebied is hiermee sprake van een toename aan verhard oppervlak van 6.104 - (1.925 + 3.840) = 339 m². Conform beleid van het waterschap Rivierenland en de gemeente is compensatie van waterberging dan ook niet noodzakelijk.

5.7. Ecologie

In juni 2014 is een ecologische quickscan ('Quickscan FF-wet plangebied Plusmarkt De Witt, Beek-Ubbergen', De Groene Ruimte BV, 27 juni 2014) uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet voor het onderhavige plangebied. De ecologische quickscan is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

In deze ecologische quickscan worden de volgende conclusies getrokken:

- Er is tenminste één vaste verblijfplaats van vleermuizen aanwezig. Nader onderzoek moet uitwijzen welke soorten vleermuizen het plangebied gebruiken en wat de aard van eventuele verblijfplaatsen en vliegroutes is. Het nader onderzoek moet worden uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol van het Netwerk Groene Bureaus. Dit houdt concreet in dat het plangebied tot 15 juli tweemaal en tussen 15 juli en 1 november ook tweemaal wordt bezocht.
- Er is geen sprake van jaarrond beschermde nesten in het plangebied.
- Door de ingreep worden (mogelijk) enkele licht beschermde soorten verstoord: Huisspitsmuis, Bosmuis, Egel, Bruine kikker en Gewone pad. Voor de licht beschermde soorten van tabel 1 van de AMvB art. 75 FF-wet geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen.
- Mogelijk komen nesten (broedgevallen) voor van onder andere Merel, Heggenmus, mezen en duiven. Versturende activiteiten mogen pas plaatsvinden nadat broedgevallen op natuurlijke wijze zijn geëindigd (en de jonge vogels definitief zijn uitgevlogen) en voordat zich nieuwe broedgevallen voordoen.
- Met uitzondering van de hiervoor genoemde soorten worden naar verwachting geen streng beschermde soorten verstoord door de ingreep.

Voor de streng beschermde soorten vleermuizen waarover geen uitsluitsel is verkregen op basis van de quickscan, is nader onderzoek uitgevoerd ('Nader onderzoek beschermde soorten Plus De Witt, Beek-Ubbergen', De Groene Ruimte BV, 14547-eindrapl.wpd, 23 juli 2014). Dit nader onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er een vaste verblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis aanwezig is in het winkelpand. Indien de locatie van de vaste verblijfplaats kan worden behouden, onaangeroerd en functioneel kan blijven tijdens en na de ingreep, dan is geen ontheffing noodzakelijk. Bij vervanging van het dak ter plekke of andere versturende activiteiten is sprake van verstoring en dient een ontheffing ingevolge de FF-wet voor de Gewone dwergvleermuis te worden aangevraagd.

Inmiddels is de aanvraag voor een ontheffing ingediend. In het opgestelde projectplan wordt beschreven welke maatregelen worden genomen met betrekking tot de verblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis bij de dakrand van de supermarkt. Zo

worden als gevolg van het verloren gaan van de vaste verblijfplaats alternatieve verblijfplaatsen aangebracht in het plangebied.

Aanvullend op het bovengenoemde onderzoeken is voor het perceel Bongerdstraat 3-5 een afzonderlijke ecologische quickscan ('Quickscan FF-wet plangebied Bongerdstraat 3-5, Beek-Ubbergen', De Groene Ruimte BV, 15577-eindrapl.wpd, 13 januari 2015) uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Ook deze ecologische quickscan is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

In deze ecologische quickscan worden de volgende conclusies getrokken:

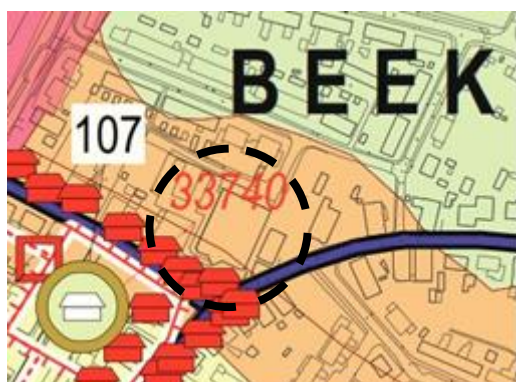
- In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen of Steenmarter en jaarrond beschermde nesten aanwezig.
- Door de ingreep worden (mogelijk) enkele licht beschermde soorten verstoord: Huisspitsmuis, Bosmuis, Egel, Bruine kikker en Gewone pad. Voor de licht beschermde soorten van tabel 1 van de AMvB art. 75 FF-wet geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen.
- Mogelijk komen broedgevallen voor van onder andere Merel, Heggenmus, mezen en duiven. Versturende activiteiten mogen pas plaatsvinden nadat broedgevallen op natuurlijke wijze zijn geëindigd (en de jonge vogels definitief zijn uitgevlogen) en voordat zich nieuwe broedgevallen voordoen.

Op basis van de resultaten van de ecologische quickscans, het nader onderzoek en de ontheffingsaanvraag met de hieruit voortvloeiende maatregelen, kan geconcludeerd worden dat de vereisten uit de Flora- en faunawet geen belemmering vormen voor de uitbreiding van de supermarkt.

5.8. Archeologie en cultuurhistorie

In 2010 heeft de gemeente Ubbergen beleid op het gebied van archeologie en cultuurhistorie vastgelegd in de Erfgoedverordening Ubbergen 2010. Bij dit beleid hoort het rapport 'Archeologie, cultuurlandschap en monumenten in de gemeente Ubbergen' met een geactualiseerde archeologische waarden- en verwachtingskaart (Raap-rapport 2140) aan de hand waarvan op perceel niveau uitspraken kunnen worden gedaan over aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

In navolgende afbeelding is een fragment opgenomen van de Archeologische waarden- en verwachtingsbeleidsadvieskaart. Hieruit volgt dat het plangebied een hoge verwachting kent. Om deze waarden te beschermen tegen toekomstige ingrepen, is voor het hele plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 opgenomen.



Verwachte dichtheid aan archeologische resten binnen landschappelijke eenheden

 zeer hoge verwachting pollen, buitenplaats, kasteelterrein, fort, oude woongrond	Zeer hoog voor archeologische resten uit met name de Late IJzertijd en later. Archeologische resten meestal afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd. Hoog voor archeologische resten. Archeologische resten soms afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor mogelijk goed geconserveerd. Middelmatig voor archeologische resten. Archeologische resten soms afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd. Laag voor archeologische resten. Archeologische resten meestal afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd. Afhankelijk van omliggende verwachtingszones. Archeologische resten meestal afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.
 hoge verwachting, mogelijk goede conservering	
 middelmatige verwachting	
 lage verwachting	
 restgeul, lage tot hoge archeologische verwachting	

Fragment Archeologische waarden en verwachtingskaart (RAAP), met indicatie planlocatie

Inventariserend veldonderzoek

Op basis de hoge archeologische verwachting is ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Archeologisch onderzoek Waterstraat 27, SOB Research, projectnummer 2222-1407, augustus 2014). De archeologische verwachting is door middel van grondboringen in het veld getoetst. Het archeologisch onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. In het archeologisch onderzoek wordt onder meer geconcludeerd dat binnen verschillende delen van het plangebied bodemverstoringen hebben plaatsgevonden als gevolg van sloop van voormalige bebouwing en recentere nieuwbouw. Ondanks de bij het booronderzoek geconstateerde bodemverstoringen kan niet worden uitgesloten dat in het zuidelijk deel van het plangebied nog zones aanwezig zijn waar, vanaf een bepaalde diepte, nog archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Geadviseerd wordt wanneer in dit deel van het plangebied graafwerkzaamheden op een bepaalde diepte plaatsvinden, deze werkzaamheden uit te voeren onder archeologische begeleiding.

Aanvullend op het bovengenoemd onderzoek is voor het perceel Bongerdstraat 3-5 een afzonderlijk archeologisch onderzoek uitgevoerd (Archeologisch onderzoek Bongerdstraat 3-5, SOB Research, projectnummer 2261-1412, december 2014). Ook dit archeologisch onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van het onderzoeksgebied sprake is van een relatief grote kans op de aanwezigheid van archeologische resten. Daarom wordt geadviseerd om de ondergrondse sloopwerkzaamheden en de graafwerkzaamheden te beperken tot een bepaalde diepte. Wanneer hier niet aan kan worden voldaan, dienen dieper reikende graafwerkzaamheden uitgevoerd te worden onder archeologische begeleiding.

Op basis van de resultaten van de archeologisch onderzoeken kan geconcludeerd worden dat, mits rekening gehouden wordt met de adviezen, archeologie geen belemmering vormt voor de uitbreiding van de supermarkt.

Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

De gemeenteraad van Ubbergen heeft in 2010 een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld.



Monumenten en stedenbouw	Historisch-geografische elementen
Historische nederzittingslocaties omstreeks 1820 - kerk - pastorie - school - bijgebouw kasteel - landhuis - woning of boerderij - herberg - oven - pannenbakkerij - stijfelfabriek - windmolen - watermolen - rosmolen	Bestuur - Bestaande grenspaal - Dijkpaal - Kleine grenskruising - Pruisisch-Gelderse grens (tot 1816), zichtbaar - Pruisisch-Gelderse grens (tot 1816) - Landsgrens, 1816-heden - Landsgrens, 1816-1949 - Gemeentegrens tot 1915
Monumentale objecten - rijksmonument - gemeentelijk monument - MIP-object - Gebouw uit de wederopbouwperiode - stads- of dorpsgezicht	Verkaveling - Historische kavelgrens, voor 1832 - Graft
Bijzondere gebouwen - Middeleeuws steenhuis, verdwenen - Motte - Windmolen	Infrastructuur - brug- of vonderlocatie - weg, voor 1832 - weg, voor 1832, nu verdwenen - weg, 1832-1930 - weg, voor 1930 - brede straat, nu verdwenen

Fragment Cultuurhistorische waardenkaart (RAAP), met indicatie planlocatie

In de omgeving van de supermarktplaat komen de volgende waardevolle objecten voor:

- enkele historische nederzittingslocaties;

- (op enige afstand) gemeentelijke monumenten;
- wegenstructuur van voor 1832.

De twee bestaande panden (Waterstraat 13 en Bongerdstraat 3-5) die als onderdeel van de uitbreiding van de supermarkt worden gesloopt, hebben geen monumentale status. De woning aan de Bongerdstraat heeft, vanwege de ligging in een bijzonder stedenbouwkundig ensemble, de bestemming “Wonen – 2” in het geldende bestemmingsplan Kern Beek. In de regeling is dit, op basis van de stedenbouwkundige waarden zoals bepaald in 1978, vertaald in de begrenzing van het bouwvlak en de begrenzing van de zone waarin bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden. Het verlies aan cultuurhistorische waarden, voor zover daar al sprake van is, wordt in de afweging van de belangen binnen het centrumgebied (uitbreiding supermarkt, gewijzigde rijrichting bevoorradingsverkeer en inpandige laad- en losplaats), als acceptabel beoordeeld.

6. JURIDISCHE REGELING

6.1. Planopzet

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een vergunning voor het bouwen van bouwwerken. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een (bouw)vergunning eveneens het Bouwbesluit en de Bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de regels. De verbeelding en de regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

De verbeelding en de regels zijn opgesteld naar de systematiek zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Kern Beek, en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). In deze standaard is de opzet van de regels en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven.

6.2. Opzet Regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2012), voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*: hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd); een aantal aspecten is binnen de bestemmingsomschrijving nader gedetailleerd
- *Bouwregels*: in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoerings- en situeringseisen de bebouwing binnen een bestemming moet voldoen;

- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming.

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel krijgt B&W de bevoegdheid om in geringe mate af te wijken van de op de verbeelding aangegeven aanduidingsgrenzen.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregel” bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een aparte paragraaf opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht:*
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%.
Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht. Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.
Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.
Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.
- *Slotregel:*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.3. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn twee enkelbestemmingen en één dubbelbestemming opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Detailhandel

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn op de verbeelding, door middel van een bouwvlak en bouwhoogten, aangegeven. Functioneel biedt de bestemming ruimte voor detailhandel met ondersteunende functies als een kantoor, ondersteunende horeca en parkeren.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte binnen het plangebied. De begrenzing van de bestemming is afgestemd op de recent opgestelde verkeersstudie. Zowel straten, aanliggende trottoirs, eventuele parkeerplaatsen als bermen en beplantingen zijn in deze bestemming opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is gebaseerd op het gemeentelijke archeologische beleid en heeft tot doel om de archeologische verwachtingswaarden te beschermen. Dit beschermen vindt plaats door een archeologisch onderzoek te eisen bij (bouw)werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 50 m².

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het kader van de uitbreiding van de bestaande supermarkt wordt een anterieure overeenkomst, in de vorm van de binnen de gemeente gebruikelijke realiseringsovereenkomst, met de initiatiefnemer gesloten. De kosten met betrekking tot de aanpassingen in de openbare ruimte die voortvloeien uit de uitbreiding van de supermarkt zijn hierin meegenomen. Daarnaast is hierin zeker gesteld dat eventueel uit te keren planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald.

Met deze overeenkomst is de financiële haalbaarheid voldoende gewaarborgd en is het bestemmingsplan voor de gemeente economisch uitvoerbaar. Voor het plan hoeft op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

De gemeente is in het kader van de herontwikkeling en -inrichting van het centrum reeds geruime tijd in overleg met bewoners en ondernemers over het centrumgebied. Een en ander is in verschillende (beleids)documenten verwoord. Tijdens een informatieavond op 26 maart 2014 zijn de uitbreidingsplannen van de supermarkt voor het eerst aan het publiek gepresenteerd. Op 11 juni en 2 juli 2014 hebben informatieavonden plaatsgevonden op basis van de verder uitgewerkte plannen. Vooral met betrekking tot de gevolgen van de uitbreiding van de supermarkt voor de doorstroming en verkeersveiligheid zijn veel reacties ingediend. Deze reacties zijn in een separaat traject en in overleg met omwonenden en andere belanghebbenden verder verwerkt. Daarnaast zijn op initiatief van de supermarkteigenaar gesprekken gevoerd met omwonenden ten behoeve van de afstemming van de voorziene uitbreiding van de supermarkt. Op basis hiervan is, daar waar mogelijk, rekening te houden met de inbreng van de omwonenden tijdens de gesprekken.

8.2. Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

In aanvulling op voornoemde traject heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding supermarkt Waterstraat 27, Centrum Beek' van 19 september tot en met 30 oktober voor een ieder ter inzage gelegen. In een separate inspraaknota zijn de reacties samengevat en zijn deze voorzien van een gemeentelijke reactie. De inspraaknota is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

8.3. Overleg

Artikel 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging

van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd.

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Gelderland en het waterschap Rivierenland. In de vooroverlegreactie van de provincie Gelderland, 7 augustus 2014, nr. 2014-011322, heeft de provincie aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. De aanbeveling voor een tekstuele aanvulling met betrekking tot paragraaf 3.1., betreffende de weergave van de conclusie van het DPO, is opgevolgd. In de vooroverlegreactie van het waterschap Rivierenland, 13 oktober 2014, kenmerk 201413239/292107, heeft het waterschap aangegeven dat het plan conform is aan de wensen en eisen van het waterschap.

8.4. Zienswijzen

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, hebben de volgende samenhangende ontwerpbesluiten van 22 juni 2015 tot en met 2 augustus 2015 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen:

- Het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding supermarkt Waterstraat 27, centrum Beek';
- De ontwerpomgevingsvergunning voor het uitbreiden van de supermarkt, het veranderen van de bestaande in-/uitrit en het herplaatsen van 5 vlaggenmasten aan de Waterstraat 27 in Beek.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn 10 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in een zienswijzennota samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Voor de wijzigingen aan het bestemmingsplan wordt verwezen naar de zienswijzennota. De zienswijzennota is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.