

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Beek;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20-06-2024;

- dat het voornemen tot het opstellen van dit bestemmingsplan ter voldoening aan het bepaalde in art. 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is gepubliceerd op 23 februari 2023;
- dat het voorontwerp van het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgelegd aan de provincie Limburg en het Waterschap Limburg;
- dat de resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan;
- dat het verhaal van de kosten van grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden anderszins verzekerd is en dat derhalve geen exploitatieplan is opgesteld;
- dat de terinzagelegging alsmede de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op 21 december 2023 in het (digitale) Gemeenteblad, als mede op de gebruikelijke en elektronische wijze bekend is gemaakt;
- dat het ontwerp van het bestemmingsplan hierna met ingang van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 gedurende zes weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende de termijn van terinzagelegging twee (ontvankelijke) zienswijzen zijn ingediend;
- dat voor de overwegingen met betrekking tot de ingekomen zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde "Nota van zienswijzen", welke onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;
- dat er door het Waterschap Limburg een reactie – niet zijnde een zienswijze – is ingediend inhoudende een aanvullend waterhuishoudkundig advies;
- dat de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan "Beeker Tuincentrum" op een aantal punten te wijzigen, zoals aangeduid in de bij het bestemmingsplan horende Nota van zienswijze;
- gelet op de betreffende bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. N.a.v. de ingediende zienswijzen aangaande het bestemmingsplan "Beeker Tuincentrum" wijzigingen aan te brengen overeenkomstig het gestelde in de bij het besluit horende "Nota van zienswijze";
3. Zowel digitaal als analoog het bestemmingsplan "Beeker Tuincentrum", overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0888.BPBEEKERTUINCENT22-VA01 met bijhorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Beek, 03-07-2024
GEMEENTERAAD,

Gulielm Erven
Raadsgriffier

Christine van Basten-Boddin
Voorzitter

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Beeker Tuincentrum” te Beek

Indieners zienswijzen:

1. Reclamant 1;
2. Reclamant 2;
3. Gedeputeerde Staten van Limburg, postbus 5700, 6202 MA Maastricht;
4. Waterschap Limburg, postbus 2207, 6040 CC Roermond.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage.

De zienswijzen van beide reclamanten zijn mondeling ingediend op 30 januari 2024. Hier is een verslag van opgesteld.

GS van Limburg hebben op 31 januari 2024 een pro forma zienswijze ingediend. GS van Limburg zijn tot 18 maart 2024 in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze te motiveren. De zienswijze is ontvangen op 12 maart 2024.

Waterschap Limburg heeft op 26 januari 2024 een zienswijze per email ingediend. Tijdens een ambtelijk overleg met het waterschap op 15 mei 2024 is gebleken dat het waterschap deze reactie niet als zienswijze bedoelde maar als ambtelijk advies. Derhalve is deze zienswijze niet meer aan de orde.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Reactie zienswijzen 1 en 2

De zienswijzen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

Algemeen

Reclamanten hebben op 16 februari 2023 verzocht om toezicht uit te oefenen op het afgraven van de grond. Geen reactie meer gehad. Mocht er afgegraven worden op dat moment? Er is afgegraven in de woonbestemming van het huidige bestemmingsplan, ter hoogte van Adsteeg 33. Afgraven gebeurde wekenlang. Artikel 3.5.1 aanlegvergunning in ontwerpbestemmingsplan.

Reclamanten ervaren overlast van Beeker Tuincentrum. Geen standaard situatie voor wat betreft geluid. Het tuincentrum ligt in een kom en de glazen pui weerkaatst het geluid.

Het plan is voor een burger niet goed vindbaar op de website van de gemeente Beek.

Reactie

Het verzoek om toezicht uit te oefenen en eventueel te handhaven gaat buiten de reikwijdte van zienswijzen indienen tegen een ontwerpbestemmingsplan.

De bepalingen in het ontwerpbestemmingsplan Beeker Tuincentrum (aanlegvergunning) zijn nog niet in werking getreden. Het bestemmingsplan treedt pas in werking nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld en de beroepstermijn is verstreken.

Bestemmingsplannen worden bekend gemaakt in het gemeenteblad. Het is niet verplicht om bestemmingsplannen ook nog op de gemeentelijke website bekend te maken.

Wat betreft geluid merken wij op dat in het akoestisch onderzoek rekening is gehouden met de bestaande en toekomstige gebouwen. Er is ook onderzoek uitgevoerd ten aanzien van de woningen van omwonden, waaronder de woning van reclamanten. In de rapportage is echter per ongeluk Adsteeg vermeld in plaats van Wouderpad. Het betreft de volgende adressen:

- Adsteeg 17 (rekenpunt 11 en 12) betreft Wouderpad 17;*
- Adsteeg 19 (rekenpunt 10) betreft Wouderpad 19;*
- Adsteeg 21 (rekenpunt 9) betreft Wouderpad 21;*
- Adsteeg 23 (rekenpunt 8) betreft Wouderpad 23;*
- Adsteeg 25 (rekenpunt 7) betreft Wouderpad 25.*

De zienswijze is ongegrond.

Paragraaf 2.3 Toelichting onderdeel 2

Door het vergroten van het winkelpand zal er meer reflectie van geluid door de toename van de bouwmassa optreden.

Reactie:

In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de toekomstige bebouwing. De nieuwbouw is ingevoerd met een hoogte van 6 meter. Naar aanleiding van de zienswijze is de geluidbelasting doorgerekend zonder de nieuwbouw. Uit de rekenresultaten blijkt dat op de woningen Wouderpad 21 en 23 het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau zonder nieuwbouw zelfs 1 d(B)A hoger is. De maximale geluidniveaus zijn zonder nieuwbouw op deze woningen respectievelijk 3 d(B)A en 2 d(B)A hoger. Door de toename van de bouwmassa neemt het geluid niet toe.

De zienswijze is ongegrond.

Paragraaf 2.3 Toelichting onderdeel 3

Nieuwe uitweg in bestemmingsplan. Vrachtauto's voor tuincentrum draaien op terrein en moeten achteruit naar dockingstation rijden. Door dat gemanoeuvreren ontstaat geluidoverlast. Zie figuur 13 op pagina 35 van Toelichting.

Reactie:

In het akoestisch onderzoek is voor het achteruit rijden van de vrachtauto's naar het dockingstation rekening gehouden met een verhoging van het bronvermogen van 5 dB(A). Dit is gelijk aan de straffactor voor tonaal geluid. Hoewel de signalering hoorbaar is, betekent dit niet dat niet aan de normering wordt voldaan.

Vanuit verkeersveiligheid is het uitgangspunt om te manoeuvreren op eigen terrein. Dan ondervindt regulier doorgaand verkeer er de minste hinder van en omstaan er voor het doorgaande verkeer geen verkeersonveilige situaties.

De zienswijze is ongegrond.

Dit levert een verkeerstechnische gevaarlijke situatie op. De helling maakt het lastig en gevaarlijk. De weg is smal en onoverzichtelijk, met name voor verkeer dat van Schimmert afkomstig is. Er wordt te hard gereden.

Reactie:

Er is juist gekozen voor een nieuwe situering van de uitrit voor bevoorradend verkeer om de veiligheid ten opzichte van de bestaande situatie te verbeteren. Het zicht op deze plek is voldoende om veilig uit te rijden naar de openbare weg. Omdat het slechts gaat om een uitrit voor bevoorradend verkeer zal het feitelijk aantal dagelijkse verkeersbewegingen gering zijn.

De zienswijze is ongegrond.

Paragraaf 3.1 Rijsbeleid Toelichting

Op pagina 13 genoemde punten 2 en 4, namelijk het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit en waarborgen en het bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. De toetsing van het plan faalt op deze 2 onderdelen.

Reactie:

In het akoestisch onderzoek zijn de geluidbelastingen getoetst aan gemengd gebied. Bij de omwonenden wordt zelfs voldaan aan de richtwaarden die gelden voor een rustige woonwijk. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bij het tot stand komen van een bestemmingsplan vindt er een afweging van belangen plaats. In een gebied zijn meerdere functies zoals bedrijvigheid en wonen aanwezig. In dit geval leidt de uitbreiding van het Beeker Tuincentrum niet tot onverenigbaarheid van deze functies.

De zienswijze is ongegrond.

Paragraaf 4.5 Milieuzonering toetsing Toelichting

Voor de akoestische beoordeling is uitgegaan van Gemengd gebied. Indieners zijn van mening dat er sprake van een rustige woonwijk. Ze baseren dat op de feitelijke situatie. Wouderpad is gelegen in een rustige woonwijk. Zie ook zienswijze Geluid. Volgens indieners zou er aan de overkant aan de Adsteeg een geluidwal moeten komen met dezelfde massa als genoemd op pagina 35, eerste alinea van de Toelichting.

Reactie:

Bij de akoestische beoordeling is uitgegaan van een gemengd gebied. Bij de omwonenden wordt zelfs voldaan aan de richtwaarden van stap 2 die gelden voor een rustige woonwijk. Dit zijn het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 45 dB(A) en het maximaal geluidniveau van 65 dB(A). Tevens blijkt uit de Atlas Leefomgeving dat ter plaatse van de achtergevels van de woningen van omwonenden de gecumuleerde geluidbelasting 62 dB(A) – 64dB(A) bedraagt waardoor aangesloten kan worden bij de richtwaarden van 65 dB(A) die geldt voor gemengd gebied.

Verkeer

Verkeersbehoefte en verkeersbewegingen. Indieners zijn van mening dat de beoordelingen door de gemeente gebeurt als zijnde “de slager die zijn eigen vlees keurt”.

Bovendien is ondergeschikte horeca toegestaan. Hierdoor komen er extra verkeersbewegingen. Volgens indieners komen de aannames in de rapportage niet overeen met de praktijk. In het weekend is er een tekort aan parkeerplaatsen en wordt er geparkeerd in de Adsteeg.

Reactie:

Alle plannen worden op dezelfde wijze aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Beek getoetst. Dat er op piekmomenten een tekort aan parkeerplaatsen kan ontstaan is heel vervelend, maar geen weigeringsgrond. Daarbij geldt ook dat een initiatiefnemer van een plan niet verantwoordelijk is voor (eventuele) krapte aan parkeerplekken die in het verleden is ontstaan. Er geldt geen parkeerverbod in de Adsteeg. Indien daar op piekmomenten gebruik van wordt gemaakt is dat niet in strijd met de verkeersregels.

De (door de raad vastgestelde) parkeernorm gaat bij tuin- en groencentra specifiek ook uit van het meerekenen van de buitenruimte. Dat betekent bij het Beeker Tuincentrum concreet dat de bedrijfsvloeroppervlakte per saldo afneemt (omdat een gedeelte geen bestemming 'tuincentrum' meer zal hebben in de toekomst). Doordat de bedrijfsvloeroppervlakte afneemt, is de toekomstige parkeereis lager dan de bestaande parkeereis. Het uitbreiden van het parkeerterrein is daarmee al 'extra' ten opzichte van de parkeernorm.

In het akoestisch onderzoek is, uitgaande van 600 bezoekers per dag rekening gehouden met 250 personenauto's per dag met een gemiddelde bezetting van 2,4 personen. Zie ook pagina 34 van de Toelichting, onderdeel Parkeren.

De zienswijze is ongegrond.

Geluid paragraaf 4.7 (vanaf pagina 34)

Hier wordt ook weer onterecht uitgegaan van een gemengd gebied. Berekening met 1 vrachtwagen per etmaal en 1 uur heftruck is niet representatief voor de bedrijfssituatie.

Reactie:

In de zienswijze wordt niet vermeld waarom dit geen representatieve bedrijfssituatie is. Bij de akoestische beoordeling is dit als uitgangspunt genomen. Er is, uitgaande van de ligging van de woningen van direct omwonenden, geconcludeerd dat bij een rustige woonwijk voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau nog 11 dB(A) geluidruimte is en voor het maximaal geluidniveau (inclusief laden/lossen) nog 3 dB(A) geluidruimte is. Er is geen reden om dit niet als een representatieve bedrijfssituatie te beschouwen.

De zienswijze is ongegrond.

Verzoek

Maatwerkvoorschriften aan het bedrijf opleggen om het geluid te beperken aan de erfgronden van de woningen gelegen aan het Wouderpad 17 tot en met 25.

Reactie:

Er wordt ruimschoots voldaan aan de geluidgrenswaarden. Het opleggen van maatwerkvoorschriften is daarom niet nodig.

De zienswijze is ongegrond.

Reactie zienswijze 3

Bedrijvigheid

De zienswijze heeft betrekking op de bepalingen in de planregels die andersoortige bedrijvigheid mogelijk maken.

Het betreft artikel 4.1 sub a waarin bepaald is dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

bedrijven en de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 zoals deze zijn aangegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1 bij deze regels.

Het betreft ook artikel 4.6.1 waarin bepaald is dat Burgemeester en Wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 4.1. sub a en toestaan dat tevens bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan die niet als zodanig staan benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1), uitsluitend voor zover deze bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de in Bijlage 1 genoemde categorieën 1 en 2.

Er ontbreekt een motivering waarom dit wordt toegestaan terwijl die motivering wel vereist is op grond van de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening Limburg 2014:

- Artikel 2.8.2 Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg;
- Artikel 2.7.2. Bronsgroene landschapszone;
- Artikel 2.4.5 Bedrijventerreinen (lid 3 en 5).

GS vermeldt dat deze bepalingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Kern Beek van 26 april 2012.

GS verzoeken om de artikelen 4.1 sub a en 4.6.1 te schrappen.

Het huidige plan dient beoordeeld te worden aan het op dit moment geldende beleid. GS verwijzen naar de ligging van het plangebied dat op de grens van het buitengebied ligt en deels in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg en binnen de Groenblauwe mantel. Er wordt tevens gewezen op de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) die dit soort activiteiten alleen toestaat op daartoe aangewezen bedrijventerreinen.

Reactie:

Het bestemmingsplan Kern Beek staat vestiging van bedrijven tot en met categorie 3 toe en detailhandel. Bovendien is voor dit huidige plan voor het tuincentrum middels een landschapsplan invulling gegeven aan het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de Bronsgroene Landschapszone.

Om de mogelijkheden voor andere categorieën van bedrijven (anders dan een tuincentrum) niet rechtstreeks mogelijk te maken worden de planregels van het plan als volgt aangepast:

- *Artikel 4.1 sub a: Bedrijf voor zover het uitsluitend een tuincentrum betreft.*
- *Artikel 4.6 wordt aangepast zodat niet meer rechtstreeks bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten van categorieën 1 en 2 of daarmee gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan. Dit wordt mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning waarbij getoetst wordt aan de in de planregels opgenomen criteria. Bovendien wordt in het afwegingskader om een omgevingsvergunning te verlenen de criteria kernkwaliteiten en economie toegevoegd.*

De planregels worden niet geschrapt maar wel aangepast om zo niet rechtstreeks andere bedrijven dan categorie 1 en 2 of daarmee gelijkwaardig toe te staan en geen detailhandel van andere bedrijven behalve een tuincentrum. Bovendien zijn de economische beleidskaders ook als criterium toegevoegd. Zo worden de bedrijfsactiviteiten indachtig de SVREZL beperkt.

De landschappelijke waarden en de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn criteria die bij het wel of niet verlenen van een omgevingsvergunning afgewogen dienen te worden. De effecten van mogelijk andere bedrijfsactiviteiten worden vooraf hieraan getoetst.

De landschappelijke waarden waren reeds als criterium opgenomen. De kernkwaliteiten zijn nu toegevoegd. In de begripsbepalingen wordt een definitie van deze begrippen opgenomen. Een toelichting van deze kernkwaliteiten is terug te vinden in het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap.

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een aanpassing van de planregels van het bestemmingsplan Beeker Tuincentrum in die zin dat tot uitdrukking komt dat ter plaatse enkel een tuincentrum rechtstreeks wordt bestemd (dit leidt tot een aanpassing van planregel 1, 4.1 en 4.6).

Stikstof

De zienswijze heeft tevens betrekking op stikstof.

Volgens GS is niet met de meest recente versie van de Aeries calculator gerekend. Dit dient uiterlijk voor het vaststellen van het bestemmingsplan te gebeuren zodat op uitvoerbaarheid van het plan kan worden getoetst.

Reactie:

De zienswijze is gegrond. De initiatiefnemer zal een berekening met de meest recente versie laten uitvoeren voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat een geactualiseerde aeriesberekening onderdeel uitmaakt van de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Aanpassing toelichting en landschappelijke inpassing

GS merkt op dat de toelichting van het plan en de landschappelijke inpassing nog niet zijn geactualiseerd naar aanleiding van de uitgevoerde massastudie.

Reactie:

Deze zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de uitgevoerde massastudie tot uitdrukking wordt gebracht in de toelichting en het landschappelijk inpassingsplan.