

Ruimtelijke onderbouwing ‘Onbemand tankstation John F. Kennedy- laan Panningen’

Gemeente Peel en Maas



Ruimtelijke onderbouwing 'Onbemand tankstation John F. Kennedy- laan Panningen'

Gemeente Peel en Maas

IDN: NL.IMRO.1894.OMG0085-ON01

Rapportnummer BRO: 211X08640.088940_2

Concept: 28 juli 2016

Ontwerp: 27-9-2017

Definitief:

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. M. Kuypers (Aqua Mentha BV)

Projectteam BRO: Mr. R. Osinga

Bron foto kaft: Hollandse hoogte 2

Beknopte inhoud: De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de benodigde omgevingsvergunning voor het realiseren van een onbemand tankstation (zonder LPG) aan de John F. Kennedylaan te Panningen.

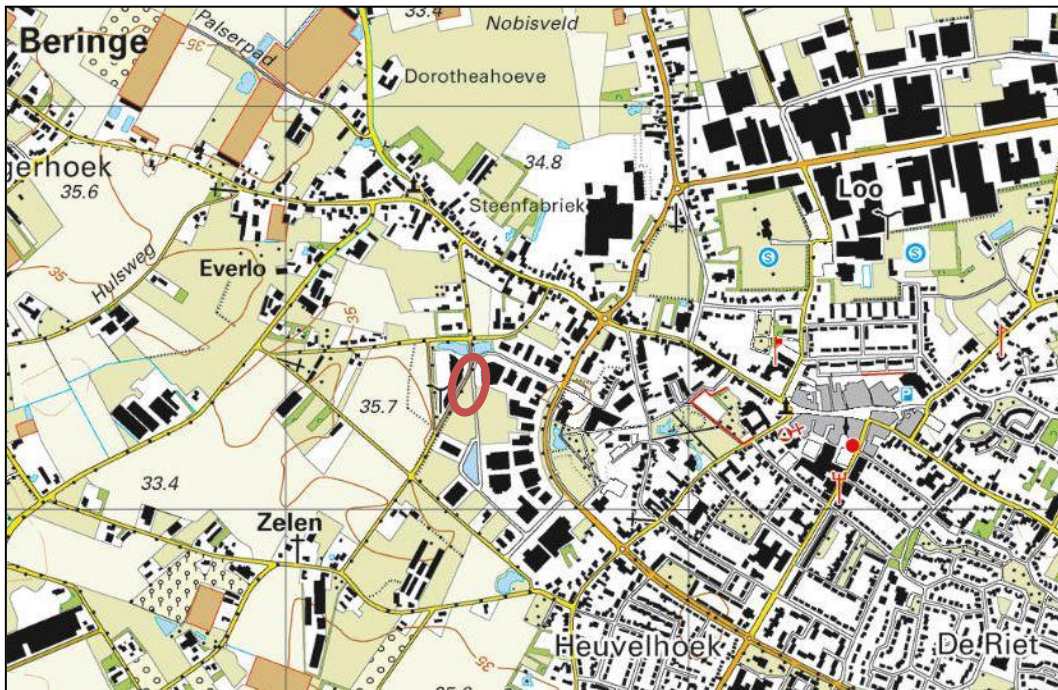
BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. ONDERZOEK	16
4.1 Economische uitvoerbaarheid	16
4.2 Milieu-aspecten	17
4.2.1 Bodem	17
4.2.2 Geluidhinder	17
4.2.3 Luchtkwaliteit	18
4.2.4 Externe veiligheid	19
4.2.5 Milieuzonering	19
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.4 Leidingen en infrastructuur	21
4.5 Natuur en landschap	21
4.6 Flora en fauna	21
4.7 Verkeer en parkeren	21
4.7.1 Verkeer	21
4.7.2 Parkeren	22
4.8 Waterhuishouding	22
4.8.1 Beleidskader	22
4.8.2 Kenmerken van het watersysteem	22
4.8.3 Overleg waterbeheerder	23
5. AFWEGING BELANGEN	24
6. PROCEDURE	25

1. INLEIDING

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing van de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het perceel aan de John F. Kennedylaan in Panningen, gemeente Peel en Maas. Het voornemen bestaat om een onbemand tankstation (benzineservicestation) te realiseren dat 24 uur per dag geopend is. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Hel-den, sectie H, nummer 2911 (gedeeld).



Topografische weergave besluitgebied (rood omcirkeld) en omgeving

Het initiatief is voor wat betreft het gebruik en bebouwing strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerreinen”, zoals dat door de gemeenteraad van Peel en Maas op 25 juni 2013 is vastgesteld. De gemeente Peel en Maas heeft echter aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo): “voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en – indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening – de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat”.

Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Hierin wordt tevens besproken waarom de voorgenomen ontwikkeling de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet beperkt. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. In dit hoofdstuk wordt dus ingegaan op de vraag of sprake is van een onevenredige aantasting van verkeersveiligheid, het woon- en leefklimaat en de milieusituatie. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, ligt aan de John F. Kennedylaan (hoek Bergweg en John F. Kennedylaan) in Panningen – gemeente Peel en Maas – en maakt deel uit van het “Bedrijventerrein J.F. Kennedylaan”.

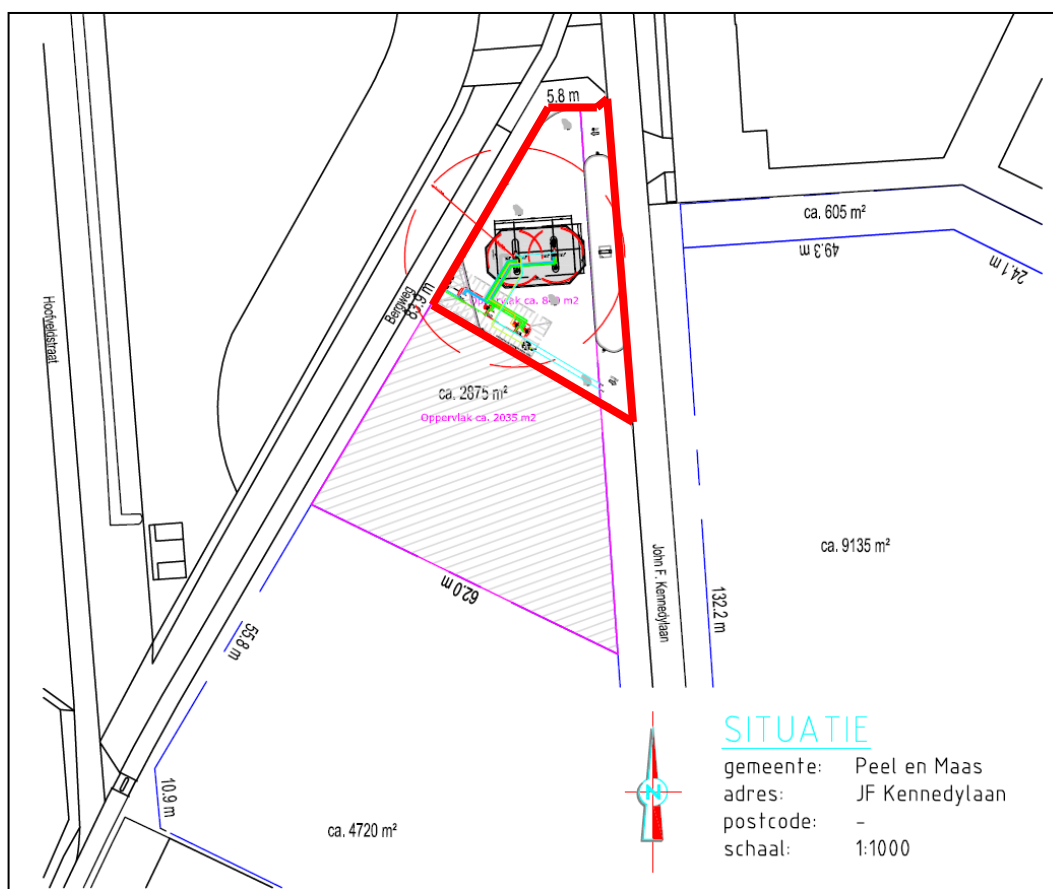


Luchtfoto besluitgebied (rood omcirkeld) en omgeving industrieterrein

Bedrijventerrein J.F. Kennedylaan ligt aan de westzijde van de kern Panningen en vindt zijn ontsluiting aan de Nannesweg en de John F. Kennedylaan. Het bedrijventerrein is van oorsprong bedoeld voor kleinschalige hoogwaardige bedrijven in de ambachtelijke, klein-industriële, handels- en/of kantoor-sfeer. Het bedrijventerrein en het daarin gelegen besluitgebied zijn bestemd als “Bedrijventerrein – 1” in het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” dat door de gemeenteraad van Peel en Maas is vastgesteld op 25 juni 2013. Op het plangebied is één functieaanduiding van toepassing, namelijk “bedrijf tot en met categorie 3”.

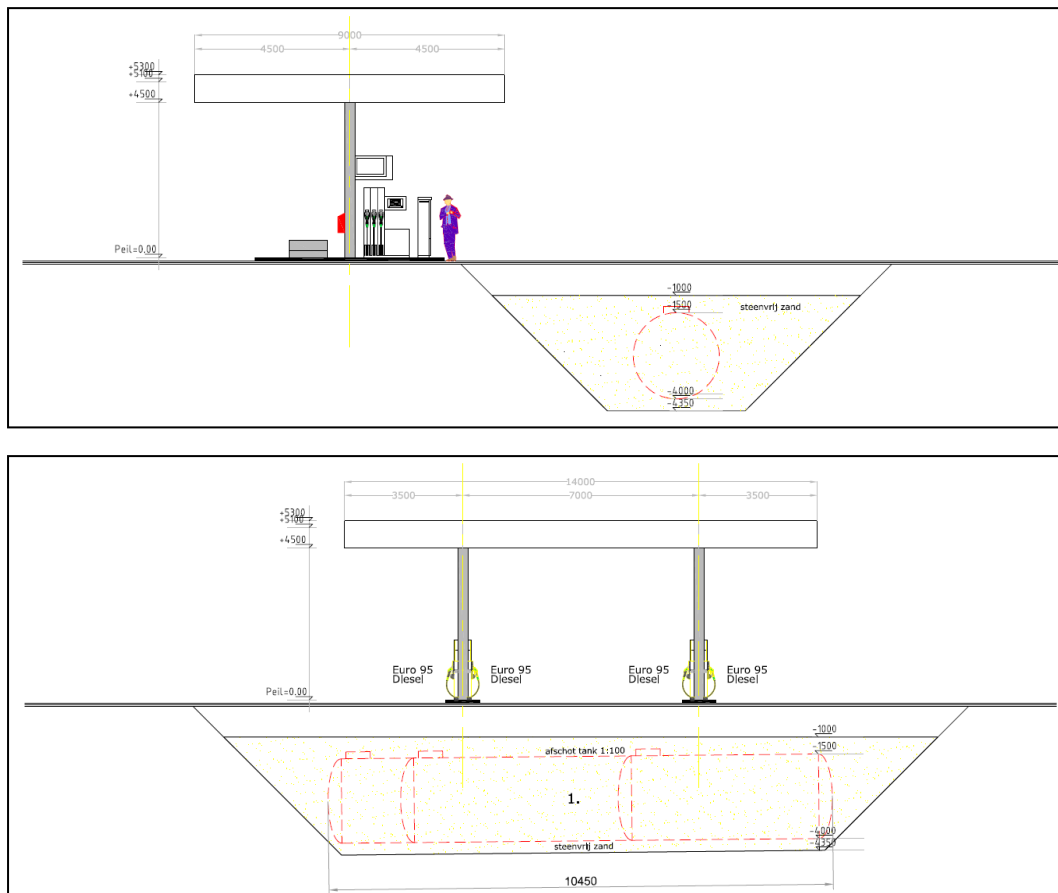
2.2 Besluitprofiel

Het besluitgebied betreft een perceel aan de John F. Kennedylaan te Panningen, kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie H, nummer 2911 (ged.). Ter plaatse bestaat het voornemen om een tankstation zonder LPG te realiseren dat 24 uur geopend en onbemand is. De oppervlakte van het besluitgebied bedraagt 840 m² en wordt volledig verhard. Op dit verharde deel zijn vier afleverzuilen (met alle een benzine- en dieselpomp) met betaalautomaat voorzien met aan de wegzijde een prijzenzuil. In de zuidwestelijke hoek van het terrein worden de ondergrondse opslagtanks voor diesel en de benzine gerealiseerd. Het onbemande tankstation is voornamelijk bedoeld voor de lokale behoefte.



Situatieschets tankstation, met in rode begrenzing het besluitgebied

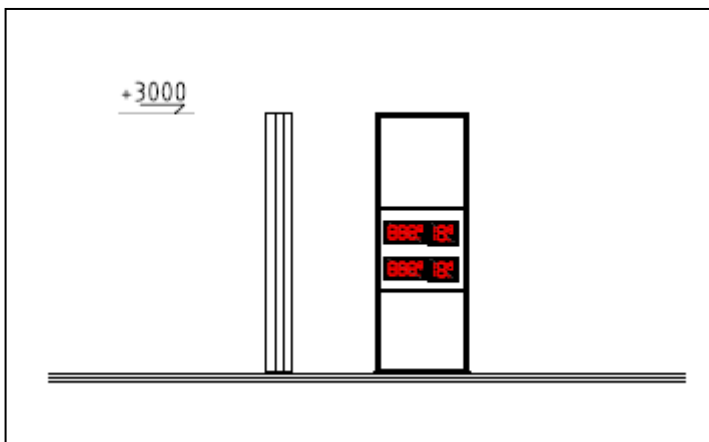
Het betreffende terrein wordt via een afzonderlijke in- en uitrit op de John f. Kennedylaan ontsloten.



Voor- en zijaanzicht afleverzuilen (boven- en ondergronds)

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het nieuwe tankstation is gelegen op een bedrijventerrein en heeft de bestemming “Bedrijventerrein – 1”. Gezien de aard van de omgeving, waarin veel (lichte) bedrijven zijn gelegen, alsmede de bouw-mogelijkheden welke ter plaatse reeds aanwezig zijn, is het in functioneel en stedenbouwkundig op-zicht niet bezwaarlijk om een tankstation op het bedrijventerrein toe te voegen. Ruimtelijke en steden-bouwkundige effecten zijn dan ook verwaarloosbaar.



Schets prijzenbord

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het besluitgebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. Deze ladder omvat de volgende stappen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Onderstaand is de motiveringseis per onderdeel nader uitgewerkt.

Onderdeel A

De voorgenomen ontwikkeling valt op basis van de Handreiking van de Ladder onder de noemer van 'stedelijke ontwikkeling'.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een marktonderzoek uitgevoerd¹. In dit onderzoek is de lokale markt voor motorbrandstoffen binnen het betreffende verzorgingsgebied in kaart gebracht teneinde te kunnen beoordelen of de huidige en toekomstige markt ruimte biedt voor de vestiging van een nieuw verkooppunt voor motorbrandstoffen op de beoogde onderzoekslocatie. Ook is onderzocht of de levensvatbaarheid van de reeds aanwezige tankstations en carwashlocaties binnen het onderzochte verzorgingsgebied niet in onevenredige mate wordt aangetast door de vestiging van een tankstation op de onderzoekslocatie.

Uit de conclusies van dit onderzoek (waar hier nogmaals naar verwezen wordt) blijkt in kwalitatieve zin geconcludeerd kan worden dat het aanbod aan motorbrandstoffen binnen het onderzochte verzorgingsgebied nog ruimte laat voor nieuwe tanklocaties. De thans aanwezige tankstations liggen redelijk geclusterd ten noorden en noordoosten van Helden-Panningen en liggen alle net buiten de bebouwde kom met als gevolg dat vooral lokaal verkeer extra verkeersbewegingen genereert om de huidige tankstations te bereiken. Met uitzondering van het in Beringe gelegen onbemande tankstation van Firezone, is het aanbod in Helden-Panningen behoorlijk eenzijdig. Alle onderzochte tankstations in Helden-Panningen betreffen bemande full service tankstations van grote landelijke merken, waardoor relatief weinig marktwerking plaatsvindt. Een nieuwe vestiging van een tankstation op de onderzoekslocatie zal niet leiden tot duurzame ontwrichting van de lokale en regionale markt binnen het onderzochte verzorgingsgebied van de onderzoekslocatie. Zowel in volumepotentie wat betreft aantallen liters maar ook wat betreft de beoogde doelgroepen.

Kort samengevat mag dus geconcludeerd worden dat de onderzoekslocatie zowel in kwalitatieve zin (waaronder meer marktwerking en betere marktspreiding) als in kwantitatieve zin (voldoende volumepotentie afkomstig uit lokale en regionale vraag,

¹ Bureau Star Line, Marktonderzoek tanklocatie "Panningen", project 2170717, d.d. 22-7-2016

ligging binnen bedrijvenpark perifere detailhandel en ligging nabij hoofdinfrastructuur) een goede marktpotentie heeft waarbij in een lokale behoefte voorzien kan worden.

Onderdeel B

Vervolgens is de vraag (zie onder b. van de Ladder) in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden.

In onderhavige situatie kan mede op basis van de “Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen” worden geconcludeerd dat de nieuwe bedrijfskavel is gelegen binnen het stedelijk gebied op een reeds als zodanig aangewezen bedrijventerrein.

Onderdeel C

In geval de behoefte niet kan worden ingevuld in het bestaand stedelijk gebied, dan dient te worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (zie onder c. van de Ladder).

In dat kader kan worden geconcludeerd dat dit, gezien de conclusie in onderdeel b, niet aan de orde is. De ligging en bereikbaarheid van de nieuwe inrichting is reeds gegarandeerd, omdat hiertoe gebruik wordt gemaakt van de bestaande infrastructuur.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten voor duurzaam ruimtegebruik en de ladder voor duurzame verstedelijking.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele aanvullingen/ wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

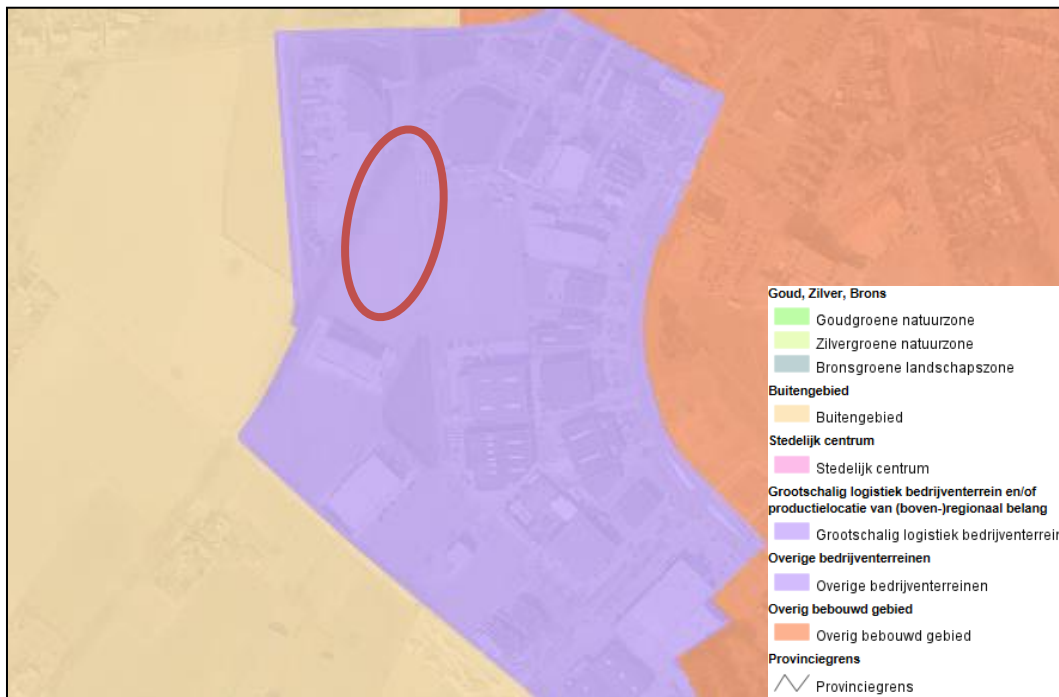
Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling van het besluitgebied in het geding. De beoogde bedrijfsbebouwing is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone “Overige bedrijventerreinen”.



Uitsnede POL2014-kaart Zonering Limburg

De overige bedrijventerreinen completeren het bedrijventerreinenpalet. Waarbij met name de bedrijventerreinen in stedelijk gebied kansen bieden voor meer functiemenging. Op sommige van deze terreinen kan ruimte worden geboden aan agglomeratielandbouw.

Een adequaat, kwalitatief goed aanbod van bedrijventerreinen is van grote betekenis voor het leef- en vestigingsklimaat. De provincie kijkt daarbij naar de omvang en kwaliteit van de regionale voorraad, met bijzondere aandacht voor de campussen en de grote logistieke en productielocaties (vanwege hun betekenis voor de regionale economie).

Afweging

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een reeds bestaand en als zodanig aangewezen bedrijventerrein waar reeds geldende bouwrechten aanwezig zijn. Vanuit provinciaal belang zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is tevens de “Omgevingsverordening Limburg 2014” vastgesteld en in werking getreden. De Omgevingsverordening bevat regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol. Het besluitgebied is niet gelegen binnen een boringsvrije zone of binnen enig ander milieubeschermingsgebied volgens de omgevingsverordening.

Afweging

Zoals aangetoond past de voorgenomen ontwikkeling binnen het provinciaal beleid. Het besluitgebied is niet gelegen binnen gebieden die extra aandacht vereisen tijdens de realisatie van het onbemande tankstation zonder LPG.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de “Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen” vastgesteld. De structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van de regio “Klavertje 4”.

Bedrijventerrein J.F. Kennedylaan (dat vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw is aangelegd) is een lokaal bedrijventerrein bedoeld voor dienstverlenende bedrijven en perifere detailhandel (PDV locatie). In de structuurvisie worden enkele kenmerken gegeven voor dergelijke lokale bedrijventerreinen in de gemeente. Het dient bedrijven te betreffen die:

1. voor een groot deel steunen op de lokale werkgelegenheid;
2. van oudsher voorkomen in het dorp en er sterke banden mee hebben;
3. sterk verweven zijn in de lokale bedrijfsnetwerken waarmee het een afhankelijkheidsrelatie heeft (dienstverlenend, toeleverende of afnemende bedrijven);
4. lokale gebondenheid kan ook het gevolg zijn van specifieke lokale omstandigheden bijvoorbeeld omdat met een bestaand bedrijf een duurzaam concept kan worden gerealiseerd.

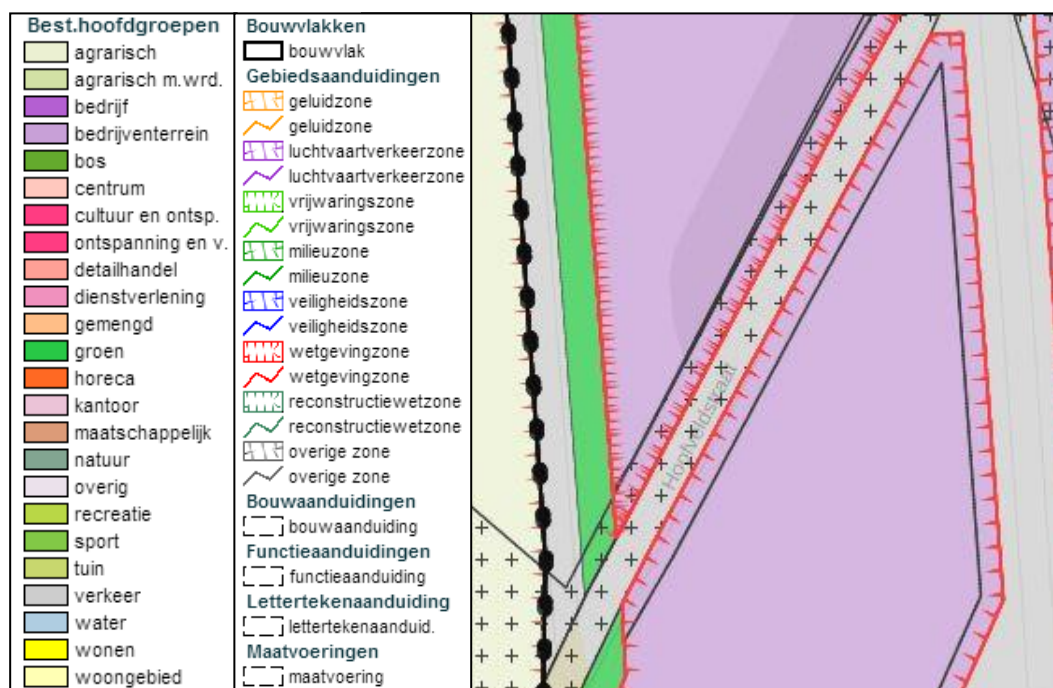
Randvoorwaarde voor uitbreiding, verplaatsing of vestiging is dat de bedrijven een maximale bedrijfskavel van 5.000 m² nodig hebben en dat ze mee investeren in de kwaliteit van de omgeving. Het gaat om categorie 1 en 2 bedrijven en in een aantal gevallen om categorie 3 bedrijven, mits specifiek aangeduid in het bestemmingsplan.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de lokale behoefte. Het gewenste tankstation is gelegen in de omgeving van verschillende bedrijven waarvan medewerkers en bezoekers afhankelijk zijn van hun auto. Daarnaast liggen in de directe omgeving enkele auto-afhankelijke bedrijven. De realisatie van een tankstation zonder LPG sluit dus aan bij het derde gestelde beleidsuitgangspunt. Daarnaast is de oppervlakte van het perceel van het milieucategorie-2-bedrijf, kleiner dan 5.000 m².

Bestemmingsplan “Bedrijventerreinen”

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen”, dat 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Peel en Maas is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is aan het besluitgebied de bestemming “Bedrijventerrein – 1” toegekend, met de functieaanduiding “bedrijf tot en met categorie 3”, alsmede met gebiedsaanduidingen voor wro-zones – ontheffingsgebieden en wijzigingsgebieden.



Uitsnede bestemmingsplan "Bedrijventerreinen"

De voor “Bedrijventerrein – 1” aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten welke zijn opgenomen in milieucategorie 1 t/m 2 van de “Lijst van bedrijfsactiviteiten” (bijlage 1 bij de betreffende regels), groothandelsbedrijven, en/of daarmee naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3”, uitsluitend bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten welke zijn opgenomen in milieucategorie 1 t/m 3 van de “Lijst van bedrijfsactiviteiten” (bijlage 1 bij de betreffende regels), groothandelsbedrijven, en/of daarmee naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten;
- verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg”;

Het voorgenoemde initiatief, waarbij een onbemand tankstation wordt gerealiseerd voor de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg, is in strijd met de gebruiksregels van het vigerend bestemmingsplan omdat op het gewenste perceel geen benodigde aanduiding is gelegen.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 10 meter, met uitzondering van:

- erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- vlaggen-, reclame- en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt.

De voorgenomen bebouwing is derhalve inpasbaar binnen de bouwregels.

Afweging beleid

Behalve de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan bestaan er voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen vanuit het relevante ruimtelijke beleid.

4. ONDERZOEK

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met (milieu-)invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieu-zonering voor het besluitgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de nieuwbouw van een tankstation. Dit betreft i.c. een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Er is hierbij dus geen sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro artikel 6.2 lid 1 onder b. Het kostenverhaal is dan ook niet aan de orde. Wel wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele

planschade voor derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kan worden op de initiatiefnemer van het plan.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een bestemmingswijziging, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie(wijziging) en bouw mogelijkheden.

In het kader van de grondoverdracht zal door de gemeente Peel en Maas een zogenaamde 'schone grond verklaring' (*PM, datum etc*) worden afgegeven. Op basis hiervan is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Voor een ruimtelijke ontwikkeling waarbij geen sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen:
 - onderwijsgebouwen;
 - ziekenhuizen en verpleeghuizen;
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen:
 - woonwagendplaatsen;
 - ligplaatsen voor woonschepen.

Een tankstation is geen geluidsgevoelig object. Uitvoering van een akoestisch onderzoek is daarom ook niet noodzakelijk.

Wel zal een tankstation verkeersaantrekkende werking hebben, waardoor wegverkeerslawaaï van invloed kan zijn op omliggende, geluidsgevoelige objecten. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Bedrijvenpark J.F. Kennedylaan 2^e fase" is destijds al voorzien in de vestiging van een tankstation ter plaatse en is rekening gehouden met de geluidsuitstraling richting de omgeving als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van deze functie. Gelet op de relatief grote afstand (115 meter) tot de

dichtstbij gelegen woning leverde dit destijds geen geluidshinder op en zal dat ook nu niet het geval zijn.

Vanuit het aspect geluid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkeling te verwachten.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaavedioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

Achtergrondwaarden

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 12 en 14 µg/m³, is de concentratie PM₁₀ in 2015 gelegen tussen de 20 en 22 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Daarnaast zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling hooguit sprake zijn van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, als gevolg waarvan geen sprake zal zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Externe veiligheid

Beleidskader

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m², ziekenhuizen, hotels en restaurants.

Conclusie

Een onbemand tankstation zonder LPG is geen risicovolle inrichting en is ook geen kwetsbaar object. Gezien de huidige bedrijfsbestemming en de afstand tot milieugevoelige functies (minimaal 115 meter), is de verwachting dat het tankstation inpasbaar is.

4.2.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009.

Conclusie

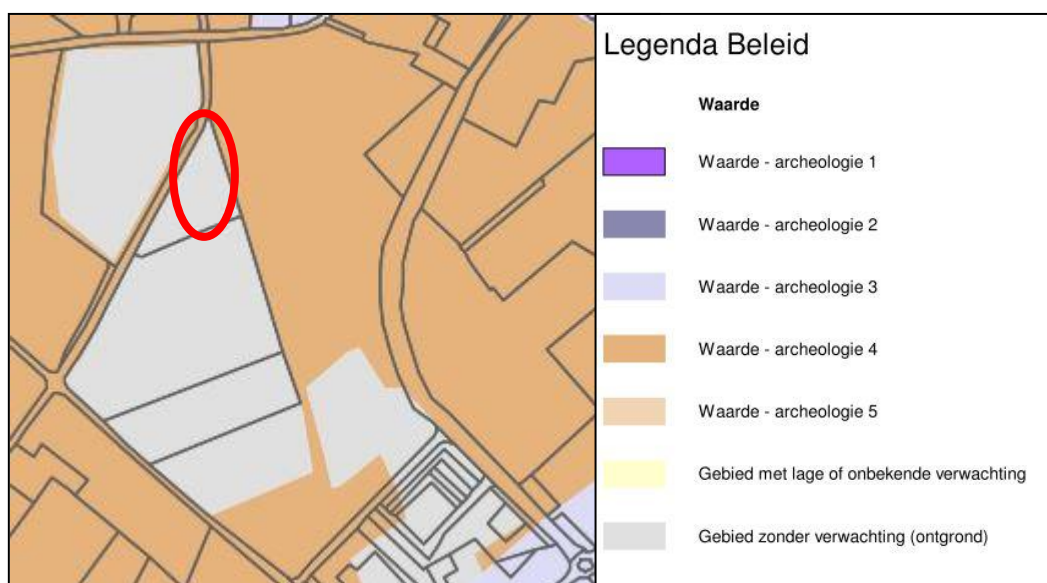
Een tankstation zonder LPG is een milieubelastende functie die volgens de VNG-publicatie in categorie 2 valt. Dit betekent dat een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies dient te worden aangehouden voor een goede woon- en leefomgeving in de buurt. Op minimaal 115 meter afstand zijn woningen gelegen. Dit is ruim buiten de richtafstand. Daarnaast zijn categorie-2-bedrijven reeds toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan, derhalve blijft met de voorgenomen ontwikkeling sprake van een planologische gelijke of zelfs mindere milieubelasting.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect “archeologie” in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect “archeologie”.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Peel en Maas heeft hiertoe een eigen archeologiebeleid opgesteld. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Conclusie

In het besluitgebied is geen sprake van een archeologische of cultuurhistorische dubbelbestemming. Daarnaast toont de Archeologische beleidskaart van gemeente Peel en Maas aan dat het besluitgebied ontgrond is en voor wat betreft archeologie is vrijgegeven (het betreft verstoorde gebieden waar geen voorschriften gelden bij bodemingrepen) en dat in de directe omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn.

Vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart in of rond het besluitgebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zouden kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Natuur en landschap

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving is geen natuur aanwezig. Ook is er op basis van de kaart POL2014 geen sprake van aangewezen beschermde natuurwaarden. Onderzoek naar natuur en landschap is dan ook niet van toepassing.

4.6 Flora en fauna

Het totale terrein op het besluitgebied betreft een grasveld dat regelmatig wordt gemaaid en wordt onderhouden ten behoeve van het bedrijventerrein. Er is dus geen natuur aanwezig waarin dieren of planten zich kunnen nestelen. Onderzoek naar flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Verkeer

Het nieuwe tankstation wordt ontsloten middels één nieuwe inrit en één afzonderlijke uitrit op de John F. Kennedylaan (zie situatieschets in hoofdstuk 2). Gezien het karakter van deze weg en de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden van het terrein, kan er van worden uitgegaan dat vanwege de verkeersaantrekkende werking geen belemmeringen ontstaan.

4.7.2 Parkeren

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een parkeerbehoefte ter plaatse. Het betreft enkel een onbemand tankstation waar geen andere functies (zoals een tankshop) aanwezig zijn. Het parkeren van auto's is dan ook niet aan de orde.

4.8 Waterhuishouding

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

4.8.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de “Beleidsbrief regenwater en riolering” nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

4.8.2 Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Zoals het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” en de Omgevingsverordening Limburg 2014 aantonen ligt de onderzoekslocatie niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Oppervlaktewater

Binnen het besluitgebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Hemel- en afvalwater

Het hemelwater van de luifel alsmede de straatkolken op het terrein kunnen rechtstreeks op de aanwezige huisaansluiting van het hemelwaterriool worden aangesloten. Deze huisaansluiting ligt even ten noorden van de luifel.

Het hemelwater van de vloeistofdichte verharding moet door middel van roostergoten via een zandvanger alsmede een olie-en benzineafscheider worden aangesloten op de huisaansluiting van het afvalwaterriool. Deze huisaansluiting ligt eveneens ten noorden van de luifel.

4.8.3 Overleg waterbeheerder

Aangezien de toename van bebouwing en verharding minder is dan 2.000 m², is vooroverleg met het Waterschap Limburg niet noodzakelijk.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de geldende gebruiksregels uit het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerreinen”, waarin in de bestemmingsregels is opgenomen dat enkel binnen de functieaanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg” een tankstation zonder lpg mag worden gerealiseerd. Het vigerende plan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Het beoogde initiatief om een tankstation te plaatsen past ruimtelijk-functioneel binnen de omgeving en de functies op het bedrijventerrein J.F. Kennedylaan. Daarnaast bestaan er buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit vigerend beleid geen belemmeringen.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

6. PROCEDURE

De uitgebreide afwijkingsprocedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

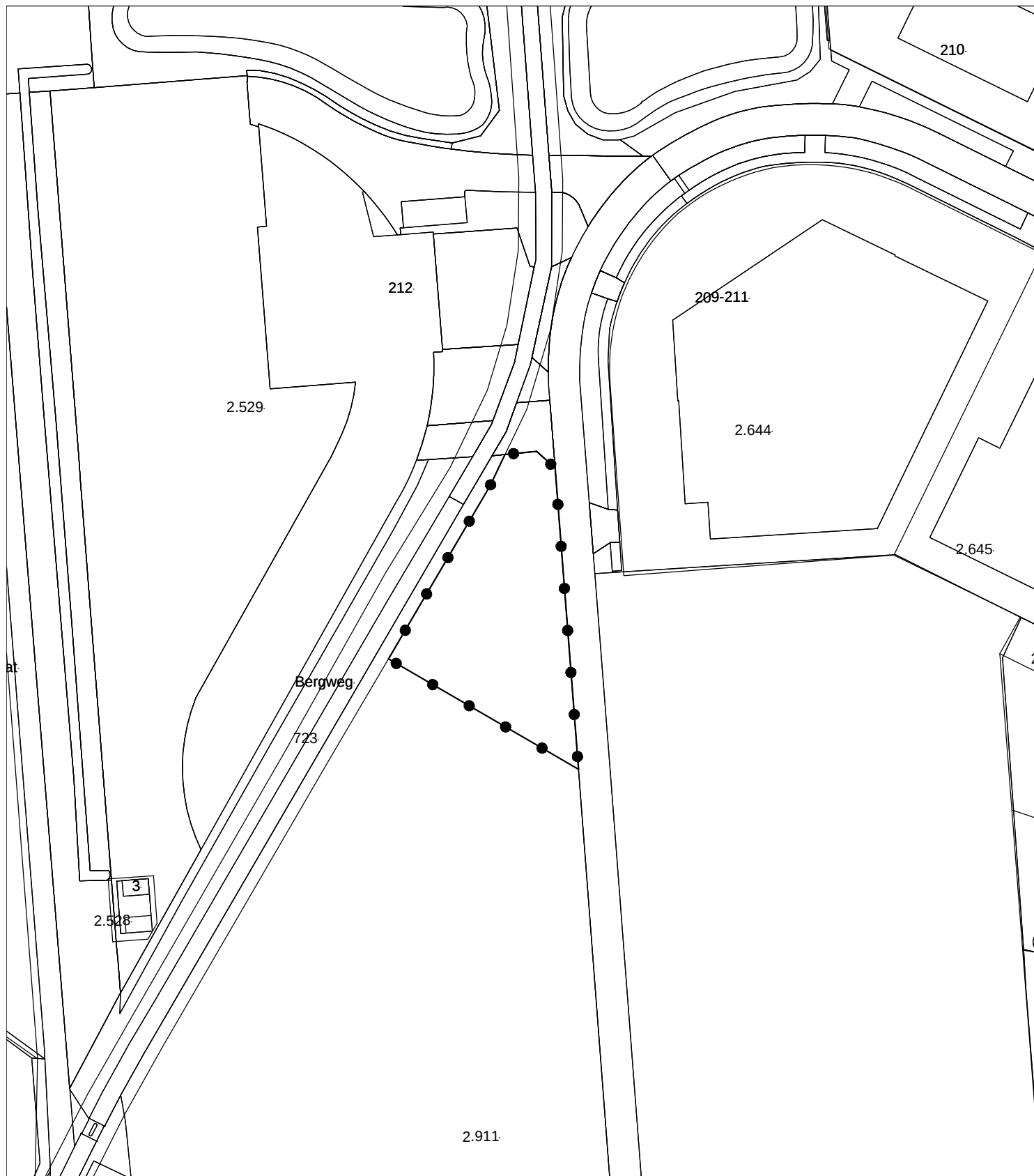
- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerp-besluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3º, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGE:

BESLUITVLAK



Besluitvlak

Onbemand tankstation John F. Kennedylaan Panningen

Opdrachtgever: Aqua Mentha BV

projectnummer: 211x08640	status:	wijziging:
projectleider: RO	deelplan:	wijziging:
schaal: 1:1.000	datum start: 27-09-2017	laatste wijziging:
formaat: A4	datum: 27-09-2017	bestand: 211x08640-BV01-170927.dwg



