

Doetinchem, 26 februari 2020

Bestemmingsplan 'Tankstations Oostelijke Randweg en Wijnbergseweg 39-41 - 2019'

Te besluiten om:

1. De Nota van Zienswijzen en Nota van Wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Tankstations Oostelijke Randweg en Wijnbergseweg 39-41 - 2019' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Context

Met dit bestemmingsplan wordt het verplaatsen van het tankstation met LPG van de Wijnbergseweg 39-41 naar de Oostelijke Randweg mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling vloeit voort uit het motorbrandstofverkoopuntenbeleid. Het beleid is er op gericht om tankstations te verplaatsen uit de bebouwde kom naar in- en uitvalswegen. Tankstations vormen een risico in het stedelijk gebied. De Oostelijke Randweg is een in- en uitvalsweg. De locatie Oostelijke Randweg voldoet aan de veiligheidsafstanden voor gevaarlijke stoffen en is in 2009 zorgvuldig gekozen. In het bestemmingsplan Oostelijke Randweg is vervolgens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een tankstation met LPG. Zowel college als gemeenteraad hebben hierover in 2011 positief besloten.

Vervolgens is september 2015 besloten in principe medewerking te verlenen aan de verplaatsing van het tankstation met LPG van de Wijnbergseweg 39-41 naar de Oostelijke Randweg. Initiatiefnemer heeft zijn plannen vervolgens uitgewerkt en onderzoeken verricht naar de haalbaarheid. Ook zijn er onderhandelingen gestart inzake de verkoop van de grond. Begin 2018 heeft het college besloten om een overeenkomst met initiatiefnemer aan te gaan en om een procedure tot herziening van het bestemmingsplan op te starten. In juli 2019 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan voor het verwijderen van de bestemming tankstation met LPG aan de Wijnbergseweg en de vestiging van het tankstation aan de Oostelijke Randweg.

Ook maakt dit bestemmingsplan de aanleg van nieuwe natuur mogelijk en worden ook de aangrenzende gronden omgezet van 'Agrarisch' naar 'Natuur'. Hiervoor was in het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' (vastgesteld 29 oktober 2015) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft van 15 augustus tot en met 25 september 2019 als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn door twee briefschrijvers zienswijzen ingediend (waarbij één zienswijze door meerdere personen wordt ondersteund). De bedenkingen zijn inhoudelijk beoordeeld en daar waar dit aan de orde is, heeft een herbeoordeling plaatsgevonden. Deze zienswijzen hebben geleid tot één wijziging van het plan.

Beoogd effect

Het planologisch saneren van het tankstation met LPG aan de Wijnbergseweg 39-41 en een verplaatsing hiervan mogelijk te maken aan de Oostelijke Randweg. Tevens het planologisch mogelijk maken van de aanleg van nieuwe natuur aan de Oostelijke Randweg.

Doetinchem, 26 februari 2020

Argumenten

1.1 Eén zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn zorgvuldig bekeken, beoordeeld en van een antwoord voorzien in de Nota van zienswijzen. De nadruk in de zienswijzen ligt op het niet uitvoeren van een MER procedure, het Besluit Motorbrandstoffen verkooppunten, de locatie van het tankstation en de veiligheid. Alle zienswijzen zijn weerlegd in de Nota van zienswijzen en geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Dit met uitzondering van één zienswijze die ingaat op de ondergeschiktheid van de detailhandelsfunctie. Dit was niet goed geregeld. Om die reden is de maximale oppervlakte maat voor ondergeschikte detailhandel vastgesteld op 50 m²; dit is in lijn met de standaard van de gemeente Doetinchem. De wijziging is opgenomen in de Nota van wijzigingen.

Anderzijds hebben de zienswijzen aanleiding gegeven tot het uitvoeren van twee extra onderzoeken. Uit deze onderzoeken (stikstofdepositie onderzoek en quick scan natuurtoets) is gebleken dat de ontwikkeling van een tankstation met LPG geen negatieve impact heeft op de omgeving. De ingediende zienswijzen geven op dit onderdeel dus geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De reactie van de gemeente is te lezen in de Nota van zienswijzen.

2.1 Verplaatsing van het tankstation met LPG uit het centrum van Doetinchem is gunstig.

De verplaatsing van het tankstation met LPG van de Wijnbergseweg naar de Oostelijke Randweg, een belangrijke invalsweg, zorgt ervoor dat uit de nabijheid van woningen aan de Wijnbergseweg een risicobron verdwijnt. De locatie aan de Oostelijke Randweg voldoet aan de afstandseisen voor plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten zoals in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) vastgelegd. Met verplaatsing wordt ook voorkomen dat tankwagens door de bebouwde kom moeten rijden.

Het Besluit Motorbrandstoffenverkooppunten (BMV) is in 1999 door de raad vastgesteld om tankstations uit het stedelijk gebied te verplaatsen naar in- en uitvalswegen. In het bestemmingsplan 'Oostelijke randweg 2009' (vastgesteld op 6 januari 2011) is, naar aanleiding van het BMV beleid, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een tankstation met LPG te verplaatsen naar de Oostelijke Randweg. Ook is in de structuurvisie (vastgesteld op 26 september 2013) aangegeven de gemeente in gesprek is om een tankstation te verplaatsen vanuit het stedelijk gebied naar een invalsweg. De verplaatsing van het tankstation is daarmee geheel in lijn met dit beleid.

2.2 Ontwikkeling voor natuurgebied de Zumpe wordt bevorderd.

De gemeente heeft de gronden tussen de Oostelijke Randweg en de Zumpe aangekocht. In het bestemmingsplan wordt het gebied 'Agrarisch' omgezet naar 'Natuur', zoals beoogd in het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'. Hierdoor kan het plaatselijk worden afgegraven om de kwel te herstellen. Daarnaast wordt het gebied ook omgevormd tot een mozaïek van bos-elementen, hagen en een kruidenrijk grasland. Tevens wordt het gebied ontsloten voor recreanten. Bij de provincie Gelderland is subsidie aangevraagd voor deze functieverandering.

2.3 Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Voor inpassing van het tankstation aan de Oostelijke Randweg is een zorgvuldige landschappelijk inrichtingsplan gemaakt (zie bijlage 4: Landschappelijke inpassing Tankstation Oostelijke Randweg). De gemeente zorgt voor de realisatie van deze natuurlijke elementen, waarna de initiatiefnemer het onderhoud op zich zal nemen. Hiervoor zijn afspraken gemaakt in de optie-overeenkomst. Het inrichtingsplan zorgt er onder andere voor dat de lichthinder zoveel mogelijk beperkt wordt voor de omwonenden en natuur.

Doetinchem 26 februari 2020

Langs de gehele oostzijde van het tankstation wordt een grondwal aangebracht. Op de grondwal worden verschillende soorten heesters en bomen aangeplant. Tevens is er ook rekening gehouden met de verkeersveiligheid. Bij de aanleg van de Oostelijke Randweg is er al rekening gehouden met een middengeleider / voorsorteerstrook. Verkeer kan hierdoor gemakkelijk en veilig kruisen op de Oostelijke Randweg.

2.4 Waarom wordt er gekozen voor een bestemmingsplanherziening en niet voor wijzigingsplan?

De bestemming tankstation aan de Oostelijke Randweg zou met een wijzigingsplan gerealiseerd kunnen worden, net als de wijziging van de bestemming agrarisch naar natuur. Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor de wijziging zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan 'Oostelijke randweg 2009' en bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'. Om ook te kunnen waarborgen dat het tankstation aan de Wijnbergseberg 39-41 onomkeerbaar wordt verwijderd, moest er voor een herziening van het bestemmingsplan worden gekozen. Er komt dus per saldo geen extra tankstation bij.

Daarnaast is er ook voor een bestemmingsplanherziening gekozen omdat de veiligheidszone van LPG (deels) buiten de reikwijdte van de wijzigingsbevoegdheid valt. Aan de oostkant valt de veiligheidszone nu binnen de plangrens van het bestemmingsplan. Aan de westkant (Oostelijke Randweg) valt de veiligheidszone buiten deze plangrens. Echter hier geldt de bestemming 'Verkeer', waar niet gebouwd mag worden, hierdoor is de veiligheidszone voldoende geborgd.

3.1 Er is een optie-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad voor een ontwikkeling als deze een exploitatieplan vaststellen. Dit is echter niet nodig als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een optie-overeenkomst gesloten waarin alle kosten zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

Kanttekeningen

2.1 Wordt door het realiseren van het tankstation natuurgebied de Zumpe kleiner?

De gronden waar het tankstation komt te staan, zijn momenteel 'Agrarisch'. Door het tankstation te verplaatsen naar de Oostelijke Randweg verdwijnt deze agrarische bestemming. Daarnaast wordt 2,5 hectare agrarische grond omgezet naar 'Natuur'. Er wordt dus juist extra natuur aangelegd voor verdere uitbreiding van de Zumpe. Het is daarbij goed te beseffen dat bij de start van het project de Zumpe nog werd uitgegaan van 10 hectare nieuwe natuur. Inmiddels is er echter door gemeente en provincie al 60 hectare gerealiseerd en volgt dit jaar nog 30 hectare.

2.2 Er zijn zorgen in de buurt van de Oostelijke Randweg

De buurtbewoners van de Oostelijke Randweg hebben aangegeven zich met name zorgen te maken over kwetsbare natuur en dat het open karakter van het buitengebied wordt aangetast. Door goede landschappelijke inpassing wordt het tankstation op een verantwoorde manier opgenomen in de omgeving. Daarnaast zijn er onderzoeken uitgevoerd over de effecten van de realisatie van het tankstation. Hieruit blijkt dat er geen negatieve impact zal zijn op de natuur. Door een vloeistofdichte vloer wordt er uitgesloten dat er brandstoffen in het hydrologische systeem lekken.

Ook zijn er zorgen geuit over de toename van verkeer. Uit onderzoeken, van vergelijkbare wegen, is gebleken dat de meeste gebruikers van het tankstation al op de Oostelijke Randweg zullen rijden.

Doetinchem, 26 februari 2020

Er kan dus geconcludeerd worden dat er nauwelijks een toename zal zijn van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast heeft akoestisch onderzoek uitgewezen dat met de realisatie van het tankstation de betreffende normstellingen niet worden overschreden.

De buurt is van mening dat LPG geen toekomstperspectief heeft. De initiatiefnemer geeft aan dat hij dit beeld niet onderschrijft.

Financiën

De door de gemeente te maken kosten worden volledig bekostigd uit de opbrengst van de verkoop van de ondergrond van het brandstofverkooppunt.

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan en voorbereidingswerkzaamheden worden gedekt uit een door de koper betaald voorschot/waarborgsom. Voor zover die ten laste van de gemeente komen, worden de kosten gepaard gaande met het maken van de ontsluiting, de overige uit te voeren civieltechnische werkzaamheden en de landschappelijke inpassing gedekt uit de te behalen grondopbrengst.

In de optie-overeenkomst zijn de afspraken met de initiatiefnemer vastgelegd over de verdeling van de kosten. De levering van de grond vindt uiterlijk plaats binnen vier maanden na de datum van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Na aftrek van alle door de gemeente te maken kosten resteert een positief saldo. De exacte hoogte van het saldo is afhankelijk van het verloop van de aanbestedingen van de civieltechnische werkzaamheden.

De inrichting naar 'Natuur' wordt betaald door de provincie Gelderland vanuit de kwaliteitsimpuls Natuur en Landschap in het kader van verbetering en vergroting van De Zumpe.

Vervolg

Na uw besluit zal het bestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, overeenkomstig de procedure die in de Wro is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. De Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Tankstations Oostelijke Randweg en Wijnbergseweg 39-41 – 2019'.
2. Nota van Wijzigingen bestemmingsplan 'Tankstations Oostelijke Randweg en Wijnbergseweg 39-41 – 2019'.
3. Het bestemmingsplan 'Tankstations Oostelijke Randweg en Wijnbergseweg 39-41 – 2019'.
4. Landschappelijke inpassing Tankstation Oostelijke Randweg.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan 'Tankstation Oostelijke Randweg en Wijnbergseweg 39-41';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Tankstations Oostelijke Randweg en Wijnbergseweg 39-41 - 2019' en de daarop betrekking hebbende stukken, met de ingang van 15 augustus zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan twee zienswijze zijn ingediend;
- het bestemmingsplan 'Tankstation Oostelijke Randweg en Wijnbergseweg 39-41 – 2019' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met de identificatienummer NL.IMRO.0222.R17H064A-0002, als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 20-11-2019 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 20-11-2019;

gelet op het gestelde in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het feit dat de beeldvormende raad d.d. 20 februari 2020 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t:

1. De Nota van Zienswijzen en Nota van Wijzigingen bestemmingsplan 'Tankstations Oostelijke Randweg en Wijnbergseweg 39-41 – 2019' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Tankstations Oostelijke Randweg en Wijnbergseweg 39-41 – 2019' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 5 maart 2020,

, griffier

, voorzitter