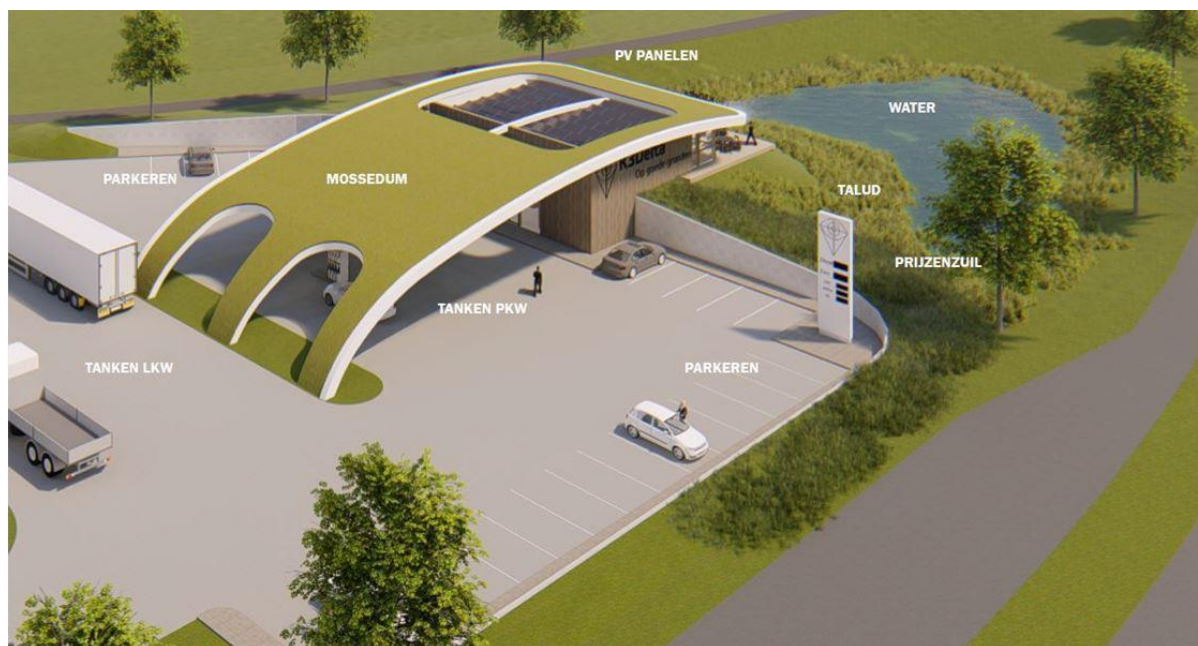


AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Bestemmingsplan 'Tankstation en TOP De Vaalt, Echteld'



september 2020

AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Tankstation en TOP De Vaalt, Echteld'

Regels

1. Artikel 1.19 Horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

Vervangen door:

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse of onderweg worden verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, lunchroom en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

Het functies hotel en pension zijn niet van toepassing op de planontwikkeling en daarom verwijderd. Daarvoor in de plaats is de functie lunchroom toegevoegd.

2. Artikel 1.27 Tankstation

Benzineservicestation. passend binnen SBI2008-code 473.1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009)

Aangevuld met:

Benzineservicestation. passend binnen SBI2008-code 473.1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen;

De gewenste mogelijkheden die beoogd zijn voor het tankstation zijn gedetailleerder beschreven, zodat hierover geen misverstanden kunnen ontstaan.

3. Artikel 4.1 sub a onderdeel 1:

Het maximaal bruto vloeroppervlak is verlaagd van 270 m² naar 260 m².

Het maximaal bruto vloeroppervlak is in overeenstemming gebracht met de omgevingsvergunning.

4. Artikel 4.1 sub a onderdeel 4: toegevoegd

Een terras ter plaatse van de aanduiding 'terras'

In de planontwikkeling is sprake van een terras, de begrenzing van het terras dient aangeduid te worden in verband met de spuitzonering.

5. Artikel 11.2 sub e: toegevoegd:

de bouwhoogte van een damwand mag niet meer bedragen dan 8 meter;

De damwand is noodzakelijk voor het verkrijgen van de Waterwet vergunning en zodoende toegevoegd in de planontwikkeling en noodzakelijk om in de regels op te nemen.

Verbeelding

1. *specifieke bouwaanduiding - Ing zuil vervangen door specifieke bouwaanduiding - Ing silo;*
de benaming van een silo past beter bij de ontwikkeling.
2. *bestemming 'Bedrijf' vervangen door bestemming 'Verkeer';*
De fietsenstalling is passend bij de bestemming 'Verkeer'.
3. *bestemming 'Bedrijf' vervangen door bestemming 'Groen';*
De damwand is onder de bestemming 'Groen' gebracht. Dit wordt passender geacht. De damwand is noodzakelijk voor het verkrijgen van de Waterwet vergunning.
4. *bestemming 'Groen' vervangen door bestemming 'Water';*
De waterberging als 'Water' bestemd, dit wordt passender geacht.
5. *de aanduiding 'terras' opgenomen.*
De begrenzing van het terras dient aangeduid te worden in verband met de spuitzonering.



Toelichting

1. Paragraaf 2.2
De inrichtingstekening is vervangen.
2. Paragraaf 3.1
ladder duurzame verstedelijking
De tekst is aangepast naar aanleiding van het nieuwe onderzoek. Er heeft een actualisatie plaatsgevonden van de laddertoets. Deze was noodzakelijk gezien de verstreken tijd met de

vorige laddertoets. De formulering betreffende de volume potentie is in overeenstemming gebracht met het geactualiseerde onderzoek.

3. Paragraaf 3.3

De uitsnede van de structuurvisie Gemeente Neder Betuwe is vervangen. De situering was onjuist van de beoogde planontwikkeling.

4. Paragraaf 4.2

De tekst is aangepast naar aanleiding van het nieuwe onderzoek. Vanwege de geactualiseerde laddertoets was een actualisatie van het verkeersonderzoek ook noodzakelijk. Uit de geactualiseerde berekeningen komt naar voren dat de parkeerpiek van de functies elkaar afwisselen waardoor er extra restcapaciteit voor het parkeren van de TOP-locatie ontstaat.

Onder *Verkeersonderzoek* is de weergave van de verkeersgeneratie in de tabel geactualiseerd.

Onder *Toetsing aan parkeernormen* is de volgende tekst in cursief weergegeven toegevoegd: Er wordt een aantal van 30 parkeerplaatsen gerealiseerd, dit betekent dat bovenop de norm van 21 parkeerplaatsen er 9 parkeerplaatsen over zijn voor de TOP-locatie. Verwacht wordt dat dit voldoende is, aangezien een groot deel van de bezoekers aan de TOP-locatie reeds zich verdisconteert in de parkeernorm van de horeca. *De parkeerpiek van de horeca vindt plaats op de zaterdagavond. Van de TOP-locatie is de parkeerpiek in de dagperiode. Doordat de parkeerpieken niet op dezelfde periodes plaatsvinden en rekening wordt gehouden met de aanwezigheidspercentages is er extra restcapaciteit beschikbaar voor parkeren van de TOP-locatie.*

5. Paragraaf 4.4

De tekst is aangepast naar aanleiding van het nieuwe onderzoek. De geactualiseerde onderzoeken hebben een dusdanige verwevenheid met elkaar dat ook het onderzoek naar geluid aangepast diende te worden. Het onderzoek is aangevuld ten behoeve van de te verwachten geluidstoename. Duidelijk diende te worden wat de te verwachten geluidsbelasting is als gevolg van de gehele planontwikkeling. De conclusie dat het aspect geluid niet tot belemmeringen leidt is ongewijzigd. Voor de duidelijkheid zal hieronder de tekst van het ontwerp en van de te vast te stellen versie weergegeven worden.

Onderhavig plan betreft de realisatie van een tankstation, een TOP met horeca en een wijziging in de infrastructuur. Het betreft geen geluidsgevoelige functies. Wel kan het plan in theorie leiden tot meer geluidshinder op bestaande geluidsgevoelige functies op de omgeving. De diverse planonderdelen zullen immers enig verkeer aantrekken en ook wordt de Medelsestraat voor een deel verplaatst. In de directe nabijheid van het plangebied is evenwel geen enkele geluidsgevoelige functie gelegen. Pas op grotere afstand bevinden zich geluidsgevoelige functies. Het plangebied ligt in een agrarisch gebied, dichtbij grootschalige infrastructuur (A15 en Betuweroute) en een bedrijventerrein. Hier is reeds sprake van verhoogde achtergrondbelastingen. Mede om deze reden kan worden aangenomen dat de geluidshinder die onderhavig plan met zich meebrengt, geheel zal wegvallen in deze bestaande achtergrondbelasting. Onderdeel van het plan maakt uit de realisatie van een

nieuwe aansluiting van de Medelsestraat op de Diepert. Deze wijziging van de verkeersstructuur kan invloed hebben op de geluidshinder op de omgeving. Er zijn echter binnen de ruime omgeving van de nieuwe wegaansluiting geen geluidgevoelige functies gelegen. Een toename van geluidsbelasting hoeft daarom niet te worden verwacht, zeker gezien de in het algemeen aanwezige hoge achtergrondbelasting, zoals eerder genoemd.

Vervangen door:

Onderhavig plan betreft de realisatie van een tankstation, een TOP met horeca en een wijziging in de infrastructuur. Het betreft geen geluidsgevoelige functies. Wel kan het plan in theorie leiden tot meer geluidshinder op bestaande geluidsgevoelige functies op de omgeving. De diverse planonderdelen zullen immers enig verkeer aantrekken en ook wordt de Medelsestraat voor een deel verplaatst. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting als gevolg van de gehele planontwikkeling. Uit dit onderzoek volgt dat de geluidbelasting van de gehele ontwikkeling lager blijft dan de richtwaarde voor gemengd gebied van 50 dB(A). Deze waarde is getoetst bij woningen en buitenruimten. Bij de afweging of een geluidbelasting nog acceptabel is moet ook naar de cumulatieve geluidbelasting worden gekeken van alle geluidbronnen in de omgeving zoals reeds aanwezig spoor- en wegverkeerslawaai. De geluidbelasting vanwege wegverkeer- en spoorweglawaai bedraagt in de huidige situatie op de maatgevende woning met buitenruimte 53 dB. In de Wet geluidhinder is een toename pas significant als de geluidbelasting 2 dB of meer toeneemt. Bij de reconstructie van wegen wordt deze toename nog acceptabel geacht. Na de realisatie van deze locatie neemt de geluidbelasting met maximaal 1 dB toe op de grens van het perceel aan Broekdijksestraat 1. De toename is niet significant zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder. Voor de verschillende activiteiten zijn de maximale A-gewogen geluidniveaus niet hoger dan 50 dB(A) en daarmee 10 dB lager dan de richtwaarde voor de nachtperiode. De dichtst bijgelegen woningen vallen buiten de reikwijdte van het toetsingskader voor indirecte hinder.

6. Paragraaf 4.6

De tekst is aangepast naar aanleiding van het nieuwe onderzoek. Het onderzoek naar luchtkwaliteit diende aangepast te worden vanwege het feit dat het aantal voertuigbewegingen lager ligt dan in eerste instantie werd aangenomen. Het aantal voertuigbewegingen per etmaal van 1602 is naar beneden bijgesteld naar 1482. Aangezien er sprake is van een vermindering blijft de conclusie ongewijzigd en vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmerend aspect voor de planontwikkeling.

7. Paragraaf 4.7.2

Uitsnede risicokaart is geactualiseerd. Niet alle risicobronnen stonden in de afbeelding weergegeven.

8. Paragraaf 4.7.3

De risicobron N323 toegevoegd en daarbij het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en het plasbrandaandachtsgebied uitgewerkt. Voor het plaatsgebonden risico geldt dat het aantal transporten in verhouding dusdanig klein zijn dat geen 10-6/jr contour aanwezig is. Voor het groepsrisico geldt dat deze ruimt onder 0,1 maal de oriënterende waarde blijft. De toename van het aantal aanwezigen is daarmee dusdanig klein dat er geen sprake is van een significantie toename. Voor het plasbrandaandachtsgebied geldt dat deze niet aanwezig is. Het betrekken van de risicobron N323 heeft geen negatieve gevolgen voor de planontwikkeling. De afweging is echter nu volledig.

9. Paragraaf 4.7.5

Het advies van de Veiligheidsregio Gelderland – Zuid over het bedrijf Kühne – Nagel toegevoegd.

10. Paragraaf 4.11.3

De nieuwe berekening ligt ten grondslag aan deze paragraaf. Een nieuwe berekening diende gemaakt te worden vanwege de geactualiseerde verkeersgeneratie. De nieuwe berekening geeft geen aanleiding om de tekst te wijzigen.