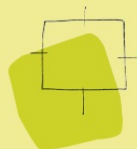


bestemmingsplan
Ontwikkelingsgebieden,
12e herziening
(tankstation Zwarteweg)
vastgesteld



Gemeente **Heerde**



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Ontwikkelingsgebieden, 12e herziening (tankstation Zwarteweg)

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging	7
1.3 Geldend planologisch regime	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Voorgenomen planontwikkeling	11
Hoofdstuk 3 Beleid	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijke beleid	17
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	19
4.1 Bodem	19
4.2 Archeologie	19
4.3 Cultuurhistorie	19
4.4 Water	19
4.5 Natuurwaarden	20
4.6 Geluid	23
4.7 Verkeer	23
4.8 Luchtkwaliteit	25
4.9 Bedrijven en milieuzonering	26
4.10 Externe veiligheid	26
4.11 Kabels en leidingen	26
4.12 Lichthinder	26
4.13 Besluit MER effectrapportage	27
4.14 Conclusie	28
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	29
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	31
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding van onderhavig bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van de voormalige zoutloods Zwarteweg 2-4 te Heerde. Er bestaat al enige tijd een concrete wens om in de omgeving van het kruispunt N794/Zwarteweg een brandstofverkooppunt te realiseren. Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van een onbemand verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG mogelijk. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de herinrichting van de provinciale weg Eperweg (N794) en het verwijderen van de woning Eperweg 60 met naastgelegen parkeerplaats, hetgeen noodzakelijk is voor de optimale herinrichting van het gehele gebied.

Het geldende bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden' laat de beoogde ontwikkeling niet toe.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Zwarteweg en de Eperweg (N794) te Heerde, nabij afslag 28 van de A50.



Globale ligging tankstation, bron: Google Maps

Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van de plangrens aangegeven. Hierin is ook de woning aan de Eperweg 60 meegenomen.



Globale plangrens projectgebied, bron: Google Maps

1.3 Geldend planologisch regime

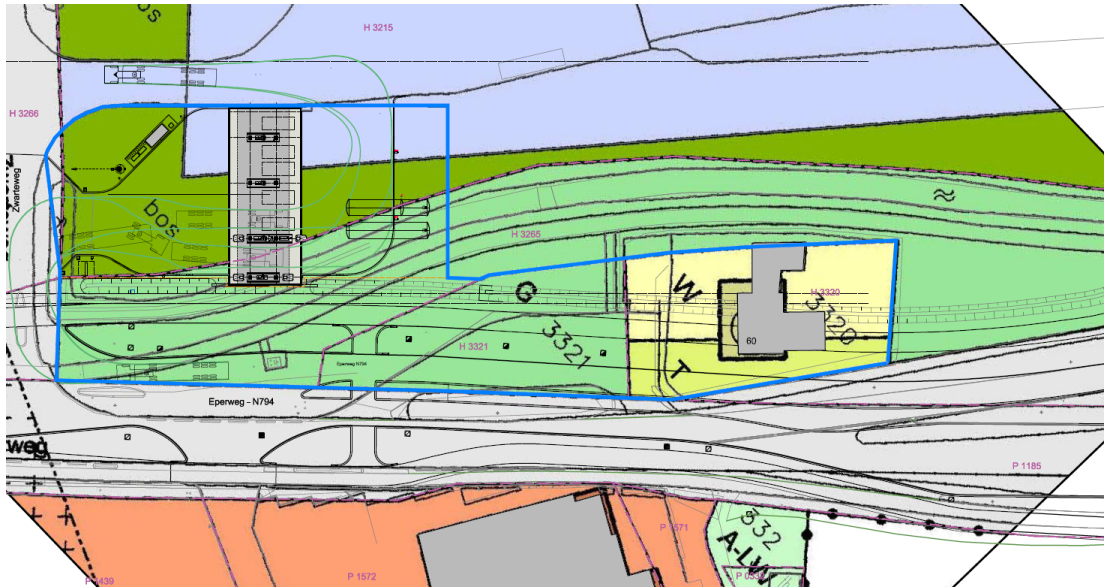
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden', zoals vastgesteld op 13 juli 2009.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden

De gronden voor het tankstation zijn gelegen ter plaatse van de bestemmingen Bos, Groen en Bedrijf. Binnen deze bestemmingen is de realisatie van een tankstation niet mogelijk.

bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden, 12e herziening (tankstation Zwarteweg)



Projectie van het plan op de plankaart van het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er op de locatie een jong bosje met langs de zuidrand een greppel gelegen. Tussen de greppel en de wegen ligt een grasberm. Aan de noordzijde grenst het gebied aan de verharde in-/uitrit van aangrenzend bedrijfsperceel.



Inrit en bosje vanaf de zwarteweg (links) en bosje met grasberm (rechts)

Onderdeel van het plangebied vormt tevens een klein parkeerterrein en de woning gelegen aan de Eperweg 60.



Parkeerterreinen woning aan de Eperweg 60

2.2 Voorgenomen planontwikkeling

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse ontwikkelingen voorzien.

De N794 tussen Epe en Heerde wordt in 2018 gereconstrueerd. De woning gelegen aan de Eperweg 60 en het bijbehorende parkeerterrein met uitritten op de N794 zullen worden geamoveerd. De beschikbaar komende grond kan via een grondruil in provinciaal beheer komen waardoor een verruiming van het profiel van de N794 mogelijk wordt.

Aan de Zwarteweg wordt terrein Lagemaat ontwikkeld wat plaats biedt aan circa 5.000 m² bedrijfsoppervlakte.

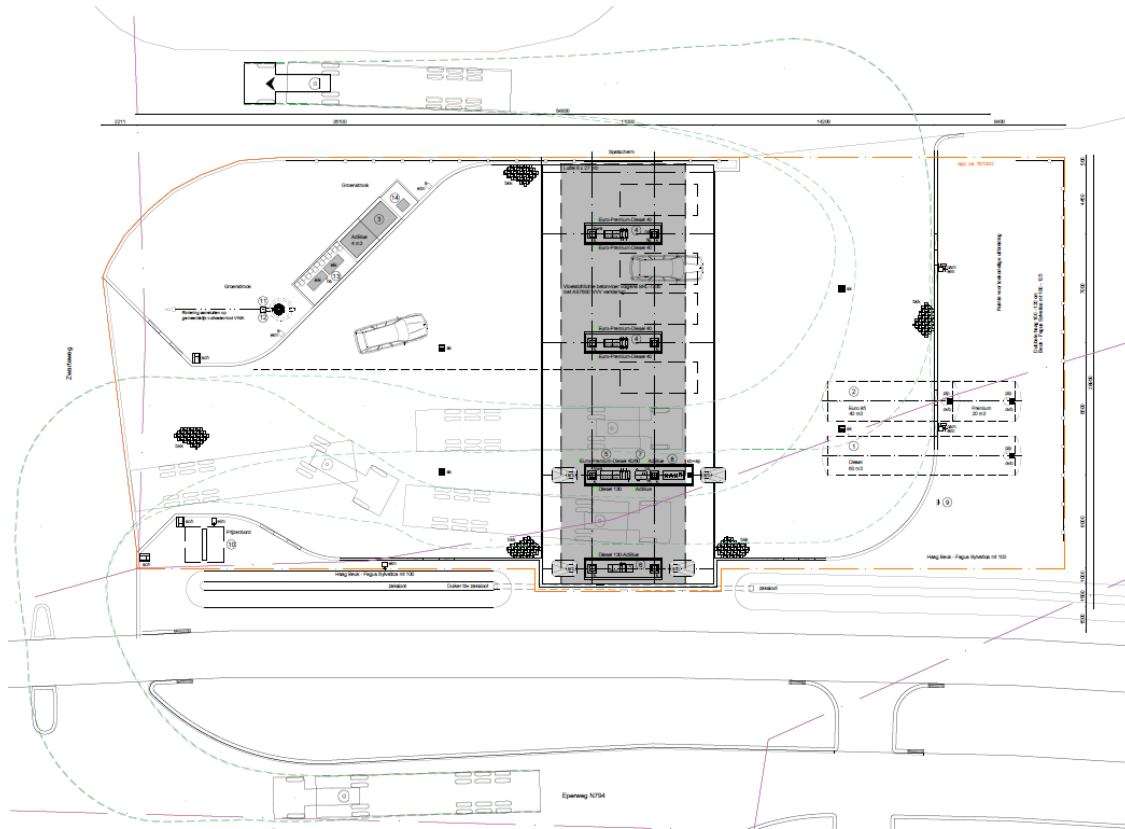
Voorgenomen initiatief gaat uit van de realisatie van een brandstofverkooppunt op de Zwarteweg, evenals de amovering van de woning aan de Eperweg 60 en een beperkte aanpassing (zie paragraaf 4.7) van de provinciale weg, die direct ten zuiden van het plangebied is gelegen.



Situatietekening nieuwe situatie

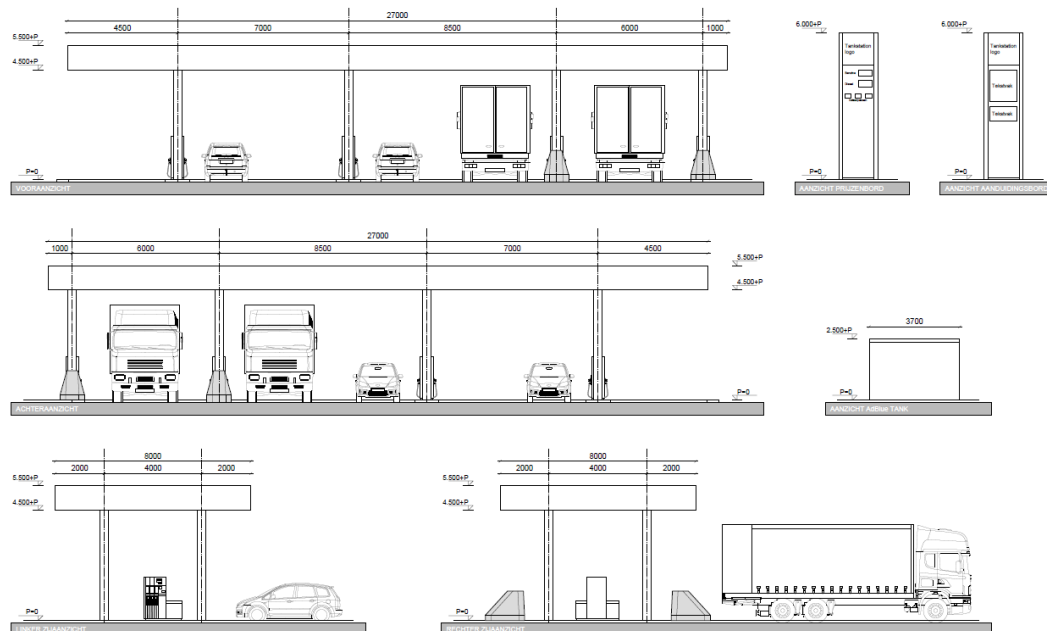
Op de planlocatie zal een tankstation worden aangelegd. Bij de entree aan de Zwarteweg komt een verlicht reclamesign en prijzenbord. Het tankstation bevat 4 afleverzuilen. De twee zuidelijke afleverzuilen zijn (ook) geschikt voor vrachtwagens. Achter de afleverzuilen zijn twee ondergrondse stalen opslagtanks gelegen met een inhoud van 60.000 liter per stuk. Tevens is er een bovengrondse opslagtank voor AdBlue gesitueerd ten noordwesten van de afleverzuilen. Aan de oostzijde en zuidzijde is voorzien in de aanleg van een beukenhaag.

bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden, 12e herziening (tankstation Zwarteweg)



Situatietekening nieuwe situatie

De pompbalies worden overdekt door een horizontale luifel. De bouwhoogte van deze luifel is 5,5 meter. In totaal is de luifel 27 meter breed en 8 meter diep. Het reclamesign en prijzenbord heeft een bouwhoogte van 6 meter. De AdBlue tank is 2,5 meter hoog en 3,7 meter breed.



Gevelaanzichten nieuwe situatie, 28-08-2017

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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 zeker stellen 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 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Een van de nationale belangen die de SVIR benoemt, is het belang van een "zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten". Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Om gebruikers goed te kunnen ondersteunen bij de toepassing van de nieuwe Ladder heeft het Rijk een nieuwe handreiking opgesteld.

Toetsing

De nieuwe handreiking begint met de vraag om wat voor een plan het gaat. In dit geval betreft het 'overige stedelijke functies'. Als een plan met overige functies wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder worden toegepast. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het realiseren van een nieuw tankstation betreft een stedelijke voorziening.

De vervolgvraag is of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In beginsel is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt of indien de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In onderhavig geval zal het ruimtebeslag meer dan 500 m² bedragen. De beoogde ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te bevatten.

Omliggende tankstations liggen op meer dan 2 km van het plangebied. Dit betreffen met name tankstations in het stedelijk gebied van Heerde en Epe. Direct aan de A50 is ten noorden van het plangebied aan weerszijden een tankstation gelegen. Met onderhavige ontwikkeling wordt een nieuw tankstation toegevoegd nabij een afrit van de A50 en de N794. Gezien de hoge frequentie van verkeersbewegingen,

alsmede het doorgaande verkeer dat vanaf het plangebied direct de snelweg oprijdt, is sprake van een grote behoefte aan een tankstation op deze locatie, waarmee een andere doelgroep wordt bediend, zoals ook blijkt uit het marktonderzoek, zie bijlage 1. Voorliggend plan zal daarmee geen zodanige leegstand tot gevolg hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Tevens sluit het initiatief mooi aan op de reeds bestaande voorzieningen in de directe nabijheid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur, wonen en landbouw. In de omgevingsvisie staan twee provinciale hoofddoelen benoemd:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De uitgangspunten voor de Noord-Veluwe (waarbinnen de gemeente Heerde valt) zijn apart benoemd. Twee belangrijke opgaven waar de regio voor staat:

1. economische ontwikkeling is de motor van de regio: versterking van de recreatieve en toeristische sector, innovatie in het bedrijfsleven, vasthouden en versterken van zorgondernemers, een toekomstbestendige agrarische sector;
2. behouden, versterken en benutten van bestaande kwaliteiten: natuur, landschappen, water, gemeenschappen, steden en dorpen.

Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

In de visie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik opgenomen voor kwalitatief goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen of functieverandering naar stedelijke functies. De provinciale ladder sluit aan op de (nationale) 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In paragraaf 3.1 is reeds nader ingegaan op deze ladder in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Op de bijbehorende visiekaarten zijn geen relevante aanduidingen over het plangebied gelegen. Specifiek over tankstations doet de provincie geen beleidsuitspraken.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Op de bijbehorende kaarten zijn geen relevante aanduidingen over het plangebied gelegen. Op grond van de omgevingsverordening is een toevoeging van een tankstation binnen een bestaand stedelijk gebied toegestaan. Specifiek over tankstations doet de provincie geen beleidsuitspraken.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Toekomstvisie gemeente Heerde 2025 (2009)

Algemeen

Maatschappelijke en economie ontwikkelingen gaan in snel tempo. Om hierop in te spelen heeft de gemeente Heerde de Visie gemeente Heerde 2025 opgesteld. Deze visie is een agenda voor de in de regio en naar de eigen burgers, instellingen en ondernemers.

Op de visiekaart is geen specifieke aanduiding voor het plangebied opgenomen. Tevens wordt er in de toekomstvisie niets aangegeven over (mogelijke) tankstations.

Conclusie

De Toekomstvisie van de gemeente Heerde staat het initiatief niet in de weg.

3.3.2 Structuurvisie gemeente Heerde (2012)

Algemeen

De Structuurvisie Heerde 2025 is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Heerde tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente Heerde naar de toekomst.

Ten aanzien van verbindingen wordt aangegeven dat waar verbindingen elkaar kruisen logische plaatsen voor voorzieningen, de knooppunten, ontstaan. De locaties binnen de gemeente waar de ontwikkeling van knooppunten gewenst is, zijn indicatief op de structuurvisiekaart aangegeven.

In de Structuurvisie is het plangebied aangegeven in de zones:

- zoekzone landschapsversterking: Zone waarin natuur en landschap prioriteit krijgt om zo verstening en verrommeling van het buitengebied tegen te gaan, waarbij ter financiering van de groene ontwikkelingen beperkt rode ontwikkelingen kunnen worden toegestaan.
- economische knoop: Het gebied rond de afslag Heerde-Zuid van de A50 kan binnen landschappelijke randvoorwaarden ontwikkeld worden tot een economische knoop. In deze infrastructurele knoop kunnen in de directe omgeving economische ontwikkelingen plaats vinden.

De realisering van een tankstation sluit mooi aan op de aanduiding voor de economische knoop. Een tankstation past goed binnen een infrastructurele knoop van rijksweg en provinciale weg. Tevens sluit het mooi aan op de reeds bestaande voorzieningen in de directe nabijheid.

Conclusie

Het initiatief past goed binnen de Structuurvisie gemeente Heerde.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Bodem

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

In 2017 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 2. Gelet op de voorgenomen functie is aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie.

4.2 Archeologie

De Erfgoedwet heeft als doel het bieden van bescherming aan karakteristieke monumenten (gebouwen zijnde), archeologische monumenten en stads- en dorpsgezichten. Een van de belangrijkste uitgangspunten van deze wetgeving is dat er bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen rekening dient te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

In 2006 is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 3. Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat de kans op onverstoorde archeologische grondsporen in het plangebied klein is. Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is het op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Tevens valt het plangebied niet binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht.

4.4 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven, zie bijlage Bijlage 4.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene aandachtspunten.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en

piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.

Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

4.5 Natuurwaarden

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 11 september 2017 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren: bewolkt, circa 14°C en een matige wind.

Plangebied

Het plangebied betreft een locatie op de noordelijke hoek van de Zwarteweg en de Eperweg te Heerde. In het projectgebied staat een jong bosje met langs de zuidrand een greppel. Tussen de greppel en de wegen ligt een grasberm. Aan de noordzijde grenst het gebied aan de verharde in-/uitrit van aangrenzend bedrijfsp perceel. In het plangebied is geen permanent oppervlaktewater aanwezig.

De plannen bestaan uit realisatie van een onbemand tankstation met een inrit vanaf de Zwarteweg. De uitrit sluit aan op de bestaande in-/uitrit aan de noordzijde van het plangebied. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt veel van de opgaande beplanting verwijderd en de greppel vergraven. Tussen de bestaande in-/uitrit en het te realiseren tankstation blijft een groenstrook aanwezig.



Inrit en bosje vanaf de zwarteweg (links) en bosje met grasberm (rechts)

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art.

3.1-3.4);

- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).
- Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

Inventarisatie

Op basis van het veldbezoek in combinatie met de bekende gegevens uit 2012 blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF) via Quickscanhulp.nl (© NDFF - quickscanhulp.nl 04-10-2017 13:58:22) blijkt dat in de omgeving van het plangebied (0-1 kilometer) de laatste vijf jaar meerdere beschermde soorten zijn waargenomen. Het gaat vooral om amfibieën, reptielen, zoogdieren en vogels. Dit is grotendeels te verklaren door de ligging nabij het natuurgebied de Veluwe.

De opgaande beplanting bestaat uit exemplaren zomereik, beuk, zachte berk, wilde lijsterbes en braamstruweel. In de greppel en grasberm staan soorten als rode klaver, duizendblad, smalle weegbree en kruipende boterbloem. Beschermde plantensoorten zijn niet waargenomen en gezien de terreinomstandigheden ook niet te verwachten.

In het plangebied zijn geen nestplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats aangetroffen. In de bomen en struiken zijn wel algemene vogels als vink, merel, winterkoning en houtduifbroedend te verwachten.

In het plangebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen (gebouwen/bomen met geschikte ruimtes) voor vleermuizen aanwezig. Er zijn ook geen lijnvormige landschapselementen aanwezig die kunnen dienen als vliegroute voor vleermuizen.

Het plangebied vormt naar verwachting wel een klein onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen, te verwachten soorten zijn gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger die ook uit de gegevens naar voren komen (Quickscanhulp.nl).

In het plangebied zijn geen aanwijzingen (uitwerpselen, wissels, graafsporen, prooiresten, nesten) gevonden die duiden op aanwezigheid van de uit de omgeving bekende beschermde niet-vrijgestelde soorten das, eekhoorn en boomarter. In en direct rond het plangebied is geen geschikt voortplantingswater voor amfibieën aanwezig.

Geschikt leefgebied voor beschermde niet-vrijgestelde soorten uit de soortgroepen grondgebonden zoogdieren, reptielen, vissen en ongewervelden is niet aanwezig in het plangebied.

In het plangebied en de directe omgeving zijn wel enkele algemene beschermde diersoorten zoals huisspitsmuis, veldmuis en egel te verwachten. Voor deze soorten geldt in de provincie Gelderland bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling van de verbodsartikelen. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht vanuit de Wnb.

Toetsing

Als gevolg van de ontwikkelingen verandert het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen maar zal niet geheel als zodanig verloren gaan. Ook in de nieuwe situatie kunnen vleermuizen foerageren in en rond het plangebied. De uiteindelijke waarde is afhankelijk van de hoeveelheid opgaand groen dat gerealiseerd wordt en behouden blijft. Er gaan geen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Negatieve effecten ten aanzien van vleermuizen zijn niet aan de orde.

De ontwikkelingen hebben geen negatief effect op vogels met een jaarrond beschermde nestplaats. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen wel in gebruik zijnde nesten van vogels in en rond het plangebied worden verstoord of vernietigd, dit is bij wet verboden. Vernietiging of

verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen tot slot verblijfplaatsen van enkele vrijgestelde beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

Wet natuurbescherming

In de Wnb is de bescherming van Natura 2000-gebieden, geregeld. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het NNN (voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor de provincie Gelderland vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland (actualisatie 2016).

De provincie Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur. Hiertoe zet de provincie in op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Dit wil de provincie bereiken door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingzones in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Dit vindt plaats in de Omgevingsverordening Gelderland. Het GNN en de GO kennen formeel geen externe werking.

Inventarisatie

Het dichtstbijzijnde beschermd natuurgebied in het kader van de Wnb betreft Natura 2000-gebied Veluwe op circa 900 meter ten westen van het plangebied.

Op ongeveer 25 meter, aan de overzijde van de Zwarteweg, ligt een bosje dat onderdeel is van het GNN. Het plangebied heeft geen belangrijke ecologische relatie met de beschermde gebieden.

Toetsing

Het plangebied ligt buiten het GNN en op enige afstand van Natura 2000-gebied. Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied (ten opzichte van beschermde gebieden) en de aard van de ontwikkeling kunnen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Wnb op voorhand worden uitgesloten.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Wnb voor soorten of een vergunning op grond van de Wnb voor gebieden op voorhand niet nodig voor de beoogde activiteiten. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

4.6 Geluid

Het plan dient te voldoen aan de wettelijke kaders van de Wet geluidhinder. Deze wet stelt dat akoestisch onderzoek dient plaats te vinden wanneer binnen zones van (spoor)wegen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, wordt gerealiseerd. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor wegen die zijn gelegen binnen een woonerf en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Conclusie

De bouw van een tankstation kan niet worden aangemerkt als geluidsgevoelige bebouwing. Toetsing aan de Wet geluidhinder is dan ook niet nodig.

4.7 Verkeer

Het nieuwe tankstation zal vanaf de Zwarteweg worden ontsloten.

Door bureau Dufec is op donderdag 20 april 2017 een kruispunttelling uitgevoerd op het kruispunt N794/Zwarteweg/uitrit Fastfoodrestaurant, zie Bijlage 5. Voor de realisatie van het brandstofverkoop punt zijn vervolgens de volgende aannames gedaan:

Aantal voertuigen per etmaal (24u)

- Auto: 200
- Vrachtwagen: 14
- Levering: 0,3

Prognose herkomst- en bestemmingsrichting verkeer

- Heenweg 40% uit het zuiden en 60% uit het noorden.
- Terugweg 40% naar het zuiden en 60% naar het noorden.

Prognose verkeersstromen (langzaam) verkeer / overstekend verkeer

- Te voet zal geen oversteek plaats vinden, dit wordt in de inrichting van de locatie vrijwel onmogelijk gemaakt.
- Met de auto zal minder dan 5% na gebruik van het brandstofverkoop punt de oversteek naar de voorzieningen (horeca) aan de overzijde van de weg maken.

Het voornemen is een tankstation dat vergelijkbaar is met de 'sneltank' locatie aan de Padland in Epe. Deze locatie is voor het vrachtverkeer gericht op de lokale markt zonder de acceptatie van maatschappij kaarten. Hierdoor zal de aantrekkende werking buiten de regio beperkt zijn en een gedeelte van de lokale bedrijven beschikt over thuis tankinstallaties. Het aangenomen aantal van 14 vrachtverkeer vertankingen is gebaseerd op de vrachtverkeer hoeveelheden in Epe. De nieuwbouw in Heerde zal daarnaast ook spreiding geven.

Voor het bedrijventerrein gaat het om:

Verwachting productie/attractie van de ontwikkeling op de locatie Zoutloods:

- Te voet minimale oversteek vanaf transferium
- Personenauto's kantoor: 15 per etmaal (24u)

- Personenauto's bedrijfsverzamelgebouw 45 per etmaal (24u)
- Totaal: 60 personenauto's.

Verdeling herkomst/bestemming

- 30 van Zwarteweg richting noord
- 30 van Zwarteweg richting zuid waarvan 20 uit richting Heerde en 10 uit richting Epe

Vrachtwagens

- Aanvoer materialen 10 per etmaal (24u)
- Afvoer materialen 10 per etmaal (24u)
- Totaal: 20 vrachtwagens

Verdeling herkomst/bestemming

- 10 van Zwarteweg richting noord
- 10 van Zwarteweg richting zuid waarvan 5 uit richting Heerde en 5 uit richting Epe

De getelde kruispuntstromen zijn opgehoogd met de prognose van de verkeersproductie en de herkomsten/bestemmingen. Dit is teruggerekend voor het maatgevende drukste uur. Daarmee is de kwaliteit van de verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie berekend. Dit is gedaan met de methode Harders. Daarbij gelden de volgende aannames:

- Toekomstjaar 2018. Geen autonome groei overig verkeer.
- Vuistregel drukste uur = 10% etmaal
- % vracht/landbouw = 5% voor N794 en Zwarteweg

Uit de berekening met de methode Harders blijkt dat het kruispunt met de huidige vormgeving het toekomstig verkeer voldoende kan verwerken.

Berekening:

Rich- ting	Inten- siteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Rest- cap. pae/u	Wacht- tijd	Accep- tabel
3	33	740	707	0 sec.	Ja
4	23	258	184	15 sec.	Ja
5	0	258	184	0 sec.	Ja
6	51	258	184	15 sec.	Ja
9	55	700	645	0 sec.	Ja
10	13	237	184	15 sec.	Ja
11	0	237	184	0 sec.	Ja
12	40	237	184	15 sec.	Ja

Grenswaarden:

Grootte van de wachttijd	Restcap. kenwaarde	Restcap. grenzen
Overbelasting	<0	<0
Erg lange wachttijd	50	0-75
Lange wachttijd	>20 sec.	100
Matige wachttijd	20 sec.	150
Kleine wachttijd	15 sec.	200
Bijna geen wachttijd	<15 sec.	400
Geen wachttijd	0 sec.	>600

Het realiseren van het brandstofverkoopspunt geeft een aantal verbeteringen voor de verkeersveiligheid, door de grondruil en het amoveren van een parkeerterrein en een woning. Door de grondruil is een ruimer en overzichtelijker en verkeersveiliger profiel mogelijk met meer ruimte tussen hoofdrijbaan en fietspad. Het verkeer van en naar fastfoodrestaurant krijgt ruimte om tussen het fietspad en de hoofdrijbaan op te stellen in plaats van half op het fietspad of half op de hoofdrijbaan. De wegaanpassing voorziet in een gefaseerde oversteek via midden geleider voor fietsverkeer.

Het ontwerp is door het bureau Tauw door middel van Autoturn getoetst. Naar aanleiding van de toets door Tauw is het ontwerp geoptimaliseerd waarbij de inrit maximaal westwaarts opschuift met behoud van de ligging van de uitrit in het plan. De circulatie van verkeer blijft daarbij hetzelfde en de in/uitrit gescheiden. Deze optimalisatie is aangeleverd en akkoord bevonden door de provincie.

De planvorming omtrent het brandstofverkoopspunt en Lagemaat hebben geen consequenties voor de verkeersafwikkeling van het kruispunt N794/Zwarteweg en per saldo (inclusief de ontwerpoptimalisatie) een positief effect op de verkeersveiligheid.

4.8 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Binnen het plangebied worden een tankstation voor personenwagens en vrachtwagens gerealiseerd. De verwachting is dat het tankstation met name wordt bezocht door verkeer wat reeds op de Eperweg (N794) aanwezig is en dat het aantal bezoekers dat gericht naar het tankstation rijdt verwaarloosbaar is.

Conclusie

Er is sprake van geen tot een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) wordt advies gegeven betreffende de afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een tankstation zonder LPG. In de VNG-brochure valt een dergelijke inrichting onder milieucategorie 2. Voor de aspecten geur en geluid wordt een afstand van minimaal 30 m geadviseerd.

Conclusie

Omliggende woningen liggen op meer dan 30 meter afstand van het nieuwe tankstation. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het project.

4.10 Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Conclusie

Een tankstation zonder LPG is geen Bevi-inrichting. Voor tankstations zonder lpg-installatie ligt de risicocontour niet buiten de inrichting. Uit het oogpunt van externe veiligheid vormt het tankstation dan ook geen belemmering voor de woningen in de nabijheid van de planlocatie. Het aspect externe veiligheid is geen beperkende factor voor het onderhavige plangebied.

4.11 Kabels en leidingen

In en om het plangebied komen geen relevante leidingen voor met een planologische bescherming of doorwerking.

4.12 Lichthinder

Lichthinder is een hinderaspect dat voor mens en natuur nadelige gevolgen kan hebben. Vanwege het ontbreken van wetgeving op dit punt, wordt aangesloten bij de algemene richtlijnen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). Deze geven een referentiekader ten behoeve van het toetsen aan lichthinder. De in het referentiekader opgenomen grenswaarden op de gevel van omwonenden voor lichtemissie van reclame-uitingen in het landelijk gebied (E2) bedraagt 5 lux voor de avondperiode en 1 lux voor de nachtperiode.

De terreinverlichting en luifelverlichting voor de opstelplaatsen en afgiftepunten worden voorzien van bewegingssensoren, die tussen 23.00 uur en 07.00 uur, in het geval er geen personen op de inrichting aanwezig zijn, gedimd zijn.

De reclame en verlichting van de luifel en prijzenbord zal vooral op zichtbaarheid van de openbare weg gericht zijn. De lichtbundel van de buitenarmaturen en de luifelarmaturen zijn sterk naar beneden gericht. De noordwestzijde van de luifel wordt niet voorzien van lichtreclame en is onverlicht.

De verlichtingssterkte van de terreinverlichting armaturen en luifel armaturen die de opstelplaatsen van de voertuigen en afgiftepunten aanlichten zal na 20 a 25 meter nagenoeg nul lux zijn. De afstand van het tankstation tot omliggende woningen is meer dan 50 meter. Aan de noordwestzijde van het tankstation bevindt zich een groensingel die een deel van de verlichting extra zal afschermen naar de omwonenden.

De terreinverlichting, lichtreclame en de luifelarmaturen zullen overdag maximaal 5 lux uitstralen en maximaal 1 lux in de nacht op omwonenden. Gezien de afstand tussen het tankstation tot de omliggende woningen zal er geen sprake zijn van lichthinder afkomstig van terreinverlichting en reclamezuil.

Te hanteren parameter	Toepassings- condities	E1 natuur gebied	E2 landelijk gebied	E3 stedelijk gebied	E4 stadscentrum/ industriegebied
E _v (lux) op de gevel	dag- en avond 07.00 – 23.00 uur	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
	nacht* 23.00 – 07.00 uur	1 lux	1 lux	2 lux	4 lux
I (cd) elk armatuur	dag- en avond 07.00 – 23.00 uur	2500 cd	7500 cd	10000 cd	25000 cd
	nacht 23.00 – 07.00 uur	0 cd	500 cd	1000 cd	2500 cd

4.13 Besluit MER effectrapportage

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

- Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelings-plichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r.. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Indien belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.
- In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet

zijn uit te sluiten;

- c. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Toets MER-plicht

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor de realisatie van een tankstation. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt valt onder categorie 'D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 hectare of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Conform het gewijzigde Besluit m.e.r. dient voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar niet aan de daar genoemde drempelwaarden voldoen, een toets aan 'Bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten' te worden uitgevoerd, een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aard, omvang en ligging zijn begrippen die bij deze beoordeling centraal staan.

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet in de meeste gevallen worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie (artikel 2 vijfde lid van het Besluit m.e.r.). Dit is niet het geval wanneer het bevoegd gezag tevens degene is die de activiteit onderneemt. Dan neemt het bevoegd gezag een besluit in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op [datum] heeft het bevoegd gezag een besluit genomen in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.14 Conclusie

Vanuit de uitvoerbaarheidsaspecten zijn er geen belemmeringen voor de realisering van een tankstation op de beoogde locatie.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de in de Wet algemene bepalingen overgangsrecht geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is het plan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) en de Wabo.

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

1. Inleidende regels
In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.
2. Bestemmingsregels
Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden gebruikt en bebouwd mogen worden.
3. Algemene regels
Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel.
4. Overgangs- en slotregels
Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 1, begripsbepalingen en de wijze van meten

De begripsbepalingen bevatten de definities van de belangrijkste begrippen die in de regels worden gehanteerd en de wijze van meten.

Hoofdstuk 2, bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingsomschrijvingen en de regels van een drietal bestemmingen weergegeven. Inhoudelijk is waar mogelijk aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied West.

Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

Een bestemming Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg is opgenomen voor het tankstation. Een aanduiding is opgenomen waarbinnen de luifel is toegestaan. Gebouwen zijn toegestaan in deze bestemming tot een maximale oppervlakte van 10 m². Een voorwaardelijke verplichting is opgenomen om te borgen dat de woning aan de Eperweg 60 gesloopt wordt.

Groen

Voor de te amoveren woning gelegen aan de Eperweg 60 is de de bestemming Groen opgenomen.

Verkeer

Voor de beperkte aanpassing van de provinciale weg, die direct ten zuiden van het plangebied is gelegen, is een bestemming Verkeer opgenomen.

Hoofdstuk 3, algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de gebruikelijke algemene bepalingen, waaronder de anti-dubbeltelregel en de algemene bouwregels.

Hoofdstuk 4, overgangs- en slotbepaling(en)

Dit hoofdstuk bevat de overgangs- en slotbepalingen. In de slotbepaling is de naam van het bestemmingsplan aangegeven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden, 12e herziening (tankstation Zwarteweg) heeft vanaf 11 april tot en met 22 mei 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In de zienswijzennotitie zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de initiatiefnemer gedragen. De initiatiefnemer en de gemeente hebben een anterieure overeenkomst gesloten. Een exploitatieplan is voor dit plan niet aan de orde.

