

Reactienota naar aanleiding van de zienswijze tegen voorgenomen verklaring van geen bedenkingen en omgevingsvergunning met uitgebreide voorbereidingsprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het oprichten van een tankstation aan de Okkenbroekstraat 19 te Nieuw Heeten (dossiernummer OGV-2014-237).

Project

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan voor het oprichten van een tankstation aan de Okkenbroekstraat 19 te Nieuw Heeten.

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan "Buitengebied" is op 8 juni 2012 vastgesteld. Verder geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, correctieve herziening", vastgesteld op 30 mei 2013". Ter plaatse geldt de bestemming 'agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning:

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 8 januari 2015 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Publicatie heeft plaatsgevonden in het Weekblad voor Salland en op de gemeentelijke website.

Tevens heeft publicatie plaatsgevonden op de gemeentepagina van de gemeente Rijssen – Holten, waarin is aangegeven dat het ontwerpbesluit vanaf 22 januari 2015 gedurende 6 weken ter visie ligt.

Zienswijzen

Binnen de termijn van ter visie legging is een aantal zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door de volgende personen:

1. Appellant 1, tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (ontvangen 9 februari 2015 – documentnummer 2015 – 869);
2. Appellant 1 (ontvangen 10 februari 2015 – documentnummer 2015 – 869);
3. Appellant 2 (ontvangen 10 februari 2015 – documentnummer 2015 – 901);
4. Appellant 2 tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (ontvangen 26 februari 2015 – documentnummer 2015 – 1134);
5. Appellant 3 (ontvangen 11 februari 2015 – documentnummer 2015 – 895)
6. Appellant 3 tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (ontvangen 13 februari 2015 – documentnummer 2015 – 941);
7. Appellant 4 (ontvangen 13 februari 2015 – documentnummer 2015 - 923).

Op 22 april 2015 is een bijeenkomst gehouden om de indieners van de zienswijzen de mogelijkheid te bieden hun zienswijzen toe te lichten. Daarbij is de initiatiefnemer aanwezig geweest en heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de plannen toe te lichten en te reageren op de zienswijzen.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn van ter visie legging van het ontwerpbesluit ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

In de onderstaande tabel worden de zienswijzen in enkele kernpunten beknopt weergegeven. Voor de volledige weergave wordt verwezen naar de ingediende en bij de vergunning behorende zienswijzen. Daar de zienswijzen tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning identiek zijn en naar elkaar verwijzen worden deze in een reactienota verwerkt.

Zienswijzen

	Zienswijze	Reactie gemeente Raalte
1	Appellant 1	

	Zienswijzen tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. De zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning moeten herhaald en ingelast worden beschouwd tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.	Voor de reactie wordt verwezen naar de reacties die gegeven zijn onder de punten 2.1 tot en met 2.11
2	Appellant 1	
2.1	Feitelijke situatie	Wij beschouwen dit aspect als opbouw naar het bezwaar.
2.2	Ruimtelijke onderbouwing	Wij beschouwen dit aspect als opbouw naar het bezwaar.
2.3	Welstand	In de ruimtelijke onderbouwing die door de aanvrager is aangeleverd is het advies van de welstandscommissie opgenomen dat is uitgebracht naar aanleiding van het verzoek om vooroverleg. Vervolgens is de aanvraag op 4 augustus 2014 voorzien van een positief advies. In het ontwerp besluit omgevingsvergunning is verzuimd dit op te nemen. In het besluit omgevingsvergunning wordt dit verzuim hersteld. conclusie: de opmerking is terecht en het aspect welstand wordt in het besluit omgevingsvergunning opgenomen.
2.4	Financiële haalbaarheid	Er is sprake van een particulier initiatief. Er zullen voor de gemeente geen kosten aan verbonden zijn. Initiatiefnemer exploiteert thans – naast het te verplaatsen tankstation aan de Zwarteweg – nog een aantal andere tankstations. Deze zijn qua omvang en uitvoering vergelijkbaar met het te verplaatsen tankstation. Initiatiefnemer is derhalve bekend met de exploitatiemogelijkheden van dergelijke stations. Bij het bestaande tankstation dient een aantal ondergrondse tanks op korte termijn opnieuw te worden gekeurd. Het is niet onwaarschijnlijk dat hoge investeringen moeten worden gedaan. Een dergelijke hoge investering is gezien de omzet op de huidige locatie niet meer rendabel te maken. De nieuwe locatie biedt de mogelijkheid om een breder pakket aan producten en diensten aan te bieden. Er zijn onder andere mogelijkheden voor het aanbieden van (schonere) brandstoffen, zoals LPG en CNG en een laadpaal voor het opladen van elektrische auto's. Naar onze mening is de financiële haalbaarheid voldoende gewaarborgd. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst aangegaan. Eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Raalte loopt geen financieel risico. Het plan is hiermee voor de gemeente financieel haalbaar. Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.
2.5	Vrees uitbreiding van plannen	In de raadsvergadering van 26 juni 2014 is de dorpsvisie voor Nieuw Heeten vastgesteld. In deze dorpsvisie is een perceel grond tussen de

		N332, de Okkenbroekstraat en de Bijvanksweg aangewezen als voorkeurslocatie voor een nieuw bedrijventerrein voor de periode tot 2025. Uit drie onderzochte locaties is deze locatie, na informatieavonden met dorpsbewoners en belanghebbenden, als voorkeurslocatie naar voren gekomen. Binnen dit gebied is in de dorpsvisie een mogelijke locatie voor het te verplaatsen tankstation aangewezen, direct aansluitend aan de rotonde in de N332. De verplaatsing van het tankstation naar de rotonde in de N332 en de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn afzonderlijk op de visiekaart aangegeven. Het initiatief past in de door de raad vastgestelde dorpsvisie. Van overige realisatie van bedrijvigheid overeenkomstig de dorpsvisie is op dit moment geen sprake. Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.
2.6	Toename verkeersbewegingen	Het tankstation heeft als verzorgingsgebied de op de N332 passerende voertuigen en de kern Nieuw Heeten. Slechts een klein deel van de Okkenbroekstraat wordt gebruikt voor de ontsluiting van het tankstation. Dit deel van de Okkenbroekstraat is berekend op de verwachte verkeersstroom. Net als van het huidige tankstation aan de Zwarteweg te Nieuw Heeten zal er van de nieuwe tankstation naar verwachting geen extra aantrekkende werking van uit gaan. Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.
2.7	Uitzicht	Uit vaste jurisprudentie blijkt dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Om het tankstation landschappelijk in te passen is in de zuidrand voorzien in een groensingel. Hierdoor is er geen direct zicht op het tankstation vanuit de woning van appelland. Door het vervallen van de vrachtwagenparkeerplaatsen ontstaat nu de ruimte om zowel een aarden wal als een groensingel aan te brengen. Tijdens de bijeenkomst heeft appelland aangegeven dat de opstaande rand van de luifel aan de zuidkant wel erg prominent zichtbaar is; mede door de kleur rood. Hierop heeft initiatiefnemer het plan aangepast. De opstaande rand aan de zuidkant van de luifel is vervallen zodat de luifel vanaf de Bijvanksweg minder prominent zichtbaar is. Conclusie: aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door het laten vervallen van de vrachtwagenparkeerplaatsen, de aanleg van een aarden wal en het laten vervallen van de opstaande rand aan de zuidkant van de luifel.
2.8	Geluidsoverlast	De vrachtwagenparkeerplaatsen zijn ten opzichte van het ontwerp plan vervallen. Met het vervallen van deze parkeerplaatsen vervalt ook de gevreesde geluidsoverlast ten gevolge van deze vrachtwagens. Bovendien ontstaat ruimte om

		een aarden wal aan te leggen. Deze aarden wal leidt tot vermindering van lichthinder door de koplampen van de auto's, evenals tot vermindering van de overdracht van het geluid van dichtslaande autoportieren. Conclusie: aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door het laten vervallen van de vrachtwagenparkeerplaatsen en de aanleg van een aarden wal.
2.9	Stankoverlast	Ten aanzien van geurhinder is de uitstoot van vluchtige dampen bij een tankstation tegenwoordig zeer beperkt. Eind jaren '90 heeft de invoering van dampretour er voor gezorgd dat de uitstoot van dampen zwaar is gereduceerd. Door de toepassing van dampretour stage 1 wordt de damp welke vrijkomt bij het lossen van benzine product direct weer terug gezogen in de tankwagen door een extra slang. Wordt bijvoorbeeld 30.000 liter benzine gestort in de ondergrondse tank, dan wordt deze zelfde hoeveelheid aan lucht weer aangezogen door de tankwagen. Bij de afgiftezuij gebeurt dit afzuigen van dampen in het klein door toepassing van dampretour stage 2. Hierbij is de slang en het vulpistool dubbelwandig uitgevoerd en wordt de damp die vrijkomt uit de tank van een auto opgezogen bij de tankopening en terug gevoerd naar de ondergrondse tank. Eventuele damp die onverhoopt mocht vrijkomen is in een geringe concentratie. Deze damp vervluchtigt zodat op de grens van de inrichting geen sprake meer is van stankoverlast. Van stankoverlast ter plaatse van de woning zal dan ook geen sprake zijn. Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.
2.10	Hangplek	Dit betreft een vrees van de appelllant. Het tankstation wordt ook in de nachtsituatie verlicht (reductie van de verlichting tot 30%). Ook wordt het tankstation voorzien van camera's, zodat alles en iedereen die het terrein opkomt, wordt gesignaleerd. Bovendien kan er 24 uur per dag worden getankt en kan er derhalve ieder moment een auto het tankstation bezoeken. Door al deze maatregelen en omstandigheden is naar verwachting de locatie niet aantrekkelijk als hangplek. Mocht er in de toekomst sprake zijn van overlast dan wordt de al bestaande beveiliging van andere tankstations door de initiatiefnemer uitgebreid naar deze locatie. Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.
2.11	Waardevermindering woning	Indien de bewoners van Bijvanksweg 8 van mening zijn dat er sprake is van een waardedaling van de woning kan in een afzonderlijke procedure een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend.
3	Appellant 2	
3.1	Het bezwaar is inhoudelijk identiek aan	Voor de reactie wordt verwezen naar de reacties

	het bezwaar van Achmea.	die gegeven zijn onder de punten 2.1 tot en met 2.11
4	Appellant 2	
	Zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. De zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning moeten herhaald en ingelast worden beschouwd tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.	Voor de reactie wordt verwezen naar de reacties die gegeven zijn onder de punten 2.1 tot en met 2.11
5	Appellant 3	
5.1	Het bezwaar is inhoudelijk identiek aan het bezwaar van Achmea.	Voor de reactie wordt verwezen naar de reacties die gegeven zijn onder de punten 2.1 tot en met 2.11
6	Appellant 3	
6.1	Zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. De zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning moeten herhaald en ingelast worden beschouwd tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.	Voor de reactie wordt verwezen naar de reacties die gegeven zijn onder de punten 2.1 tot en met 2.11
7	Appellant 4	
7.1	Sprong over de N 332	Zie reactie onder 2.5
7.2	Medewerking college voorliggende plan	De raad heeft een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De ontwerp-verklaring is in die zin afgegeven dat het gelezen moet worden als een verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen worden ingediend. Conclusie: de raad dient een standpunt in te nemen op de zienswijzen en omtrent de verklaring van geen bezwaar.
7.3	Noodzaak vertrek huidige locatie	De tanks op de huidige locatie moeten opnieuw gekeurd worden. Het is niet onwaarschijnlijk dat er hoge investeringen gedaan moeten worden. Een dergelijke hoge investering is gezien de omzet op de huidige locatie niet meer rendabel te maken. In gezamenlijk overleg is gekeken naar een nieuwe locatie. Op de nieuw locatie is er ook de mogelijkheid om schonere brandstoffen, zoals LPG en CNG en een laadpaal voor het opladen van elektrische auto's, aan te bieden. Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen
7.4	Andere mogelijke locaties	Zie reactie onder 2.5
7.5	Economische uitvoerbaarheid	Zie reactie onder 2.4
7.6	Inpassing in de omgeving	De landschappelijke inpassing is een essentieel onderdeel van de ontwikkeling. Dit heeft geleid tot een, bij de aanvraag behorend, landschapsplan. In de voorwaarden wordt zowel een aanplantverplichting, met een minimale maat voor de beplanting, als een instandhoudingsverplichting opgenomen. Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen
7.7	Lichtverstoring op natuur en landschap	Op de aanrijgedeelten naar en op de rotonde zelf zijn lichtmasten aanwezig. Mocht sprake zijn van lichtverstoring dan is deze reeds aanwezig. De initiatiefnemer heeft het verplichtingsplan aangepast. De lichtmasten worden nu aan de buitenzijde van de rijroute geplaatst en derhalve

		naar binnen gericht, waardoor niet meer in de armaturen wordt gekeken. De armaturen zullen worden voorzien van LED-verlichting. Ook onder de luifels zal worden voorzien in LED-verlichting. In de nachtperiode dempt de verlichting onder de luifels tot 30%. Als er een auto komt om te tanken wordt het verlichtingsniveau ter plaatse van de afleverzuil verhoogd tot de normale verlichtingssterkte. Als de auto weer vertrekt daalt de verlichtingssterkte weer tot 30%. Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.
--	--	--