

# Ruimtelijke onderbouwing voor onbemand tankstation aan de Celsiusweg 1b-1c te Leeuwarden

---

## INLEIDING

Op 15 februari 2016 hebben wij een plan ontvangen voor het realiseren van een onbemand benzinstation aan de Celsiusweg 1b en 1c te Leeuwarden.

## BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De eigenaar van het perceel Celsiusweg 1b-1c is voornemens een onbemand benzinstation zonder LPG te realiseren langs de Celsiusweg. De zichtlocatie vanaf de nieuwe westelijke invalsweg van Leeuwarden en de clustering van auto gerelateerde activiteiten in deze hoek van het bedrijventerrein Leeuwarden-West maken de locatie hiervoor bijzonder geschikt. In het pand aan de Celsiusweg 1b-1c is en blijft een autoverhuurbedrijf gevestigd.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

## BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan "Leeuwarden-Industrieterrein West". Het perceel heeft hierin de bestemming 'bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'.

Binnen de bestemming is het gebruik voor een onbemand benzinstation niet toegestaan aangezien het perceel niet voorzien is van de functieaanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG".

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid kent en geen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, kan medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. 'buitenplanse grote afwijking' waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt.

Voor dit plan is geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 14 december 2015 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past binnen deze vastgestelde projectenlijst.

In het kader van deze procedure wordt de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

## TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

### *Beleid*

- *Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014*

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het plan voor het realiseren van een onbemand tankstation vindt plaats op een bedrijventerrein. Op het perceel zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 4.2. Een onbemand benzinstation zonder LPG valt onder milieucategorie 2. Het plan voor het realiseren van een tankstation op deze locatie is niet strijdig met de provinciale verordening.

- *Gemeentelijk beleid*

Binnen de gemeente bestaat geen specifiek beleid voor onbemande tankstations. De gemeente treedt faciliterend op bij vragen van marktpartijen.

### *Welstand*

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 12 april 2016. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

### *Parkeren/verkeer*

In de aanvraag omgevingsvergunning is aangegeven dat er 100 auto's per dag naar het tankstation zullen komen. Het huidige wegennet is geschikt voor de afhandeling van deze verkeersbewegingen.

## TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN

### *Milieuzonering*

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van 1 t/m 6.

Voor een onbemand tankstation geldt een richtafstand van 30 meter tot een gevoelig object. In de nabijheid van de locatie bevinden zich op de deze afstand geen gevoelige objecten.

### *Geluid*

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Er bevinden zich geen geluidsgevoelige objecten in de nabijheid van de locatie.

### *Luchtkwaliteit*

De Wet milieubeheer (Wm) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wm geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

De ontwikkeling is dermate kleinschalig dat dit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan verhoogde concentraties. Derhalve hoeft de beoogde functie niet afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De luchtkwaliteit levert daarom geen beperkingen op.

### *Externe veiligheid*

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. Een onbemand tankstation zonder LPG valt niet onder het Besluit externe veiligheid. Externe veiligheid levert daarom geen beperkingen op.

### *Archeologie*

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het nieuwe archeologische bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. In de bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

- *Archeologische Waardekaart Leeuwarden*

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2014 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. Het perceel is gelegen binnen de zone met een lage verwachtingswaarde. Archeologie is derhalve geen beletsel voor de realisatie van het plan.

### ***Cultuurhistorie***

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig, en vormt derhalve geen bezwaar.

### ***Bodem***

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Ter plaatse zijn geen aanwijzingen dat de bodem verontreinigd is. De te verwachten bodemkwaliteit is geschikt voor het geplande gebruik. Voordat de activiteiten worden gestart moet de nul situatie van de bodem worden vastgelegd middels een bodemonderzoek. Dit onderzoek moet zich richten op die specifieke plaatsen en stoffen die in dit kader van belang zijn.

### ***Waterparagraaf***

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Op 30 mei 2016 is voor het plan een watertoets doorlopen. Op 30 mei 2016 is een wateradvies van het Wetterskip ontvangen. Hieruit is gebleken dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding. Verder overleg met het Wetterskip Fryslân is niet nodig. De watertoets is als bijlage opgenomen.

### ***Ecologie***

Met de afwijking dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

- *Gebiedsbescherming*

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. Het plangebied maakt ook geen deel uit van gebieden die van belang zijn voor de Ecologische hoofdstructuur. Het plan heeft daarnaast, mede gelet op de aard en omvang van het plan, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

- *Soortenbescherming*

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet bepaald dat bij ruimtelijke projecten rekening moet worden gehouden met beschermde plant- en diersoorten. Het plangebied bestaat een bestaande bedrijfslocatie op een bedrijventerrein, waarbij het terrein bijna geheel verhard is. Dit plangebied biedt door de terreinverharding en het ontbreken van nestgelegenheden geen geschikte habitat voor beschermde flora en fauna. Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen hebben op de beschermde flora en fauna.

### ***Kabels en leidingen***

Planologisch relevante leidingen in het plangebied zijn hoofdgasttransportleidingen, hoofdwatervleidingen, rioolpersleidingen en optisch vrije paden. In de nabijheid van het perceel is hier geen sprake van.

### ***Ladder voor duurzame verstedelijking***

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking".

De "stappen van de ladder" worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro omschreven.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Omdat het tankstation gerealiseerd wordt binnen een bestaand perceel met de bestemming bedrijventerrein en het aantal ha. bedrijventerrein per saldo niet toeneemt, wordt deze ontwikkeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder duurzame verstedelijking is voor dit plan dan ook niet van toepassing.

## **UITVOERBAARHEID**

### ***Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### ***Economische uitvoerbaarheid***

De kosten worden gedekt uit de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.

### ***Conclusie***

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.