



Locatiestudie Tango N324

Van: Rob Harmsen (Ruimtelijke Ontwikkeling)
Betreft: Locatiestudie nieuwbouw Tango N324
Datum: 4 december 2018

Aanleiding

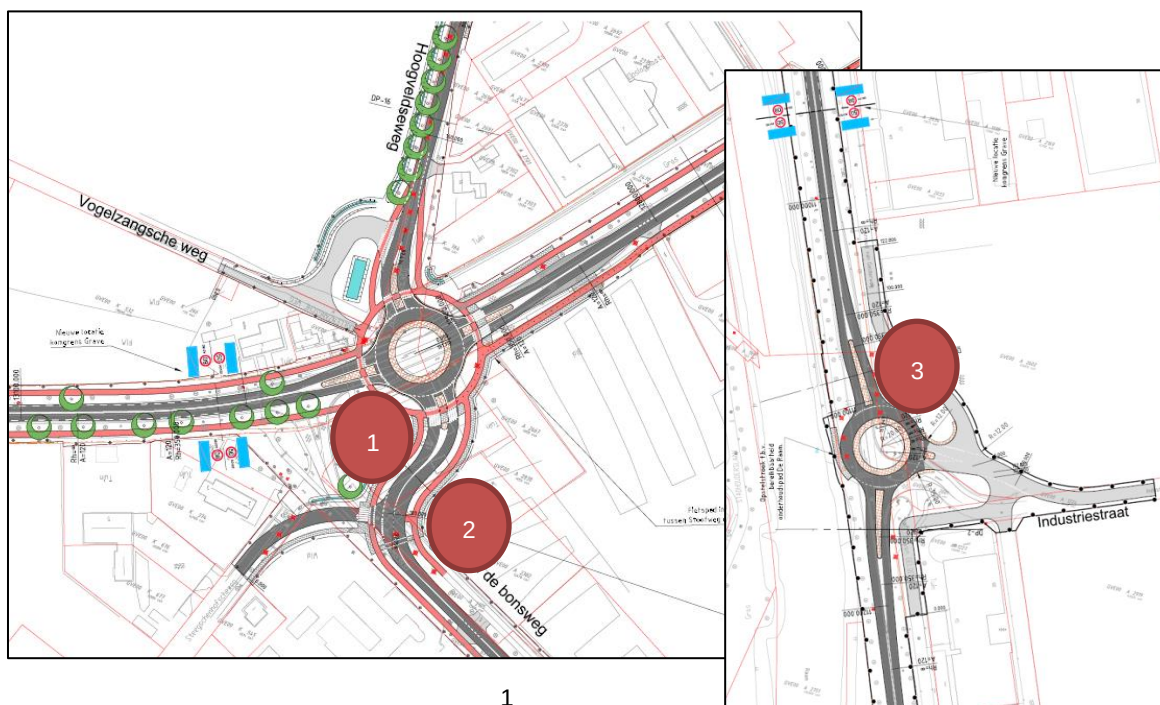
In het kader van het project Duurzaam Veilig wordt de Bosschebaan / N324 tussen Oss en Grave veilig ingericht. Het kruispunt Bosschebaan (N324) - Tolschestraat in Velp wordt gereconstrueerd tot een rotonde. In verband met de reconstructie moet het tankstation aan de Tolschestraat 1a in Velp, worden verplaatst.

Bij de afweging van geschikte locaties voor de nieuwe vestiging zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het is belangrijk dat het tankstation behouden blijft voor de gemeente.
- Vergelijkbaar perceeloppervlak met de bestaande situatie (nu 1.030 m²) en zichtbaar vanaf en nabij de N324.
- Veilige tweezijdige bereikbaarheid vanaf N324 via een geregelde kruising of een rotonde.
- De nieuwe locatie dient aan te sluiten op bestaande bebouwde structuren, maar niet naast een bestaand tankstation te liggen.
- Een tankstation (zonder LPG) is een bedrijf in milieucategorie 2 met in principe een aan te houden afstand van 30 meter t.o.v. gevoelige functies zoals woningen.

Op grond van deze uitgangspunten is gekeken naar andere locaties aan de N324, op voldoende afstand van woningen en binnen de gemeentegrenzen van Grave. Een drietal locaties zijn verder onderzocht:

1. Tussenruimte nieuwe ruimte Bosschebaan - Generaal de Bonsweg.
2. Aansluiting Generaal de Bonsweg.
3. Arnoud van Gelderweg - hoek Industriestraat (bedrijventerrein Wisseveld)



Deze locaties zijn beoordeeld vanuit een goede ruimtelijke ordening:

	<i>Optie 1</i>	<i>Optie 2</i>	<i>Optie 3</i>
Eigendom	Gemeente en provincie	Provincie	Provincie (te verplaatsen weg ligt op grond private partij)
Geldende bestemmingen	Verkeer (tankstation niet toegestaan) Cultuurhistorisch waardevol gebied	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (tankstation niet toegestaan) Cultuurhistorisch waardevol gebied Kernrandzone	Verkeer (tankstation niet toegestaan), Bedrijventerrein (tankstation niet toegestaan)
Huidig gebruik	Op deze locatie ligt nu het huidige wegtracé. Na aanleg van de nieuwe rotonde komt het in een reststuk tussen de wegen te liggen.	Agrarische gronden	Gronden op dit moment niet in gebruik
Gemeentelijke structuurvisie	Behoud agrarische functie en versterking natuurlijk karakter voormalige Beerse Overlaat	Behoud agrarische functie en versterking natuurlijk karakter voormalige Beerse Overlaat	Revitalisering en herontwikkeling Wisseveld
Provinciale verordening	Gemengd landelijk gebied Onderbouwen van regionale behoefte. Voldaan kan worden aan de eisen voor vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. De locatie ligt deels in een cultuurhistorisch vlak.	Gemengd landelijk gebied Onderbouwen van regionale behoefte. Voldaan kan worden aan de eisen voor vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. De locatie ligt geheel in een cultuurhistorisch vlak.	Bestaand stedelijk gebied Onderbouwen van regionale behoefte.
Nabijheid N324	Zichtbaar vanaf en bijna direct aansluitend op de N324	Zichtbaar vanaf N324 (goed vanaf oostzijde, beperkter vanaf westzijde)	Zichtbaar vanaf en aansluitend op de N324 via parallelweg
Inrichting perceel	Vorm van perceel bepaald door rotonde en wegen. Tango heeft een functionerende perceelinrichting ontworpen voor de locatie	Mogelijkheid van een rechthoekig perceel dat optimaal ingericht kan worden.	Vorm van perceel bepaald door rotonde en wegen. Tango heeft een functionerende perceelinrichting ontworpen voor de locatie
Verkeersafwikkeling	Verkeerskundig moet vanwege de beperkte ruimte worden onderzocht of en op welke wijze een veilige ontsluiting mogelijk is op	Goed bereikbaar via rotonde.	Veilige ontsluiting op Arnoud van Gelderweg mogelijk door opschuiven parallelweg. Uit het inrichtingsplan blijkt dat het voldoet aan de vereisten i.v.m. de draaicirkel van tankwagens.

	Steegschenhofscheweg. Aandachtspunt is de draaicirkel van tankwagens.		
Afstand tot gevoelige objecten	< 30m, er wordt niet voldaan aan de richtafstand	+/- 30m, er kan worden voldaan aan de richtafstand	> 30m voor bestaande woningen, < 30m van beoogde woningbouw in de gebiedsvisie. Door bij het tankstation het vulpunt zo ver mogelijk van de woningen af te situeren en bij de inrichting van de ruimte tussen het tankstation en de beoogde woningbouw rekening te houden met maatregelen om overdracht van geluid te beperken, kan onderbouwd worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Aansluiting op stedenbouwkundige structuren	Locatie ligt op de overgang van stedelijk- en landelijk gebied. Locatie wordt aan drie zijden omgeven door bebouwing bestaande uit (vrijstaande) woningen en de bebouwing op het kazerneterrein. Structuur is diffuus en landelijk.	De locatie is gelegen in de Raamvallei (Graafsche Raam) een gebied met bijzondere landschappelijke waarden. Voor het behoud en de versterking van dit gebied heeft de gemeente Grave in 2013 samen met o.a. het Waterschap, de provincie Noord-Brabant en andere gemeenten een intentieverklaring getekend : "De verborgen Raamvallei". Een nieuwe stedelijke ontwikkeling , hoe klein ook, betekent een aantasting van deze waarden en is in strijd met de intentieovereenkomst.	Locatie ligt in stedelijk gebied op bedrijventerrein Wisseveld. In de op hoofdlijnen vastgestelde gebiedsvisie, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan is direct naast de rotonde een stedenbouwkundig (hoogte)accent gewenst. Een tankstation kan daar niet aan voldoen. Realisatie van het hoogteaccent kan eventueel ook ten oosten van de onderzochte locatie.
Relatie met ontwikkelingen in de omgeving	Tankstation als aanvullende service voor nabij gelegen bedrijventerrein De Bons, de activiteiten op de Gen. de Bonskazerne en het toekomstige parkeerterrein. De vestiging van een	Tankstation als aanvullende service voor nabij gelegen bedrijventerrein De Bons, de activiteiten op de Gen. de Bonskazerne en het toekomstige parkeerterrein. De vestiging van een tankstation is minder gewenst	Tankstation als aanvullende service voor nabij gelegen bedrijven, supermarkt en toekomstige woningbouw. Bij de besluitvorming rondom de gebiedsvisie (op hoofdlijnen vastgesteld) heeft de raad zich positief uitgesproken over

	tankstation is minder gewenst tegen de achtergrond van het te vestigen museum. Vier bestaande woningen met direct zicht op locatie. Geen toename van woningen verwacht. De combinatie van een (verlegde) gasleiding en een tankstation is vanuit externe veiligheid niet problematisch.	tegen de achtergrond van het te vestigen museum. De combinatie van een (verlegde) gasleiding en een tankstation is vanuit externe veiligheid niet problematisch.	woningen binnen het deelgebied 'Wonen aan de Maas' (gebied tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat). Woningbouw kan pas plaatsvinden nadat de eerdere fasen binnen het project Waterlinie/Wisseveld ver gevorderd zijn (70 % verkocht). Woningen zullen ingepast moeten worden in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Op basis van de met GBB gesloten overeenkomst ligt er wel een inspanningsverplichting om indien de markt daarom vraagt meer woningen mogelijk te maken in het gebied.
--	--	---	---

Conclusie

Locatie 2 is ongewenst vanuit de gemeentelijke structuurvisie, provinciale verordening, doelen binnen de Raamvallei en de ontwikkeling van het museum. Locatie 1 heeft in de provinciale verordening niet de voorkeur en ligt dichtbij woningen. Locatie 3 komt als voorkeursvariant naar voren. Deze locatie ligt in bestaand stedelijk gebied, een verkeersveilige inrichting is mogelijk en de locatie is goed bereikbaar en zichtbaar vanaf de N324. Bij de verdere planinrichting moet aandacht besteed worden aan de inrichting van de locatie en directe omgeving i.v.m. beoogde woningbouw op nabijgelegen gronden (landschappelijke inpassing en beperken geluid in de overdracht door afschermende maatregelen).

De locatie kan ontsloten worden via de parallelweg en is verkeerskundig uitvoerbaar, onder voorwaarden dat:

- twee korte midden-geleiders worden toegepast, een bij de aansluiting van Arnoud Van Gelderweg (parallelweg) op de Industriestraat en de andere verderop in richting de rechtstand van de Arnoud Van Gelderweg (parallelweg);
- de aansluiting met de Handelstraat verder wordt uitgewerkt;
- de aansluitingen van zijwegen op de Industriestraat voorzien worden van markering en bebording voor nadering voorrangsweg.