Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 28 mei 2024
Registratienummer: R 2408285

## De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

**Besluit:**

1. Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag om een omgevingsvergunning (Z/23/133583) voor de realisatie van een tankstation met ondergeschikte detailhandel/horeca en het realiseren van een risicovolle inrichting door het aanbieden van alternatieve energievormen (CNG, LNG en waterstof) op het XL Businesspark Twente en daartoe een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven, als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

---

**Gedaan in de openbare vergadering van 28 mei 2024,**

**de griffier,**

**drs. J.W. Scherpenzeel**

**de burgemeester,**

**M.M. van 't Veld**

Raadsvergadering: 28 mei 2024
Registratienummer: R 2408285

Naam: E.R. Jasper
Datum: 28 mei 2024
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

## Voorstel aan de raad

| | |
|---|---|
| Onderwerp | **Verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van een tankstation met ondergeschikte detailhandel/horeca op het XL Businesspark Twente** |
| Portefeuillehouder | **J.M. van Rees** |

## Samenvatting raadsvoorstel

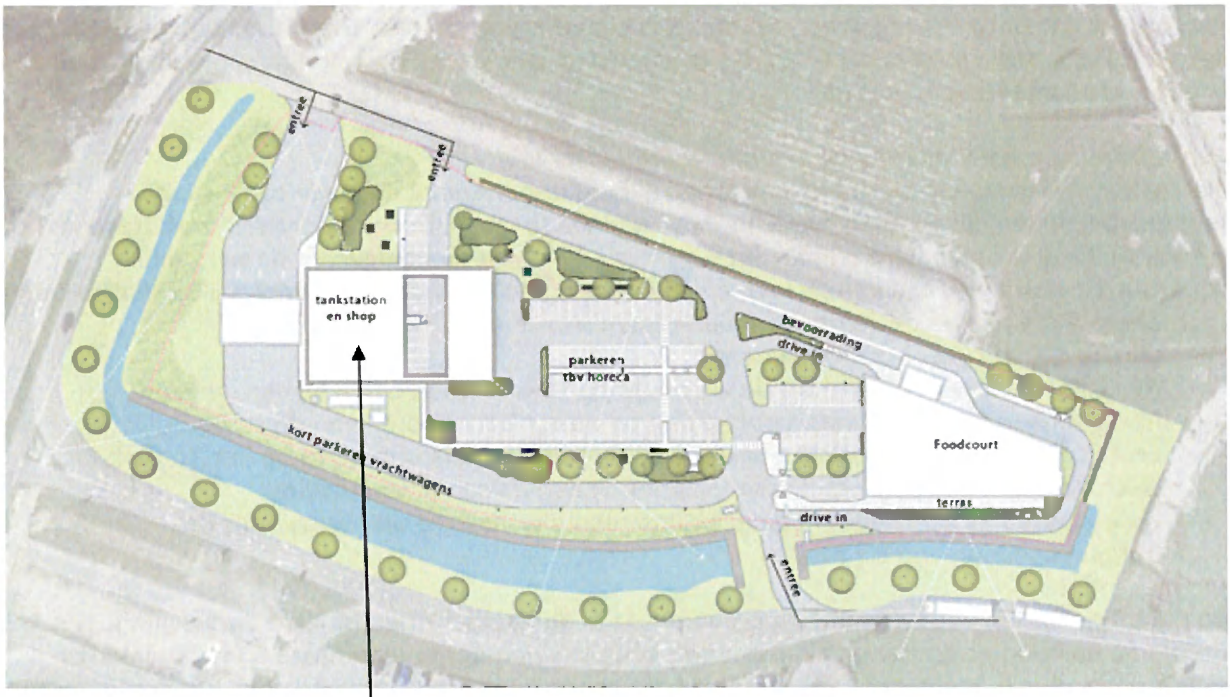
Er is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een tankstation met een shop (ondergeschikte detailhandel/horeca) en het aanbieden van alternatieve brandstoffen/energie op het XL Businesspark Twente. Het gaat om de locatie bij de entree van het bedrijventerrein, aan de overzijde van de carpoolstrook. Deze ontwikkeling is deels in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien alleen een brandstofverkooppunt zonder lpg is toegestaan. Om medewerking te kunnen verlenen dient een ruimtelijke procedure te worden gestart. Hiervoor is een 'verklaring van geen bedenkingen' nodig van de gemeenteraad.

## Voorgesteld raadsbesluit

1. Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag om een omgevingsvergunning (Z/23/133583) voor de realisatie van een tankstation met ondergeschikte detailhandel/horeca en het realiseren van een risicovolle inrichting door het aanbieden van alternatieve energievormen (CNG, LNG en waterstof) op het XL Businesspark Twente en daartoe een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven, als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

## Inleiding

EG Retail B.V. heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een tankstation nabij de entree van het XL Businesspark Twente. De activiteiten hebben betrekking op het leveren van brandstoffen, waaronder de alternatieve energievormen LNG, CNG en waterstof. Het is hiermee een risicovolle inrichting. Anderzijds voorziet het tankstation in een kleine winkel/horeca, waar diverse aanverwante producten te koop zijn en ter plekke kunnen worden geconsumeerd door reizigers die komen tanken. De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.




Tankstation met ondergeschikte detailhandel/horeca en alternatieve energievormen.

## Beoogd effect

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een tankstation met ondergeschikte detailhandel/horeca en het aanbieden van de alternatieve energievormen (brandstoffen) CNG, LNG en waterstof.

## Argumenten voor

*1.1 Een tankstation met voorzieningen is een gewenste aanvulling voor het bedrijventerrein*

De entree van het bedrijventerrein, gelegen aan de H.R. Holstlaan is gericht op ondersteunende voorzieningen, zoals de bestaande carpoolstrook en horeca (foodcourt). Met de toevoeging van een bemand tankstation voor personenauto's en vrachtwagens wordt het voorzieningenniveau verder versterkt.

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 7.900 m2. De te leveren energievormen (brandstoffen) zijn naast de reguliere vormen benzine en diesel ook LNG, CNG en waterstof. Daarnaast maakt een shop (detailhandel) met horeca onderdeel uit van de aanvraag. De shop en horeca zijn ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en maken onderdeel uit van het algemeen toegankelijke deel van het tankstation. In totaal bedraagt deze ruimte 385 m2.

*1.2 Het plan is in strijd met het vigerende planologische regime*

Voor het perceel geldt het tijdelijke omgevingsplan, bestaande uit de eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Van belang is het bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranche 3. Het perceel is hierin voorzien van de bestemming Bedrijventerrein. Hierbinnen kunnen bedrijven worden gerealiseerd tot en met de zwaardere milieucategorie 4.2. Specifiek voor deze locatie, als entree van het gebied, is eveneens één zelfstandige horeca, één pickup point en de verkoop van motorbrandstoffen (zonder lpg) toegestaan.

Door de verkoop van alternatieve brandstoffen (energie) LNG, CNG en waterstof is er sprake van een risicovolle inrichting. Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan, alsook ondergeschikte detailhandel/horeca groter dan 25 m2. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan.

*1.3. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*
Voor de beoogde ontwikkeling is een ruimtelijke motivering opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd (Intern-2491688). Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (evenwichtige toedeling van functies aan locaties).

*1.4 De uitbreiding voldoet aan ons externe veiligheidsbeleid*
In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, conform ons externe veiligheidsbeleid, om alsnog risicovolle inrichtingen toe te staan. Door het onderzoeksbureau AVIV is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd, zie hiervoor de bijlage van de ruimtelijke motivering. Er wordt voldaan aan de wet- en regelgeving en het huidige externe veiligheidsbeleid van de gemeente Almelo, mits de volgende maatregelen worden geborgd:

- Leg de doorzet vast in de vergunning;
- Realiseer twee windzakken om de windrichting te kunnen bepalen bij een incident;
- Realiseer een extra bluswatervoorziening bij de oprit ter hoogte van de carpoolplaats
- Laat het brandstofverkooppunt deelnemen aan de speciale appgroep op het XL park. Deelname aan de appgroep draagt positief bij aan risicocommunicatie;
- Ga met de veiligheidsregio in gesprek voor een alternatieve oplossing voor de hoogtebeperking van 2,7 meter.

Deze maatregelen zijn voor zover mogelijk verwerkt in de voorschriften bij deze vergunning. Ten aanzien van de hoogtebeperkingen kan het volgende worden opgemerkt. Deze liggen buiten het plangebied van het te realiseren tankstation en zijn reeds geplaatst. Deze verkeersvoorzieningen zijn noodzakelijk voor een verantwoorde afwikkeling van de verkeerstroom in dit gebied. Het gebied is op relatief korte afstand gelegen van de hoofdentree van het bedrijventerrein en op relatief korte afstand van de aan- en opritten van de rijksweg A35. Om de kans op stagnatie van de verkeersstroom met vrachtwagens, in het bijzonder de locatie van Kees Smit tuinmeubelen, zoveel mogelijk te voorkomen zijn deze maatregelen getroffen. In geval van calamiteiten kan wel gebruik worden gemaakt van de wegen met een hoogtebeperking. Er is dan ook geen beperking ten aanzien van de bereikbaarheid (opkomsttijd), waardoor er sprake is van een verantwoord groepsrisico.

- De noordelijk gelegen hoogtebeperking kan worden vermeden door deels gebruik te maken van de naastgelegen rijbaan door tegen de richting in te rijden in het geval van calamiteiten.
- De oost-zuidelijk gelegen hoogtebeperking is wegdraaibaar, waardoor de weg gebruikt kan worden door al het vrachtverkeer (waaronder die van de brandweer) in het geval van calamiteiten.

*1.5 Het is gebruikelijk dat een tankstation ondergeschikte detailhandel/horeca omvat*
Op basis van ons detailhandelsbeleid wordt concentratie van winkelvoorzieningen nagestreefd en wordt solitaire detailhandel zoveel mogelijk tegen gegaan. Toevoeging van zelfstandige detailhandel op bedrijventerreinen is eveneens ongewenst, aangezien dit de beoogde winkelstructuur verstoord.

Er is sprake van ondergeschikte detailhandel/horeca ten aanzien van het tankstation. Het aanbod beperkt zich tot enkele schappen met kant-en-klare maaltijden, broodjes, dranken, snoep, koek en chips en behoort niet tot de dagelijkse boodschappen en is een veelvoorkomend concept. Ondanks dat de shop door de formule van Spar wordt geëxploiteerd, is er planologisch geen sprake van een zelfstandige onderneming en is deze ondergeschikt aan de hoofdactiviteit 'verkoop van brandstoffen'. Dit geldt ook voor het onderdeel horeca.

Er is een marktanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er ruim voldoende marktruimte is voor een tankstation met voorzieningen en dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van deze markt.

*1.6 Het college is bevoegd om te besluiten om het ontwerpbesluit ter inzage te leggen*
De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Hierdoor is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nog van toepassing op de afhandeling van de aanvraag. Er kan medewerking worden verleend via een projectbesluit. Hiervoor is het nodig dat uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

*1.7 Dit is onderdeel van de ruimtelijke procedure*
Uw raad dient een 'verklaring van geen bedenkingen (VVGB)' af te geven. Uw raad heeft op 18 december 2012 een lijst van categorieën vastgesteld, waarvoor geen VVGB hoeft te worden afgegeven. De beoogde ontwikkeling maakt hier geen onderdeel vanuit, omdat de vestiging van (ondergeschikte) detailhandel op een bedrijventerrein niet is uitgezonderd.

*2.1 Dan hoeft uw raad niet nogmaals te besluiten*
Tegen het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend en worden eveneens aan uw raad verzonden. Als geen zienswijzen worden ingediend, zullen er geen inhoudelijke aanpassingen worden gedaan ten aanzien van het ontwerpbesluit en kan gelijk tot definitieve besluitvorming worden overgegaan.

*3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen*
Er is geen sprake van gemeentelijke kosten.

## Kanttekeningen

*1.1 Hiermee wordt een risicovolle inrichting gefaciliteerd*
Als gemeente zijn we terughoudend met verzoeken die betrekking hebben op het vestigen van risicovolle inrichtingen. Om deze reden is de vestiging van een risicovol bedrijf binnen alle bestemmingsplannen bij recht uitgesloten. Er kan alleen medewerking worden verleend als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt hieraan voldaan.

## Kosten, opbrengsten en dekking
Op basis van de legesverordening worden leges in rekening gebracht voor de ruimtelijke procedure.

## Vervolg
Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt ter inzage gelegd. Hiertegen kunnen zienswijzen worden ingediend.

## Bijlagen
- Ruimtelijke motivering, kenmerk: Intern-2491688;
- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning, kenmerk: Intern-2491689.

---

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,** _____

**de secretaris,**
J.H. Dijkstra

**de burgemeester,**
M.M. van 't Veld

---