

Naam: E.R. Jasper  
Datum: 09 november 2018  
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp  
Telefoonnummer: 541153

## Collegevoorstel

|   |   |
|---|---|
| Onderwerp                                   | <b>Principebesluit brandstofverkooppunt met horeca</b>                  |
| Advies<br>Is er een uiterste behandeldatum? | <b>Bespreekstuk<br/>Ja, 04 december 2018</b>                            |
| Hoofdpogave                                 | <b>Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing</b> |
| Portefeuillehouder                          | <b>J.M. van Rees</b>  |
| Openbaar                                    | Openbaar met embargo tot 1 week na besluit                              |
| Raadsvoorstel of raadsbrief                 | <b>Raadsbrief</b>   |

### Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Naar aanleiding van een aanbestedingstraject door het XL Businesspark Twente zijn drie afzonderlijke principeverzoeken ingediend voor de realisatie van een brandstofverkooppunt met horeca bij de entree van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente. Het betreft onder meer de realisatie van een risicovolle inrichting door de levering van de brandstoffen CNG en LNG, alsook het bieden van overnachtingsmogelijkheden voor (internationale) truckers en de vestiging van horeca. De verzoeken zijn in strijd met het bestemmingsplan. Het college is gevraagd om op de afzonderlijke verzoeken een principe uitspraak te doen. In het kader van het aanbestedingstraject zijn de plannen niet openbaar.

### Voorgesteld besluit

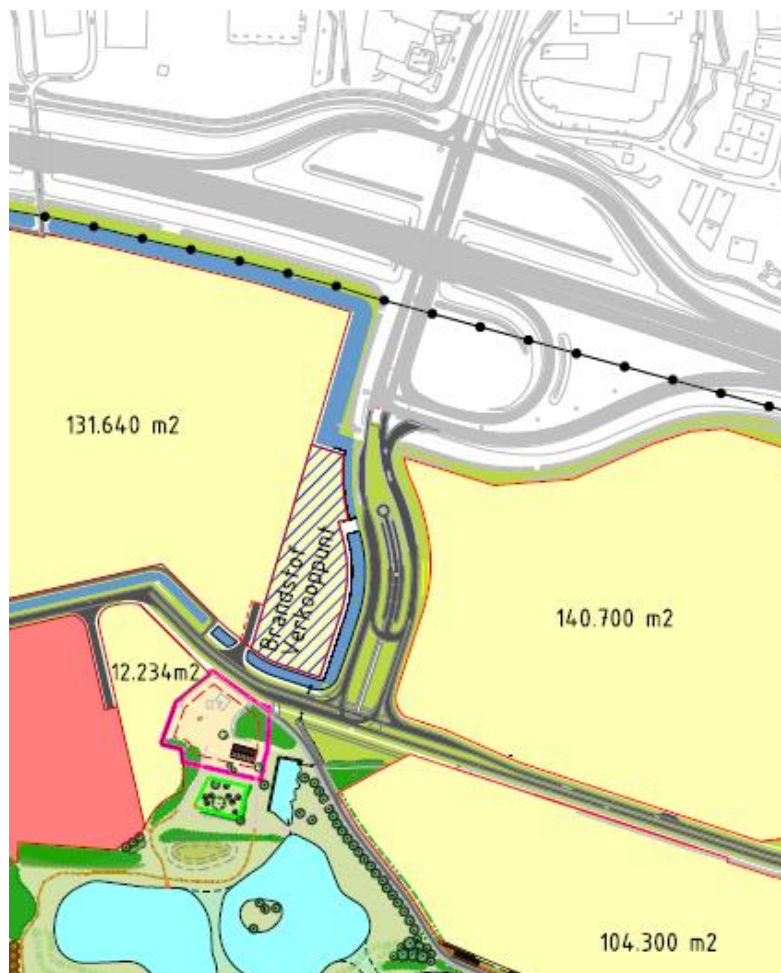
1. In principe in te stemmen met de ruimtelijke ontwikkelingen voor het kavel bij de entree van het XL Businesspark Twente, zoals opgenomen in de voorstellen A en B, inhoudende de ontwikkeling van een brandstofverkooppunt en twee horecavoorzieningen. Voor het realiseren van in totaal twee horecaondernemingen, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:
  - a. de noodzaak voor een extra horecaonderneming moet nader zijn onderbouwd;
  - b. de horecaondernemingen (formules) moeten binnen horecacategorie 1 passen;
  - c. de formules moeten binnen één bedrijfsgebouw worden geclusterd;
  - d. de horecaondernemingen moeten bereikbaar zijn vanuit één hoofdingang; en
  - e. er moet sprake zijn van een gemeenschappelijk karakter (terras, parkeren e.d.).
2. In principe in te stemmen met de ruimtelijke ontwikkelingen voor het kavel bij de entree van het XL Businesspark Twente, zoals opgenomen in het voorstel C, inhoudende dat een het realiseren van in totaal drie kleine horecaondernemingen aan dezelfde voorwaarden worden voldaan als onder 1.
3. In principe niet in te stemmen met het realiseren van overnachtingsmogelijkheden voor (internationale) vrachtwagenchauffeurs, zoals opgenomen in het voorstel C;
4. De voorstellen A, B en C dienen verder uitgewerkt te worden en voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, met inachtneming van het volgende:
  - Voor het realiseren van een risicovolle inrichting moet worden voldaan aan de afwijkingsvoorwaarden, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan;
5. De raad met een raadsbrief hierover te informeren;

## Inleiding

Naar aanleiding van een aanbestedingstraject zijn drie afzonderlijke principeverzoeken ingediend voor een ruimtelijke ontwikkeling bij de entree van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente. Op deze locatie is op basis van het bestemmingsplan bedrijvigheid mogelijk t/m milieucategorie 4.2 met daarbij een brandstofverkoopspunt, één horecagelegenheid en één pickup-point. Door het aanbestedingstraject dienen de indieners anoniem te blijven. De afzonderlijke verzoeken zijn als bijlagen opgenomen, genaamd 'Voorstel A', 'Voorstel B' en 'Voorstel C'.

Het betreft onder meer de realisatie van een risicovolle inrichting door de levering van de duurzame brandstoffen CNG en LNG, alsook het bieden van overnachtingsmogelijkheden voor (internationale) vrachtwagenchauffeurs en de vestiging van extra horeca. Een risicovolle inrichting, extra horecavoorzieningen en een overnachtingsmogelijkheid voor vrachtwagenchauffeurs zijn in strijd met het bestemmingsplan. Het college is gevraagd om op de afzonderlijke verzoeken een principe uitspraak te doen. Als op een verzoek niet positief wordt besloten, zal de aanvrager verder worden uitgesloten van de aanbesteding. Vervolgens zal door het XL Businesspark Twente een keuze worden gemaakt met betrekking tot de gunning, waarbij wordt getoetst aan diverse criteria, zoals duurzaamheid, innovatie, enz.

Hieronder is het kavel met een arcering (brandstofverkoopspunt) weergegeven:



## Beoogd effect

Met een principebesluit wordt aangegeven of er bestuurlijk draagvlak is om een ruimtelijke procedure op te starten voor de gevraagde ontwikkeling. Dit is een vereiste in het aanbestedingstraject van het XL Businesspark Twente, waarna deze verder kan worden afgerond.

## Argumenten voor

*1.1 Op basis van het aanbestedingsdocument van het projectbureau RBT is de verkoop van de brandstoffen CNG en LNG een vereiste*

Het bestemmingsplan voorziet op het perceel in de mogelijkheid voor de vestiging van een verkooppunt voor brandstoffen. Het XL Businesspark Twente stelt in haar aanbestedingsdocument als voorwaarde dat de nieuwe (duurzame) brandstoffen CNG en LNG worden geleverd. Hierdoor is er sprake van een risicovolle inrichting. Op basis van het bestemmingsplan zijn risicovolle inrichtingen niet toegestaan, maar kan op basis van een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan wel medewerking aan worden verleend. De voorwaarde is dat het plaatsgebonden risico van de inrichting de grens van het bouwperceel niet mag overschrijden en dat een positieve verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt. In overleg met de brandweer is op voorhand geoordeeld dat mogelijk aan deze voorwaarden kan worden voldaan. Dit moet wel worden ondersteund door een onderzoek voordat een planologische procedure kan worden opgestart. Een van de voorwaarden die zal gelden is dat de naastgelegen percelen geen onevenredige belemmeringen mogen ondervinden. De direct naastgelegen kavels zijn nog niet bebouwd, maar zijn wel voorzien van concrete ontwikkelingen, zoals onder meer de komst van Kees Smit Tuinmeubelen ten noorden van het perceel.

Bovenstaande geldt voor alle voorstellen (A, B en C), omdat zij de vereiste brandstoffen CNG en LNG leveren.

### *2.1 Horeca (fastfood) is mogelijk op basis van het bestemmingsplan*

Op basis van het bestemmingsplan is horeca mogelijk, maar is beperkt tot één horecaonderneming. Er is geen beperking opgenomen ten aanzien van de omvang (m<sup>2</sup>). De reden hiervoor is dat een clustering gewenst is, zodat een optimale inrichting van het perceel wordt gerealiseerd. Diverse kleine afzonderlijke horecagelegenheden zijn ongewenst bij de entree van het grootschalige XL Businesspark Twente. Echter, met meerdere horecagelegenheden onder één dak kan hetzelfde streven worden nageleefd. Op voorhand zijn de volgende voorwaarden gesteld om in afwijking van het bestemmingsplan medewerking te kunnen verlenen:

- er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en is afhankelijk van de situering en feitelijke uitvoering;
- de horecaondernemingen (formules) moeten binnen horecacategorie 1 passen;
- de formules worden binnen één bedrijfsgebouw geclusterd;
- de horecaondernemingen moeten bereikbaar zijn vanuit één hoofdingang; en
- er moet sprake zijn van een gemeenschappelijk karakter (terras, parkeren e.d.).

Voorstellen A en B voorzien in twee horeca (fastfood) gelegenheden en voldoet aan de bovenstaande voorwaarden. Dit geldt ook voor voorstel C door 3 kleine horeca ondernemingen te realiseren.

### *3.1 Deze ontwikkeling kan leiden tot veiligheidsrisico's en overlast*

Door nieuwe wetgeving voor het internationale wegtransport wordt ingespeeld op de (maatschappelijke) behoefte aan overnachtingsmogelijkheden voor de (internationale) vrachtwagenchauffeurs. In een periode van 14 dagen mag een chauffeur 48 uur niet rijden. Op het bedrijventerrein mag op basis van de APV niet op de openbare weg worden geparkeerd om vervolgens in hun cabine te overnachten. Mede door de gewijzigde wetgeving is een groeiende vraag naar overnachtingsmogelijkheden. Er is een mogelijkheid voor chauffeurs om hun vrachtwagen te parkeren en te overnachten bij Frans op den Bult in Deurningen. Voorstel C voorziet echter specifiek in de vraag van internationale chauffeurs uit (voornamelijk) de Oostbloklanden. Uit de praktijk blijkt helaas dat deze chauffeurs 48 uur op een parkeerplaats bivakkeren (koken en rondhangen) waar veelal geen (sanitaire) voorzieningen zijn en hiermee overlast geven aan de omgeving. Voorstel C voorziet in een voorziening voor deze doelgroep om 25 overnachtingsmogelijkheden met parkeerplaatsen te realiseren tegen een zeer aantrekkelijk tarief. Hier zijn de kamers dan ook op ingericht (klein, alleen basisvoorzieningen). Het bedrijventerrein is echter geen geschikte locatie voor overnachtingen voor deze doelgroep. In de nachtelijke uren is er minder toezicht op het bedrijventerrein, waardoor mogelijk overlast kan ontstaan en de algemene veiligheid onvoldoende kan worden gewaarborgd. Om deze reden is de mogelijkheid voor overnachten een ongewenste ontwikkeling op het bedrijventerrein.

### *4.1 De voorstellen zijn niet volledig uitgewerkt*

In het kader van het principeverzoek wordt de gemeente verzocht om de haalbaarheid van hun plan te bevragen. De principeverzoeken zijn om deze reden niet voorzien van een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing, zoals deze noodzakelijk is bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Dat is in dit stadium ook nog niet noodzakelijk, aangezien de kosten hiervoor onevenredig zijn ten opzichte van het aanbestedingstraject. Er wordt immers aan slechts één aanvrager gegund. Bij de definitieve aanvraag

om omgevingsvergunning wordt, mede op basis van de ruimtelijke onderbouwing, besloten om al dan niet van het bestemmingsplan af te wijken. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient in het bijzonder aandacht te worden gegeven aan de aspecten externe veiligheid, zoals de samenhang van diverse voorzieningen op het eigen terrein (horeca en overnachtingen) en naar de omgeving toe en de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *5.1 Hiermee wordt de raad actief geïnformeerd*

De raad wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen actief geïnformeerd met een raadsbrief.

### **Kanttekeningen**

#### *3.1 Dit leidt mogelijk tot uitsluiting van de aanbestedingsprocedure*

Over voorstel C heeft planologisch vooroverleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer. Ambtelijk is aangegeven dat het bieden van overnachtingsmogelijkheden haalbaar is, waardoor van het bestemmingsplan afgeweken zou kunnen worden. Uit het veiligheidsoverleg is echter geadviseerd geen medewerking te verlenen aan een principeverzoek voor de overnachtingsmogelijkheden, vanwege bovenstaande redenen in het kader van de openbare orde. Dit leidt echter tot uitsluiting van de initiatiefnemer van voorstel C bij de aanbestedingsprocedure.

#### *4.1 De voorstellen zijn niet volledig uitgewerkt*

Hierdoor kan geen oordeel worden gegeven over de daadwerkelijke gevolgen naar de omgeving. Echter, dit wordt inzichtelijk gemaakt bij de definitieve aanvraag om omgevingsvergunning. Dan is het moment om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen.

### **Alternatieven**

#### *Medewerking verlenen aan de mogelijkheid voor overnachtingen, zoals opgenomen in voorstel C*

Hiermee kan worden voorzien in de markt vraag door overnachtingsmogelijkheden te creëren voor een bepaalde doelgroep. Het is echter de vraag of Almelo in deze vraag moet voorzien en op deze locatie. Het is daarbij de vraag of hiermee wordt voorzien in een adequaat antwoord op de markt vraag. Los van de planologische mogelijkheden weegt de vrees voor overlast en (openbare) veiligheid niet op tegen het belang van de ontwikkeling van een groot regionaal bedrijventerrein voor kwalitatieve en hoogwaardige bedrijven.

### **Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht**

Voor het principeverzoek worden leges opgelegd op basis van de legesverordening.

### **Uitvoering**

Onderhavig besluit wordt meegedeeld aan het projectbureau RBT. Zij zullen de aanbestedingsprocedure verder afronden.

### **Bijlagen**

- **NIET OPENBAAR:** Voorstel A, kenmerk INT-65567;
- **NIET OPENBAAR:** Voorstel B, kenmerk INT-65567;
- **NIET OPENBAAR:** Voorstel C, kenmerk INT-65567.

---

### **Procesinformatie**

#### *Intern overleg*

Er heeft afstemming plaatsgevonden met alle relevante vakdisciplines, in het bijzonder milieu, recreatie, stedenbouw, vergunningen en met de brandweer. Uit het stafoverleg BGM is vanwege veiligheidsrisico's en vrees voor overlast negatief geadviseerd voor een overnachtingsmogelijkheid voor vrachtwagenchauffeurs.

#### *Afstemming met portefeuillehouder*

Het collegevoorstel is besproken in het TO van 19 november 2018 van wethouder van Rees en heeft instemming. Het collegevoorstel is eveneens afgestemd met wethouder Maathuis.

#### *Directie-advies*

B&W voorstel standaard

**Communicatie over het besluit**

- Raadsbrief, kenmerk: Raad-
- Kennisgeving besluit aan de aanvragers van de voorstellen A, B en C;
- Kennisgeving besluit aan het projectbureau RBT.