

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer
541153

Behandeld door
E.R. Jasper

Datum
4 december 2018

Onderwerp

Principebesluit brandstofverkooppunt met horeca XL Businesspark Twente

Geachte raadsleden,

Hierbij willen wij u op de hoogte brengen van ons besluit op een drietal principeverzoeken voor de vestiging van een brandstofverkooppunt met horeca op het XL Businesspark Twente.

Inleiding

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 ondermeer 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. Op de beoogde locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan bedrijvigheid mogelijk t/m milieucategorie 4.2, met daarbij een brandstofverkooppunt, één horecagelegenheid en één pickup-point. 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. Door het aanbestedingstraject dienen de indieners anoniem te blijven. Als op een verzoek niet positief wordt besloten, zal de aanvrager verder worden uitgesloten van de aanbesteding. De afzonderlijke verzoeken zijn genaamd als 'Voorstel A', 'Voorstel B' en 'Voorstel C'.

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



Risicovolle inrichting

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 ondermeer 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.

Horeca

Op basis van het bestemmingsplan is horeca mogelijk, maar is beperkt tot één horecaonderneming. Er is geen beperking opgenomen ten aanzien van de omvang (m²). 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 kleinere horeca ondernemingen te realiseren.

Overnachtingsmogelijkheden

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.

De principevoorstellen 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

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;

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Gerritsen