

3-p bouwkundig advies b.v.

Onderwerp: FW: reactie hoogheemraadschap op rectificatie ontwerpbestemmingsplan
'Benzineverkooppunt Zuiddijk', gemeente Graft-De Rijp
Bijlagen: 2013-08-26 zienswijze Schouten Holding BV.pdf

Van: Dekker, Sjors [<mailto:S.Dekker@hnhk.nl>]

Verzonden: vrijdag 22 november 2013 17:11

Aan: Chris Busstra

CC: Diepen, John van

Onderwerp: reactie hoogheemraadschap op rectificatie ontwerpbestemmingsplan 'Benzineverkooppunt Zuiddijk', gemeente Graft-De Rijp

Geachte heer Busstra,

Het hoogheemraadschap heeft bovengenoemd plan (nogmaals) beoordeeld. Het nu ter inzage liggende bestemmingsplan geeft ons alsnog reden tot het maken van enige opmerkingen in aanvulling op onze eerdere reactie per brief van 1 november 2012.

Op de "bouwvoorbereidingstekening" (d.d. 22 januari 2013) die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd ontbreekt de nieuwe duiker die onder de nieuwe inrit dient te worden aangelegd.

Het hoogheemraadschap wil middels deze reactie aandacht vragen voor deze duiker zodat deze niet in het uiteindelijke ontwerp wordt vergeten.

Op de Verbeelding is tussen deze nieuw aan te leggen duiker en de bestaande duiker een klein oppervlak als 'Water' bestemd.

Het hoogheemraadschap verzoekt om dit kleine wateroppervlak de bestemming Groen te geven waarbinnen ook het realiseren van water mogelijk is.

Dit biedt de mogelijkheid om de bestaande duiker middels een inspectieput te verlengen met de duiker onder de nieuwe inrit naar het tankstation.

Uitgangspunt voor deze nieuwe duiker is een diameter 0,80 meter. In verband met beheer en onderhoud van het watersysteem is het wenselijk om de verbinding robuust aan te leggen.

Door genoemd klein wateroppervlak te laten vervallen als oppervlaktewater dient er op een andere locatie nog extra water gegraven te worden.

Los van deze opmerkingen over de waterhuishoudkundige inrichting is het te ontwikkelen terrein nog eigendom van het hoogheemraadschap.

Momenteel lopen er procedures over de grondtransacties.

Voor alle werkzaamheden die invloed op het watersysteem hebben is een watervergunning van het hoogheemraadschap noodzakelijk.

Bovengenoemde opmerkingen kunnen wij eventueel op uw verzoek ook nog officieel per brief toesturen.

Zoals telefonisch eerder afgesproken komt onze reactie een paar dagen na de ter inzage leggingstermijn.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Sjors Dekker
Adviseur afdeling Watersystemen
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier



Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontleen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

This inbound message to KPN has been checked for all known viruses by KPN MailScan,
powered by MessageLabs.

For further information visit: <http://www.kpn.com>, keyword Mailscan

This outbound message has been checked for all known viruses by KPN's Secure Information Exchange
service,
powered by Symantec.cloud.

Pesman Advocaten

GEMEENTE GRAFT-DE RIJP	
NR	201301941
ING	28 AUG 2013
h.o.	
AFD. Griffier /BW/RAAD	

Pesman Advocaten
Toermalijnstraat 9, Postbus 366, 1800 AJ Alkmaar
T 072 - 541 11 03, F 072 - 541 11 05
E info@pesman.nl
www.pesmanadvocaten.nl

AANTEKENEN

Gemeente Graft-De Rijk
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 16
1483 ZG DE RIJP

Tevens per fax: 0299 – 391 980 (exclusief producties)

Alkmaar, 26 augustus 2013

Uw ref.: Ontwerpbestemmingsplan Benzineverkooppunt Zuiddijk te De Rijk

Dossier: 20120123
W. Schouten Holding/advies beroep

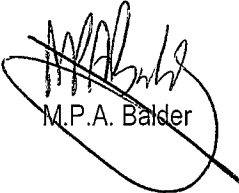
Behandeld door: mr. M.P.A. Balder, advocaat
mbalder@pesman.nl

Geachte leden van de Raad,

Bijgaand zend ik u namens mijn cliënte, de besloten vennootschap W. Schouten Holding B.V. een zienswijze naar aanleiding van opgemeld ontwerpbestemmingsplan. Naar de inhoud mag ik u korthedshalve wel verwijzen. Ik verzoek u vriendelijk deze reactie in behandeling te nemen en mij van het vervolg van de procedure op de hoogte te houden.

In het vertrouwen u hiermee voor het ogenblik naar behoren te hebben geïnformeerd, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,


M.P.A. Balder

Bijl.

Pesman Advocaten

GEMEENTE GRAFT-DE RIJP	
NR	201301941
ING	28 AUG 2013
b.s.	
AFD. Griffier /BW/RAAD	

Pesman Advocaten

Toermalijnstraat 9, Postbus 366, 1800 AJ Alkmaar

T 072 - 541 11 03, F 072 - 541 11 05

E info@pesman.nl

www.pesmanadvocaten.nl

AANTEKENEN

Gemeente Graft-De Rijp

t.a.v. de Gemeenteraad

Postbus 16

1483 ZG DE RIJP

Tevens per fax: 0299 - 391 980 (exclusief producties)

Alkmaar, 26 augustus 2013

Uw ref.: Ontwerpbestemmingsplan Benzineverkoop punt Zuidijk te De Rijp

Dossier: 20120123
W. Schouten Holding/advies beroep

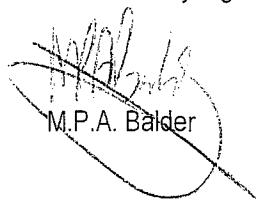
Behandeld door: mr. M.P.A. Balder, advocaat
mbalder@pesman.nl

Geachte leden van de Raad,

Bijgaand zend ik u namens mijn cliënte, de besloten vennootschap W. Schouten Holding B.V. een zienswijze naar aanleiding van opgemeld ontwerpbestemmingsplan. Naar de inhoud mag ik u korthedshalve wel verwijzen. Ik verzoek u vriendelijk deze reactie in behandeling te nemen en mij van het vervolg van de procedure op de hoogte te houden.

In het vertrouwen u hiermee voor het ogenblik naar behoren te hebben geïnformeerd, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,


M.P.A. Balder

Bijl.

Pesman Advocaten

AANTEKENEN

Gemeente Graft-De Rijk
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 16
1483 ZG DE RIJP

Pesman Advocaten

Toermalijnstraat 9, Postbus 366, 1800 AJ Alkmaar
T 072 - 541 11 03, F 072 - 541 11 05
E info@pesman.nl
www.pesmanadvocaten.nl

Tevens per fax: 0299 – 391 980 (exclusief producties)

Alkmaar, 26 augustus 2013

Uw ref.: Ontwerpbestemmingsplan Benzineverkooppunt Zuiddijk

Dossier: 20120123
W. Schouten Holding/advies beroep

Behandeld door: mr. M.P.A. Balder, advocaat
mbalder@pesman.nl

ZIENSWIJZE

Geachte leden van de Raad,

De besloten vennootschap W. Schouten Holding B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (1483 GA) De Rijk, gemeente Graft-De Rijk aan de Volger 6 (hierna verder te noemen: "Schouten") (**productie 1**), kiest te dezer zake domicilie te (postbus 366, 1800 AJ) Alkmaar aan de Toermalijnstraat 9, ten kantore van mr. M.P.A. Balder, advocaat, die ten deze tot gemachtigde wordt gesteld met het recht van substitutie.

I Inleiding

1. Schouten is eigenaar van het perceel De Volger 6 te De Rijk (**productie 2**). Zij heeft kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan Benzineverkooppunt Zuiddijk te De Rijk. Tegen dit voorontwerpbestemmingsplan heeft zij bij schrijven van 12 november 2012 een inspraakreactie ingediend (**productie 3**).¹
2. Bij publicatie van 17 juli 2013 heeft het College van Burgemeester en Wethouders (hierna verder te noemen: "het College") bekendgemaakt dat met ingang van dezelfde datum het ontwerpbestemmingsplan Benzineverkooppunt Zuiddijk ter inzage ligt. Schouten kan zich, net als ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan, niet met de inhoud van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan verenigen. Zij dient dan ook middels dit schrijven tijdig haar zienswijze in. Zij ziet daarvoor de volgende gronden.

¹ Exclusief de destijds overgelegde producties.

Pesman Advocaten

II Activiteiten Schouten

3. Op haar perceel drijft Schouten haar onderneming "MetDeZon". MetDeZon is een onderneming die zich volledig toelegt op het adviseren omtrent en het verkopen van zonnepanelen die de zonnewarmte omzetten in elektriciteit. Ter plaatse bevindt zich onder andere een showroom waar de geïnteresseerde consument nader kan worden geadviseerd over zonnepanelen en een (onzelfstandig) kantoor voor de staf.
4. Inmiddels loopt de onderneming van Schouten zo goed, dat Schouten haar pand aan de Volger moet vergroten. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van deze aanbouw is op 21 december 2012 bekendgemaakt. In dit verband merkt Schouten overigens op dat deze vergunning niet is verwerkt op de plankaart. Nu de vergunning onherroepelijk is geworden, had dit bestaande recht moeten worden ingetekend. Schouten verzoekt Uw Raad dit alsnog te doen.

III Poort van De Rijp

5. Schouten is het in het geheel niet eens met de bouw van een benzineverkoopspunt op deze locatie. Zij heeft enkele jaren geleden haar huidige perceel gekocht. Alstoen is aangegeven dat het een a-locatie en een zichtlocatie betrof. Belangrijke locatiekenmerken daarbij zijn het ruime perceel, de groenvoorzieningen eromheen en een goede bereikbaarheid langs de N244. Op een dergelijk goede locatie hoort geen benzineverkoopspunt.
6. Het benzineverkoopspunt doet in de ogen van Schouten in stedenbouwkundig opzicht afbreuk aan het bedrijventerrein De Volger. De locatie waar het benzineverkoopspunt op is geprojecteerd, is juist vanwege de hiervoor genoemde locatiekenmerken als het ware een entree of een "poort" van De Rijp. Op een dergelijke locatie moet juist een modern, passend bedrijfsgebouw of kantoorgebouw worden gevestigd, niet een benzineverkoopspunt dat op meerdere onderdelen, zoals vorm en kleurstelling, detoneert met de omgeving.
7. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat er een stedenbouwkundige visie en/of een beeldkwaliteitsplan is opgesteld die de gemaakte keuze voor een benzineverkoopspunt op enige wijze kan verantwoorden. Dit is, gezien het vorengaande, onbegrijpelijk en moet worden geacht in strijd te zijn met de vereiste zorgvuldigheid. Bovendien is er in de periode tussen enerzijds het moment waarop Schouten haar perceel kocht en het moment waarop de plannen voor het vestigen van het benzineverkoopspunt werden opgesteld, geen kenbare beleidswijziging geweest op basis waarvan kon worden afgeleid dat het gebied rondom de kruising N244-Zuiddijk niet langer zou hebben te gelden als a-locatie en zichtlocatie. Ook in zoverre is de gemaakte keuze voor het benzineverkoopspunt onbegrijpelijk te noemen.
8. Schouten concludeert dan ook dat de keuze om dit benzineverkoopspunt op deze locatie toe te staan, in strijd is met de principes van een goede ruimtelijke ordening. Schouten verzoekt Uw Raad dan ook het onderhavige bestemmingsplan niet vast te stellen.

IV Verkeer

9. Het tweede punt waar Schouten zich tegen wenst te richten, betreft de toename van de verkeersbewegingen als gevolg van de bouw van het benzineverkoopspunt. Ondanks het feit dat Schouten reeds in haar inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan heeft aangegeven dat het College onvoldoende on-

derzoek had laten verrichten naar de effecten van het benzinestation op het verkeer in de nabije omgeving, blijkt noch uit het ontwerpbestemmingsplan, noch uit de aangehechte bijlagen dat deze effecten zijn onderzocht. Daarmee heeft het College in strijd met de vereiste zorgvuldigheid gehandeld.

10. Het is evident dat de vestiging van een benzinestation zal leiden tot een toename van het autoverkeer. Immers, een benzinestation is vrijwel uitsluitend gericht op autoverkeer (daaronder begrepen motorfietsen). Bovendien zal dit benzinestation nog meer auto's trekken dan verwacht, omdat er ook een aantal auto-wasgelegenheden zijn. Deze zijn ook toegankelijk voor bezoekers die niet hoeven te tanken. Er is derhalve alle aanleiding om aan te nemen dat het autoverkeer aanzienlijk zal toenemen. Dit wordt als zodanig ook niet ontkend, getuige de aannames in de toelichting (een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal ten opzichte van de huidige situatie met 1.120 op een totaal van bijna 9.400).
11. Het is evenwel onduidelijk wat de gevolgen van deze toename zijn voor het doorgaand verkeer op de provinciale weg, alsmede de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het bedrijventerrein. Dit moet blijken jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden onderzocht, in ieder geval wanneer het risico bestaat dat het verkeer in de nabijheid, bijvoorbeeld bij een kruising, zal opstropen.²
12. De belangen van Schouten komen als gevolg van de verkeerstoename in het geding. In het bijzonder zal de bereikbaarheid van haar bedrijfspand in het geding komen. Dit zal vanzelfsprekend leiden tot nadelige gevolgen, nu een verminderde bereikbaarheid tevens een verminderde aanloop inhoudt, hetgeen zich vervolgens zal vertalen in lagere omzetten. Met andere woorden, de onderneming van Schouten zal nadeel ondervinden door de toegenomen verkeersdruk, terwijl dit nadeel niet valt te rechtvaardigen.
13. Gelet op het vorengaande, meent Schouten derhalve dat het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Naar het oordeel van Schouten kan dit plan derhalve geen doorgang vinden. Zij verzoekt Uw Raad dan ook het onderhavige ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

V Economische uitvoerbaarheid

14. Een derde punt waartegen Schouten zich wenst te richten, is de economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan. In het bijzonder betwijfelt Schouten in hoeverre een benzineverkooppunt op deze locatie voldoende rendabel zal zijn. Zij zal dit in het navolgende nader toelichten.

V.1 Onjuiste uitgangspunten

15. Ten eerste plaatst Schouten de nodige kanttekeningen bij de genoemde gegevens. Zo wordt er (overigens zonder enige vorm van onderbouwing) gesteld dat er grofweg 5 miljoen liter brandstof zal worden doorgezet. Schouten meent dat dit niet juist kan zijn. Blijkens provinciale gegevens is de verkeersintensiteit op de N244 ter hoogte van de Zuidijk bijna 9.400 voertuigen per etmaal.³
16. De gemachtigde van Schouten is uit de eigen praktijk bekend met een ander benzineverkooppunt (in Beverwijk), waar bij een verkeersintensiteit van ongeveer 11.000 motorvoertuigen per etmaal ongeveer 3 tot

² ABRvS 21 maart 2012, zaaknr. 201007814.

³ Provinciale Verkeersgegevens 2011, via <http://www.noord-holland.nl/web/Digitaal-loket/Informatie-en-klachten/Provinciale-verkeerscijfers.htm>, laatstelijk geraadpleegd op 21 augustus 2013.

Pesman Advocaten

3,5 miljoen liter brandstof per jaar werd doorgezet. In dat licht is het op zijn zachtst gezegd opmerkelijk dat een benzineverkoopspunt langs een minder drukke weg kennelijk een 50% hogere doorzet zal hebben. Het is derhalve de vraag op basis waarvan het College meent dat de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde gegevens juist zijn.

17. Deze twijfel wordt nog eens versterkt door het feit dat zich op ongeveer 250 meter van het geprojecteerde benzineverkoopspunt reeds een onbemand benzineverkoopspunt (Amigo) bevindt. Laatstgenoemd verkoopspunt bevindt zich al vele jaren op deze locatie. Het is algemeen bekend dat de verkoopprijzen bij een onbemand benzineverkoopspunt grofweg 10 cent per liter lager zijn dan bij bemande verkoopspunten. Het is zeer aannemelijk dat potentiële klanten die de keuze hebben tussen een bemand en een onbemand benzineverkoopspunt op een dergelijk korte afstand eerder zullen kiezen voor het onbemande verkoopspunt. Dit maakt het uitgangspunt van 5 miljoen liter doorzet per jaar derhalve nog onaannemelijker dan het al was.
18. Bovendien moet worden bedacht dat een benzineverkoopspunt pas rendabel (dat wil zeggen, niet langer met verlies draait) kan zijn bij een doorzet van ongeveer 3,5 miljoen liter. Ervan uitgaande dat de verwachte doorzet zeker geen 5 miljoen liter zal zijn en, mede vanwege de aanwezigheid van Amigo, mogelijkerwijs niet eens de kritische grens van 3 miljoen liter zal passeren, is het zeer waarschijnlijk dat de exploitatie van het benzineverkoopspunt niet of nauwelijks rendabel zal zijn. Dit kan er op (niet al te lange) termijn toe leiden dat het benzineverkoopspunt zijn deuren moet sluiten.

V.II Te lage rentabiliteit

19. Verondersteld dat de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde gegevens wel juist zijn, stelt Schouten het volgende. Op basis van deze gegevens leidt Schouten het volgende af. Er is gesteld dat de verwachte doorzet ongeveer 5 miljoen liter brandstof zal zijn. Uitgaande van de veronderstelling dat de verhouding diesel-auto's <=> benzineauto's 1:6 is (**productie 4**), betekent dit dat er grofweg 833.000 liter diesel en derhalve 4.167.000 liter benzine zal worden verkocht. Dit zal bij een gemiddelde dieselprijs van € 1,40 per liter en een gemiddelde benzineprijs van € 1,70 per liter een omzet van € 8.250.100,- opleveren.
20. Uit economisch onderzoek is gebleken dat het bedrijfsresultaat van een bemand benzineverkoopspunt in deze tijd 1,83% bedraagt. Dit wil zeggen dat van elke euro omzet slechts 1,83 cent kan worden aangemerkt als winst (**productie 5**). In concreto betekent dit dat de bovengenoemde omzet een bedrijfsresultaat inhoudt van € 150.976,83. Dit lijkt op zich een aanzienlijke winst te zijn. Echter, niet mag uit het oog worden verloren dat dit de opbrengst betreft die naar de (vennootschap van de) franchisenemer gaat.⁴ Een aanzienlijk deel van dit bedrag is voor de franchisegever bestemd, terwijl er ook nog belastingen moeten worden berekend wanneer vanuit dit bedrag inkomen wordt uitgekeerd. In de praktijk zal er derhalve niet veel van het genoemde bedrijfsresultaat overblijven. Daarmee is het aannemelijk dat het benzineverkoopspunt in de praktijk niet op rendabele wijze zal kunnen worden geëxploiteerd.

V.III Ruimtelijk belang

21. Ongeacht welk van de hierboven geschetste uiteenzettingen in de ogen van Uw Raad juist is, staat wel vast dat de rentabiliteit van het te bouwen benzineverkoopspunt te laag zal zijn. Dit is echter niet slechts een eco-

⁴ Het betreft immers een Shell-benzineverkoopspunt. Shell exploiteert tegenwoordig zelf niet of nauwelijks benzineverkoopspunten, maar laat dit uitvoeren door franchisenemers.

nomisch punt, maar dit is ook te vertalen in een ruimtelijk belang. Wanneer waarschijnlijk is dat een bepaalde bestemming in feite slechts zal leiden tot leegstand, moet worden onderzocht in hoeverre dergelijke leegstand zal leiden tot verslechtering van (in dit geval) het ondernemersklimaat ter plekke.⁵ Uit niets blijkt dat dit aspect door het College is onderzocht. Bovendien moet hierbij worden bedacht dat de voorgestelde bestemming slechts één gebruik mogelijk maakt, namelijk een benzineverkooppunt. Dit betekent dat opvolgende gebruikers waarschijnlijk dezelfde problemen zullen ervaren en dus ook niet of nauwelijks op rendabele wijze een benzineverkooppunt zullen kunnen exploiteren.

V.IV Conclusie

22. Er is derhalve sprake van een bestemming die niet economisch uitvoerbaar is en daarmee waarschijnlijk zal leiden tot een verslechtering van het ondernemersklimaat. Aldus is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Schouten verzoekt Uw Raad dan ook het bestemmingsplan niet op deze wijze vast te stellen.

VI Veiligheid

23. Voorts meent Schouten dat het aspect veiligheid, ondanks het feit dat het College alsnog een onderzoek hiernaar heeft laten uitvoeren, nog altijd een struikelblok vormt voor dit object. Schouten zal dit standpunt in het navolgende uiteenzetten.
24. Ten eerste volhardt Schouten in haar standpunt dat haar bedrijf vanuit het toetsingskader van het bestemmingsplan is aan te merken als een voor milieuhinder gevoelig object.⁶ In de jurisprudentie komt naar voren dat een dergelijke status doorgaans wordt aangenomen in het geval van geluidhinder. Echter, de algemene formulering milieuhinder impliceert naar het oordeel van Schouten dat ook andere milieuaspecten, zoals geur en veiligheid, wel degelijk hebben te gelden als omstandigheden die nopen tot een aanvullende belangenafweging, waarbij wordt gekeken of de vestiging van bijvoorbeeld een inrichting die bepaalde veiligheidsrisico's met zich meebrengt, wel passend is binnen de bestaande omgeving.
25. Daarnaast meent Schouten dat het onderzoek dat is uitgevoerd, onvolledig is. Zo is met een aantal kwesties geen rekening gehouden. Zo is weliswaar aangegeven dat er een kleine kans is op calamiteiten, met name vanwege het feit dat er geen lpg-installatie aanwezig zal zijn, maar onduidelijk is op welke wijze in het geval zich toch een calamiteit voordoet, moet worden omgegaan met de gevolgen voor de (nabije) omgeving. Schouten wijst daarbij in het bijzonder op de beperkte vluchtwegen in de omgeving en het feit dat hulpdiensten zich direct tegenover de onderneming van Schouten moeten opstellen tijdens een calamiteit.
26. De enige doorgaande weg is de Zuiddijk. Dit is dan ook de weg waarover de hulpdiensten zich zullen moeten begeven. Echter, de vluchtroute voor het personeel van Schouten (thans ongeveer 25 mensen, op termijn waarschijnlijk 35 mensen) is eveneens de Zuiddijk. Nu de hulpdiensten zich naar alle waarschijnlijkheid tegenover (de toegang tot) het perceel van Schouten zullen posteren, kan het personeel van Schouten niet goed het terrein ontvluchten en worden zij aldus onnodig in gevaar gebracht.
27. Dit probleem is niet eenvoudigweg op te lossen door het intekenen van bijvoorbeeld een extra uitrit voor het benzineverkooppunt. Het probleem is immers gelegen in de vluchtweg zelf, dan wel het gebrek aan een ex-

⁵ ABRvS 5 december 2012, zaaknr. 201200385.

⁶ ABRvS 14 december 2011, zaaknr. 201000335.

tra doorgaande route. Het oplossen van een dergelijk probleem kan niet binnen het bestek van dit bestemmingsplan geschieden. Daarvoor zal, onder andere in samenspraak met de provincie, een oplossing moeten worden gevonden. Daarmee is in de ogen van Schouten aannemelijk dat dit probleem op voorhand de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.

28. Voorts is in het geheel niet duidelijk op welke wijze rekening is gehouden met de actuele planologische en vergunde rechten van Schouten. Zoals reeds aangegeven, heeft Schouten inmiddels een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen van een aanbouw aan haar huidige bedrijfspand verkregen. Het verrichte onderzoek dateert van ruim voor die tijd. Het heeft er derhalve alle schijn van dat het onderzoek is gebaseerd op een verouderde situatie. Hiermee is opnieuw sprake van onzorgvuldig handelen.
29. Schouten is op grond van het vorengaande van oordeel dat het aspect veiligheid onvoldoende is onderzocht. Zo is er geen rekening gehouden met de vluchtmogelijkheden in geval van een calamiteit. Dit is een probleem dat de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat en aldus leidt tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is het verrichte onderzoek uitgegaan van een verouderde situatie. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan op dit punt niet met de te betrachten zorgvuldigheid is voorbereid. Schouten verzoekt Uw Raad derhalve het bestemmingsplan niet in de huidige vorm vast te stellen.

VII Geur

30. Een ander aspect dat onvoldoende is onderkend, betreft geurhinder. Het is algemeen bekend dat rondom de locatie van een benzineverkooppunt een geur van benzine- en dieseldamp overheerst.
31. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat de geuroverlast voor de directe omgeving, in het bijzonder het perceel van Schouten, is onderkend. Evenmin is aangegeven op welke wijze deze geurhinder kan worden beperkt. Schouten doelt in dit verband niet op vereisten die samenhangen met bijvoorbeeld milieuregeling, maar op maatregelen die via de band van het bestemmingsplan moeten worden genomen, zoals een afscherming van het benzineverkooppunt aan de kant die is gelegen naast het perceel van Schouten.
32. Schouten stelt zich op het standpunt dat haar belangen onevenredig worden geraakt door de geuroverlast, met name vanwege de ligging van haar perceel en de afstand tussen het geprojecteerde benzineverkooppunt en haar perceel. Het perceel van Schouten is gelegen oostelijk van het benzineverkooppunt. Het is een gegeven dat de wind doorgaans uit een westelijke richting waait. Dit betekent dat op de meeste dagen de wind de geuren van het benzineverkooppunt in de richting van het perceel van Schouten blaast. Schouten ervaart hierdoor vaker overlast dan andere nabijgelegen percelen, bijvoorbeeld het westelijk van het benzineverkooppunt gelegen hotel.
33. Ook de afstand tussen het benzineverkooppunt en het perceel van Schouten speelt ten aanzien van de onevenredigheid van de geuroverlast een rol. Door de korte afstand tussen beide percelen (≤ 20 meter) is de benzine- en dieseldamp niet in voldoende mate opgelost om niet meer te kunnen worden opgemerkt. Daardoor zal de geur duidelijk merkbaar zijn op het perceel van Schouten. Dit zal echter ook worden opgemerkt door de clientèle van Schouten, met name de bezoekers van de showroom. Daardoor loopt Schouten het risico dat de aanloop naar haar onderneming en daarmee haar omzetten zullen verminderen. Hierdoor zal Schouten dus onevenredig worden benadeeld.

34. Uit niets is gebleken op welke wijze deze onevenredige benadeling is onderkend. Aldus is evenmin afgewogen of de belangen die met het vestigen van het benzineverkooppunt worden gediend, wel moeten prevaleren boven de belangen van Schouten. Schouten meent dat haar belangen dienen te prevaleren, nu zij, terwijl daar geen enkele aanleiding voor is, wordt geconfronteerd met geuroverlast en de daarbij behorende gevolgen. Om die reden verzoekt Schouten Uw Raad dan ook dit bestemmingsplan niet vast te stellen.

VIII Flora en fauna

35. Het laatste punt waartegen Schouten zich richt, betreft de strijdigheid met de Flora- en faunawet. Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er weliswaar onderzoek is gedaan naar enkele dier- en plantensoorten, maar de conclusies daaruit bevreesden Schouten ten zeerste. Zo zou er geen sprake zijn van aanwezigheid van de rugstreeppad, terwijl algemeen bekend is dat dit deel van de provincie Noord-Holland een grote populatie rugstreeppadden kent.⁷ Dit is ook geconstateerd in het kader van een andere procedure, waarin het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van de minister een ontheffing ex artikel 11 Flora- en faunawet heeft gekregen voor onder andere het verstoren van het leefgebied van de rugstreeppad in de aan het plangebied grenzende Eilandspolder (**productie 6**).
36. Er is derhalve naar het oordeel van Schouten geen deugdelijk flora- en faunaonderzoek verricht. Het is juist, in tegenstelling tot de onderzoeksresultaten, zeer aannemelijk dat de rugstreeppad zich op het perceel waarop dit ontwerpbestemmingsplan ziet, bevindt. Zoals bekend, is op de rugstreeppad het zwaarste beschermingsregime uit de Flora- en faunawet van toepassing. Het is daardoor lang niet zeker dat de voorgenomen ontwikkeling daadwerkelijk doorgang zal kunnen vinden.
37. Uit vaste jurisprudentie volgt dat een bestemmingsplan niet mag worden vastgesteld, wanneer op voorhand aannemelijk is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van dat bestemmingsplan in de weg staat.⁸ In de onderhavige zaak dit zich, gezien het voorgaande, eenzelfde situatie voor. Schouten verzoekt Uw Raad derhalve deze regel na te leven en aldus het bestemmingsplan niet in deze vorm vast te stellen.

IX Conclusie

38. Het bovenstaande in aanmerking genomen, komt Schouten tot de conclusie dat het ontwerpbestemmingsplan op meerdere onderdelen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit zijn de volgende punten:
- ten eerste doet het toestaan van een benzineverkooppunt op deze locatie afbreuk aan de zogenoemde entree van het bedrijventerrein. Er is niet onderzocht of het vestigen van een benzineverkooppunt op deze locatie stedenbouwkundig verantwoord is;
 - ten tweede is niet, althans onvoldoende onderzocht wat de gevolgen zullen zijn van de toename van het verkeer met 1120 motorvoertuigen per etmaal. Dit had op grond van vaste rechtspraak wel gemoeten;
 - ten derde is het onaannemelijk dat het benzineverkooppunt rendabel zal kunnen worden geëxploiteerd. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat op (niet al te lange) termijn leegstand zal ontstaan. Hierdoor zal het ondernemersklimaat ter plekke verslechteren. Ingevolge vaste jurisprudentie had dit moeten worden onderkend en worden meegenomen in de belangenafweging;

⁷ Zie voor het verspreidingsgebied van de rugstreeppad in Noord-Holland:

<http://www.nederlandsesoorten.nl/nsr/concept/000455511723/presenceAndDistribution>, geraadpleegd op 22 augustus.

⁸ ABRvS 21 augustus 2013, zaaknr. 201211901.

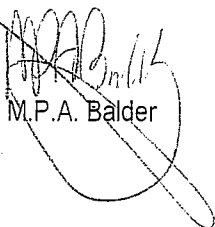
Pesman Advocaten

- ten vierde belemmert het aspect veiligheid de uitvoering van dit bestemmingsplan, nu er geen veilige vluchtweg overblijft voor het personeel van Schouten en het onderzoek naar veiligheid is uitgegaan van een verouderde situatie;
- ten vijfde wordt Schouten onevenredig benadeeld, nu zij de nodige geurhinder vanaf het benzineverkoop punt zal ondervinden. Dit kan leiden tot een verminderde bedrijfsvoering;
- ten zesde is er onvoldoende onderzoek verricht naar de gevolgen voor de aanwezige flora en fauna, in het bijzonder de rugstreeppad. Hierdoor is het op voorhand aannemelijk te noemen dat het bestemmingsplan niet kan worden uitgevoerd.

39. Schouten verzoekt Uw Raad derhalve om het onderhavige ontwerpbestemmingsplan af te keuren en de voorgenomen ontwikkeling van het benzineverkoop punt te weigeren.

40. Volledigheidshalve merkt Schouten nog op dat zij vanzelfsprekend bereid is tot een nadere toelichting van deze zienswijze. Ook wenst zij graag op de hoogte te blijven van de voortgang van de procedure.

Met vriendelijke groet,



M.P.A. Balder