



Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan 'Hoofddorp Graan voor Visch Zuid 1^e wijziging'

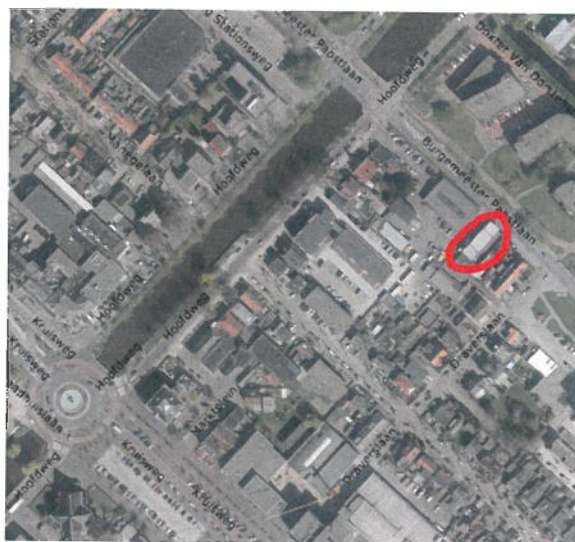
Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Collegevergadering 18 juli 2017
Inlichtingen M. Veen (023 567 6083)
Registratienummer 2017.0036779

Inleiding

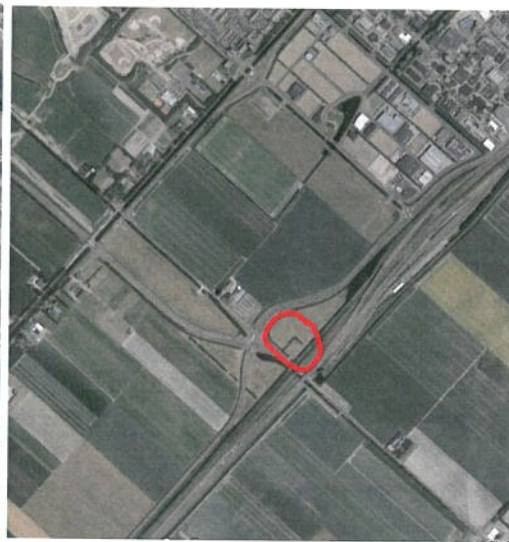
Het voorliggende wijzigingsplan maakt de verplaatsing van een motorbrandstoffenverkooppunt (mbvp) mogelijk naar de kruising van de Bennebroekerweg en de Spoorlaan in Hoofddorp. Het betreft een mbvp zonder de verkoop van LPG dat momenteel aan de Burgemeester Pabstlaan is gevestigd.

Toelichting

De verplaatsing van het mbvp Benelite aan de Burgemeester Pabstlaan kent een lange geschiedenis. De gemeente wil het mbvp Benelite verplaatsen omdat het zich aan de rand van Hoofddorp Centrum bevindt, in bebouwd gebied met veel woningen. In het besluit Locaties motorbrandstofverkooppunten (2008/109581) stond Benelite op nummer 1 in de lijst met te verplaatsen mbvp's. De verplaatsing van Benelite past ook in de Nota commerciële voorzieningen (2015/0056233) die het besluit uit 2008 heeft vervangen. In 2016 is een intentieovereenkomst afgesloten met Benelite en een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de verplaatsing van de huidige locatie naar de nieuwe locatie aan de hoek Spoorlaan/Bennebroekerweg.



Huidige locatie

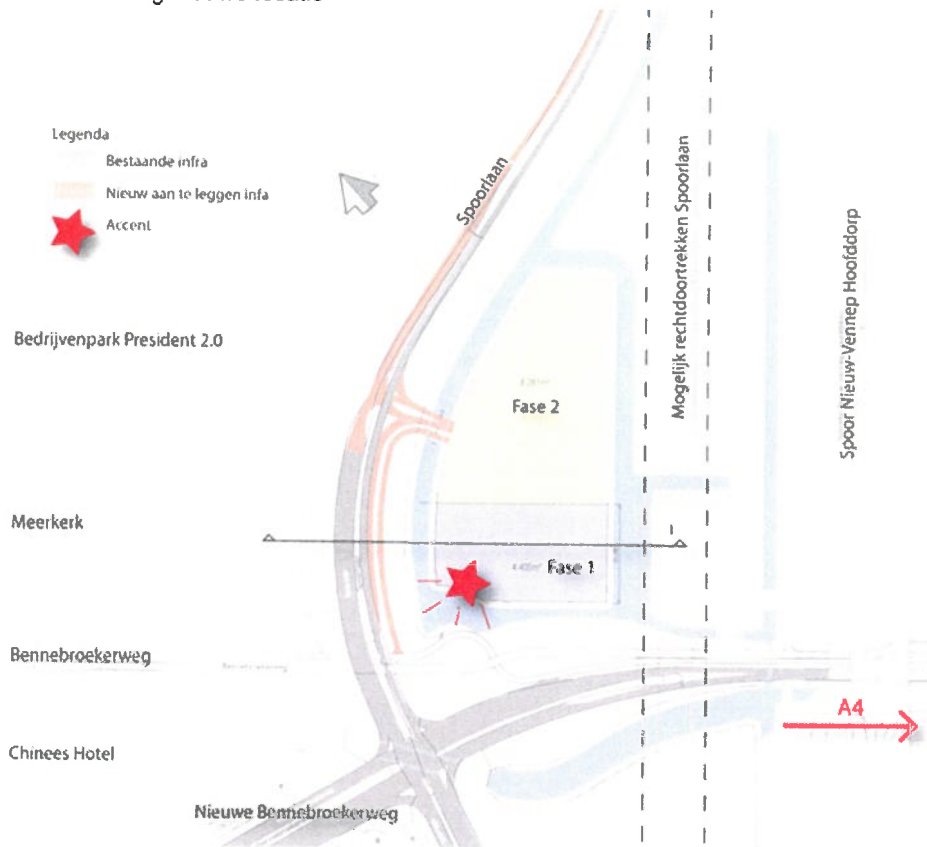


nieuwe locatie

Op de nieuwe locatie is het bestemmingsplan 'Graan voor Visch Zuid' vigerend. Op de locatie ligt een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te kunnen wijzigen om de verplaatsing van bepaalde mbvp's mogelijk te maken, Benelite past in de deze doelgroep.

Deze nota ziet op het vaststellen van het wijzigingsplan voor de nieuwe locatie van het mbvp Benelite.

situatietekening nieuwe locatie



Vigerend bestemmingsplan

Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Graan voor Visch Zuid' de bestemmingen 'Groen' en 'Water' met de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – lib' en een wijzigingsbevoegdheid.

Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bestemmingen geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de prioritaire verplaatsing van een verkooppunt voor motorbrandstoffen dat elders in de gemeente is gevestigd. Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de plaats van het vulpunt, de tank en de afleverzuil ten behoeve van lpg wordt zodanig gekozen dat de hiermee samenhangende veiligheidszones voor het Plaatsgevonden Risico, met uitzondering van de zuidwestgrens van het wijzigingsgebied voor de grootste veiligheidszone, binnen de grenzen van het wijzigingsgebied vallen, dan wel hiermee samenvallen;
- binnen de veiligheidszones PR en binnen de groepsrisico-contour (GR), voor zover deze laatste binnen het wijzigingsgebied valt, worden geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten geprojecteerd;
- de oppervlakte van de bestemmingen Bedrijf – Garage en Bedrijf - Verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg en/of functieaanduiding verkooppunt motorbrandstoffen met lpg is maximaal 12.000 m2 en het bebouwd oppervlak, met inbegrip van luifels, maximaal 7200 m2;

- d. de bouwhoogte van gebouwen is maximaal 14 m, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen, waaronder een luifel, maximaal 20 m hoog mogen zijn;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 8 m, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 2 m hoog mogen zijn en reclamemasten die een bouwhoogte van maximaal 23 m mogen hebben;
- f. het verkooppunt voor motorbrandstoffen en het garagebedrijf worden tezamen op twee locaties ontsloten op de Spoorlaan;
- g. indien uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat dit mogelijk is wordt ruimte gereserveerd voor een extra afslag vanaf de Bennebroekerweg naar het motobrandstoffenverkooppunt.

Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan deze voorwaarden.

De verkoop van lpg is intussen niet meer aan de orde. Daarom is een aanduiding opgenomen waardoor de verkoop van lpg wordt uitgesloten.

Het wijzigingsplan

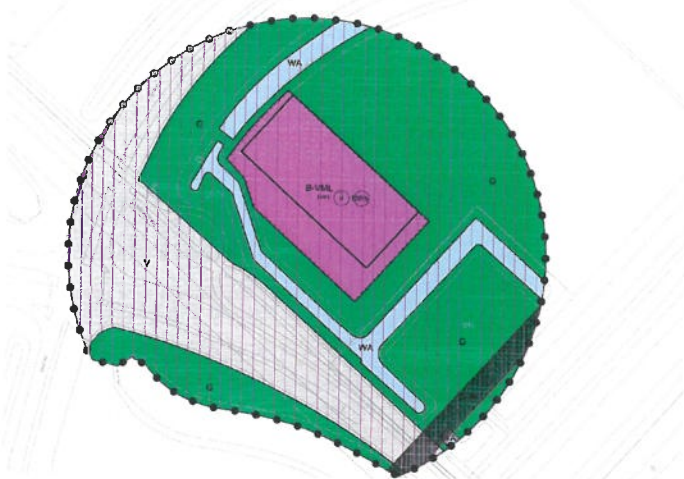
Het plan is minder ruim dan de wijzigingsbevoegdheid toestaat. De lpg keert niet meer terug bij de verplaatsing van het pompstation en het wordt een onbemand station. De Kwik-Fit die aan de Burgemeester Pabstlaan de locatie met Benelite deelt, verhuist niet mee.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 4.406 m². De ontwikkeling betreft het realiseren van een tankstation en op termijn worden 4 doe-het-zelfwasboxen gerealiseerd. Het tankstation beschikt over 5 pompeilanden. Bij volledige bezetting zijn deze bestemd voor 2 vrachtwagens en 8 personenauto's. In totaal beslaat de bebouwing circa 485 m². Dit betreft 135 m² voor de wasboxen en 350 m² voor de luifel waar de pompeilanden zich onder bevinden. Ter hoogte van de wasboxen worden parkeerplaatsen gerealiseerd. De locatie wordt aan de noordoostzijde ontsloten op de Spoorlaan.

Het mbvp zal geen lpg-vulpunt krijgen. Dit is van belang i.v.m. externe veiligheid en eventuele risicocontouren. Op deze wijze vormt het motorbrandstoffenverkooppunt geen belemmering voor de omliggende bedrijfsvoering en omliggende gevoelige en beperkt gevoelige functies. In de toelichting van het wijzigingsplan is nader ingegaan op de aard en het doel van het wijzigingsplan.

Met de uitwerking van dit wijzigingsplan is getoetst aan recente wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat de wet- en regelgeving op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, water, archeologie en flora en fauna geen belemmering vormt. In hoofdstuk 5 van de toelichting wordt nader op de milieuaspecten ingegaan.

Uitsnede verbeelding wijzigingsplan 'Hoofddorp Graan voor Visch Zuid 1e wijziging'



Wettelijk vooroverleg

Het moederplan 'Hoofddorp Graan voor Visch Zuid' is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan zijn eveneens toegezonden aan de wettelijk verplichte overlegpartners. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het moederplan en op die manier reeds betrokken in het overleg.

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan is op 21 maart 2017 bekendgemaakt en heeft met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 22 maart gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan worden ingediend.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan is één zienswijze binnengekomen. Deze is ingediend door de heer Van Slagmaat, advocaat namens:

- Van Kalmthout Servicestation B.V., vertegenwoordigd door De heer J.M.M.Maessen,
- B.V. v/h Fa. J. Kromhout & Zn., vertegenwoordigd door mevr. E.T. Kromhout;
- J.Kulk en Zn. B.V., vertegenwoordigd door de heer J.Kulk;
- P. Kok en Zonen CV, (vertegenwoordigd door mevr. K. Kok)
- En de heer A.H. Houtenbos,

In de zienswijze wordt het volgende naar voren gebracht:

- Nu op de nieuwe locatie niet meer in de verkoop van LPG wordt voorzien, vervalt de grondslag voor de noodzakelijke verplaatsing van Benelite. Er is geen sprake meer van onevenredige hinder. Temeer omdat de broodjeszaak en de Kwikfit op de oude locatie blijven.

Reactie gemeente:

In de uitspraak in de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Hoofddorp Graan voor Visch Zuid heeft de Raad van state geoordeeld dat de gemeenteraad zich in redelijkheid op

het standpunt heeft kunnen stellen dat de wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk is voor de verplaatsing van dit mbvp. De wijzigingsbevoegdheid is, met toevoeging van een verwijzing naar het beleid uit 2008, in stand gebleven en onherroepelijk. Dat de wijzigingsbevoegdheid gebruikt mag worden staat dan ook niet meer ter discussie.

Hierbij overwoog de afdeling dat de argumentatie van de gemeente dat het mbvp dicht op bestaande bebouwing staat en geluid- en verkeersoverlast veroorzaakt en ruimtelijke ontwikkelingen belemmert en dat dat de reden is dat het in aanmerking komt voor prioritaire verplaatsing, juist is. Dit oordeel is niet gekoppeld aan de aanwezigheid van LPG, de broodjeszaak of de Kwikfit op de locatie.

- Uit het plan blijkt niet dat de uitplaatsing financieel haalbaar is. Een haalbaarheidsplan is als voorwaarde gesteld door de gemeente maar er is niets overlegd waaruit blijkt dat dit haalbaarheidsplan er is of dat op basis hiervan aannemelijk is dat de uitplaatsing haalbaar is.

Reactie gemeente:

In deze nota gaat het om de wijzigingsbevoegdheid en of deze juist is toegepast. De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Hoofddorp Graan voor Visch Zuid stelt niet de eis dat het plan financieel uitvoerbaar is of dat de uitvoerbaarheid onderbouwd is met een haalbaarheidsplan, zodat dit geen voorwaarde is voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het wel belangrijk dat het plan uitvoerbaar is en binnen de planperiode gerealiseerd kan worden. Het gaat daarbij om de financiële uitvoerbaarheid, waaronder planschade, over de vraag of voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om het plan te realiseren (aan de zijde van het mbvp) en ook over economische uitvoerbaarheid. Kan het plan in de planperiode van 10 jaar gerealiseerd worden? Voor dit plan is middels de uitgifte in erfpacht en via de grondexploitatie de financieel economische haalbaarheid verzekerd. Er is geen reden om de uitvoerbaarheid van het plan in twijfel te trekken.

- In de uitgangspunten van de erfpacht wordt gemeld dat de oude vergunning binnen 2 jaar na uitgifte (van de nieuwe locatie) wordt ingetrokken. Welke zekerheden zijn gesteld, 2 jaar is extreem lang. Er zal 1,5 jaar sprake zijn van 2 operationele brandstofverkooppunten van Benelite. Dat mag niet de bedoeling zijn.

Reactie gemeente:

Reclamanten reageren op een afspraak uit de erfpachtovereenkomst. De overeenkomst maakt geen onderdeel uit van deze ruimtelijke procedure en staat hier dan ook niet ter discussie. De vrees dat met dit besluit (al dan niet tijdelijk) een toevoeging van een mbvp wordt gecreëerd is ongegrond.

Het klopt dat het voornemen na de ingang van de erfpachtovereenkomst de ondernemer een periode de tijd te geven het nieuwe mbvp te realiseren en vervolgens te verhuizen. Dit is redelijk. Wanneer de nieuwe locatie in gebruik wordt genomen moet de vergunning voor de oude locatie ingeleverd worden. Het is niet zo dat de 2 mbvp's tegelijk zullen worden toegestaan.

- Het bestemmingsplan is gebaseerd op de beleidsnota uit 2008 die in 2016 is vervallen en is opgevolgd door de nota 'Commerciële voorzieningen'. Deze nota staat ook nieuwe toetreders tot de brandstofmarkt toe vanaf 2018. Reclamanten zijn van mening dat de verplaatsing van Benelite niet kan worden gestoeld op de vervallen beleidsnota maar dat

ook andere kandidaten in het kader van een aanbesteding moeten kunnen meedingen. Reclamanten voeren hierbij aan dat op andere locaties vooruit wordt gelopen op dit beleid. Terwijl het bestaande aanbod al ruim voldoende is. De gemeente past onderling afwijkend beleid toe bij de nieuwvestiging van brandstofverkooppunten in de gemeente. Dit werkt rechtsongelijkheid in de hand en is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Reactie gemeente:

Zoals hierboven beschreven is het feit dat er een wijzigingsbevoegdheid bestaat voor een prioritaire verplaatsing en dat deze nodig is voor de verplaatsing van dit mbvp reeds bevestigd door de raad van State. Daarbij heeft de Raad van State de verduidelijking opgenomen dat voor de uitleg van het begrip prioritaire verplaatsing en inzicht in de mbvp's waar het om gaat, aangesloten moet worden bij de Nota locaties motorbrandstof-verkooppunten.

Hoewel door het vervallen van het beleid uit 2008 niet meer rechtstreeks kan worden teruggerepen op het begrip prioritaire verplaatsing en de lijst met ondernemers die daaronder vallen, is er geen enkele onduidelijkheid over het feit of de wijzigingsbevoegdheid voor de verplaatsing van dit mbvp bedoeld is. Toen het nieuwe beleid werd vastgesteld, was de verplaatsing van Benelite, dat op plaats 1 stond voor een prioritaire verplaatsing, naar de onderhavige locatie ambtelijk al in gang gezet. Daar komt bij dat de verplaatsing van dit mbvp naar deze locatie ook past in het nieuwe beleid. De uitgangspunten uit 2008 zijn immers niet simpelweg vervallen in 2016 maar zijn overgenomen in het nieuwe beleid en waar nodig geactualiseerd. Ook het nieuwe beleid streeft naar verbetering van de leefomgeving en het milieu en/of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarom zal verplaatsing uit woonwijken en kernen naar de door de raad vastgestelde hervestigingslocaties waar mogelijk worden gefaciliteerd. Daarnaast wordt, zoals reclamanten aangeven, de beperking van de vestiging van nieuw aanbod opgeheven omdat het verplaatsingsbeleid voor mbvp's tot dusverre in 2016 nog niet tot concrete resultaten had geleid. Deze laatste aanpassing van het beleid is geen onderdeel van deze procedure. Wat hier van belang is, is dat het streven naar verplaatsing van mbvp's uit woonwijken en kernen naar door de raad vastgestelde hervestigingslocaties nog steeds geldt en onderdeel is van het nieuwe beleid. Ook na de inwerkingtreding van het nieuwe beleid gelden nog steeds dezelfde ruimtelijke argumenten voor de verplaatsing. De wijzigingsbevoegdheid wordt dan ook toegepast voor de (nog steeds) prioritaire verplaatsing van een bestaand mbvp. En er zal daarom geen sprake zijn van een aanbesteding.

- Er is geen marktonderzoek gedaan naar het voorzieningenniveau terwijl duidelijk is dat dit onbemande verkooppunt leidt tot een vershraling van het aanbod. Het aantal bemande tankstations in de gemeente loopt terug als gevolg van prijsconcurrentie, dit leidt tot verlies van werkgelegenheid.

Reactie gemeente

Dat de verplaatsing van een mbvp naar deze locatie is toegestaan is zoals hierboven beschreven reeds bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer zoals nu gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid hoeft dit niet opnieuw aangetoond te worden. Wel moet worden voldaan aan de wijzigingsregels van het bestemmingsplan, hiervan is al beargumenteerd dat dit het geval is. Of het mbvp bemand of onbemand is, is niet vastgelegd in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en wordt ook niet vastgelegd in dit wijzigingsplan.

Conclusie

Wij besluiten niet in te stemmen met deze zienswijze.

Middelen

Op grond van het onderdeel 'Grondexploitatie' van de 'Wet ruimtelijke ordening' dient bij een bestemmingsplan waarbij sprake is van een bouwplan als bedoeld in deze wet, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het verdient echter de voorkeur voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan tot overeenstemming te komen over het kostenverhaal.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk door middel van gronduitgifte in erfpacht door de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

Juridische aspecten

De wijzigingsprocedure gaat als volgt verder:

Na vaststelling van het wijzigingsplan volgen de bekendmaking en de terinzagelegging van het plan met de mogelijkheid van het instellen van beroep bij de Raad van State. Als het vastgestelde wijzigingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen, kan het daarna in werking treden tenzij beroep is ingesteld en binnen de beroepstermijn een voorlopige voorziening is gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het laatste geval treedt het plan in werking nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Communicatie

Het besluit het wijzigingsplan vast te stellen en het plan ter inzage te leggen wordt elektronisch gepubliceerd op officielebekendmakingen.nl en in de Staatscourant. Het vaststellingsbesluit en het plan zijn tijdens de periode van terinzagelegging digitaal beschikbaar via de website van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl.

De indieners van de zienswijze krijgen een persoonlijk bericht.

Wat betekent dit voor de herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude? (preventief toezicht/beleidsharmonisatie)

De beslispunten van dit voorstel vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging, omdat met de financiële gevolgen rekening is gehouden in de vastgestelde en goedgekeurde programmabegroting.

Harmonisatie is niet van toepassing op dit voorstel omdat het een gebiedsgebonden ontwikkeling met uitsluitend lokale effecten betreft.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. de ingediende zienswijze van de heer Van Slagmaat ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de onder 1. genoemde zienswijze;
3. het wijzigingsplan 'Hoofddorp Graan voor Visch Zuid 1e wijziging' met planidentificatienummer NL.IMRO.0394.WPBennebroekerweg-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm ongewijzigd vast te stellen;
4. het wijzigingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen;
5. deze nota ter informatie zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouder,



Adam Elzakalai

Bijlage(n):

Wijzigingsplan (verbeelding, regels, toelichting)