

Bijlage 2

NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN

TANKSTATION HOGVELDSEWEG KESTEREN

Versie

Ambtelijk:

College:

Raad: 4 juni 2015

NOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN TANKSTATION HOGEVELDSWEG KESTEREN

Aanleiding

Het bestemmingsplan Tankstation Hogevelldseweg Kesteren richt zich op het mogelijk maken van de aanleg van een onbemand tankstation, uitsluitend voor vrachtwagens, op het perceel Hogevelldseweg 2 in Kesteren (bedrijventerrein 't Panhuis).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 29 december 2014 tot en met 9 februari 2015 ter inzage gelegen.

Er is een zienswijze ingediend door:

1. Van der Leij vastgoed advies, namens H.M. van Soest en Autobedrijf Van Schaik B.V., Spoorstraat 59, Kesteren.

Ontvankelijkheid

De bovengenoemde schriftelijke zienswijze is ingediend binnen de daartoe bedoelde termijn en dient derhalve ontvankelijk te worden verklaard.

Inhoudelijke beoordeling van de individuele reactie

De zienswijze is onderstaand samengevat en beantwoord. Daarbij wordt het voorstel weergegeven van het college aan de raad op welke wijze met de zienswijzen om te gaan. De zienswijze is integraal als bijlage bij deze nota opgenomen, zodat de raad er kennis van kan nemen en op basis van volledige informatie tot besluitvorming kan komen.

1. **Van der Leij vastgoed advies, namens H.M. van Soest en Autobedrijf Van Schaik B.V., Spoorstraat 59, Kesteren**
 1. Begin 2013 is door initiatiefnemer een vergunningsaanvraag ingediend voor onderhavig tankstation, waartegen door reclamant een zienswijze is ingediend. De vergunning is toentertijd niet verleend omdat het bouwplan niet voldeed aan het bestemmingsplan, alsmede omdat het plan niet wenselijk was binnen bestaand en toekomstig beleid. Er kon geen goede ruimtelijke onderbouwing worden gemaakt. Reclamant verbaast zich erover dat het college nu wel meewerkt aan een dergelijke wijziging.
 2. Bij besprekingen met diverse ambtenaren van de gemeente is aangegeven dat het ruimtelijk gezien niet passend is een extra of ander tankstation toe te voegen. Onderhavig initiatief staat ook de verkoop van brandstof aan anderen toe, dus niet alleen aan vrachtwagens.
 3. Reclamant geeft aan dat de regionale behoefte, die aangetoond moet worden in het kader van het doorlopen van de "Ladder voor duurzame verstedelijking", niet wordt aangetoond en oplosbaar is binnen de huidige structuur en spreiding van tankstations.
 4. De indiener geeft aan dat hij vaak in gesprek is geweest met de gemeente om zijn tankstation (Spoorstraat 59) te verplaatsen naar elders. Dit werd echter steeds negatief beantwoord door de ambtenaren, de behoefte aan verplaatsing werd niet herkend. Het bevreemd hem dat er nu aan de Hogevelldseweg wel een nieuw tankstation wordt gerealiseerd. Door vervanging en/of verplaatsing van reeds aanwezige tankstations ontstaat een betere ruimtelijke ordening en passende herstructurering.
 5. Er is door reclamant ook bezwaar aangetekend tegen het plaatsen van een stikstoftank op de locatie Hogevelldseweg 2, waarna er door de gemeente en initiatiefnemer mondeling is toegezegd dat er geen tankstation zou worden gerealiseerd op deze locatie.
 6. Reclamant stelt dat het realiseren van een vulpunt voor eigen gebruik al mogelijk is binnen het huidige bestemmingsplan en begrijpt niet waarom ook een extra tankstation wordt gerealiseerd.
 7. Reclamant stelt dat het initiatief niet past binnen het provinciaal beleid.

Oordeel college

Ad. 1

Op 28 december 2012 ontving de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een luifeloverkapping t.b.v. een TOTAL tankstation op het perceel Hogeveldeweg 2 in Kesteren. Na een voornemen tot weigering is de aanvraag ingetrokken. Er is dus geen definitief besluit op de omgevingsvergunning genomen en de zienswijze van de heer Van Soest is dan ook niet meegewogen.

Bovendien betrof de toenmalige aanvraag een luifeloverkapping voor een TOTAL tankstation waar zowel door particulier en zakelijk verkeer kon worden getankt. Inmiddels ligt een initiatief voor dat uitgaat van een onbemand tankstation voor vrachtwagens, hetgeen zowel in het bestemmingsplan als op basis van een anterieure overeenkomst nader is geregeld.

Ad. 2

Er is geen sprake van een nieuwvestiging van een volwaardig tankstation. Het initiatief biedt enkel de mogelijkheid voor vrachtwagens om te tanken. Dit kan hier, ten opzichte van de huidige tankstations, op een veilige manier en met meerdere vrachtwagens tegelijk plaats vinden. De locatie van het bedrijventerrein is hier erg geschikt voor. De wegenstructuur is reeds ingericht voor vrachtwagens, er is meer ruimte en er zijn geen gevoelige functies in de buurt. Een tankstation ook geschikt voor particuliere verkoop zou personenauto's aantrekken en dat is op het bedrijventerrein niet wenselijk.

Dat het enkel een verkooppunt voor motorbrandstoffen voor vrachtwagens betreft is in de regels als volgt gespecificeerd. Uit de planregels blijkt dat een tankstation is toegelaten ter plaatse van het plandeel met de bestemming 'bedrijventerrein' en de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG'. Onder artikel 3, lid 3.1.2 onder b is geregeld dat het gebruik van gronden met deze bestemming voor detailhandel niet is toegestaan (anders dan ondergeschikte nevenactiviteit). Het in het artikel opgenomen verbod op detailhandel is, conform eerdere jurisprudentie, ook van toepassing op een tankstation.

Ingevolge artikel 3.1.2 onder b is detailhandel namelijk uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen. In afwijking hiervan is ook detailhandel in automobielen, boten, caravans en grove bouwmaterialen toegestaan, alsmede detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen (consumentenvuurwerk) en detailhandel in de vorm van een internetwinkel toegestaan.

Ingevolge artikel 1 van de planregels wordt onder "detailhandel" verstaan het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en het leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan ten behoeve van de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; (...).

Daarom volgt uit boven voornoemde planregels dat een tankstation waar brandstoffen worden verkocht aan personen die de brandstoffen niet in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit zullen gebruiken, niet is toegelaten op het bestreden plandeel. De stelling dat ook verkoop aan anderen, anders dan vrachtwagens, is toegestaan, volgt de gemeente dus niet.

Overigens wordt, om elke onduidelijkheid over de planregels weg te nemen, het onderdeel detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen uit de planregels gehaald. Artikel 3, lid 3.1.2 sub b onder 2 sub b komt te vervallen. Bovendien nemen we ter verdere verduidelijking in de bestemmingsomschrijving van artikel 3 op dat uitsluitend een tankstation voor vrachtwagens is toegestaan. Artikel 1 (begripsbepalingen) vullen we aan de met de definitie van vrachtwagen (zie hieronder).

Aanvullend aan het bestemmingsplan is in een anterieure overeenkomst geregeld dat het onbemande tankstation uitsluitend mag worden gebruikt door vrachtwagens. Onder een vrachtwagen wordt verstaan een voertuig ingericht voor het vervoer van lading, waarvan het leeg gewicht vermeerderd met het laadvermogen meer dan 3500kg bedraagt. Bij niet nakoming van de overeenkomst wordt een boete in rekening gebracht.

In hoofdstuk 6 van de toelichting is het volgende over deze overeenkomst opgenomen:

"In deze anterieure overeenkomst is eveneens afgesproken dat bij het tankstation enkel vrachtwagens kunnen tanken. Dit zal door middel van een passen-systeem gerealiseerd worden."

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het verkooppunt voor motorbrandstoffen enkel voor vrachtwagens gebruikt mag worden en niet voor de particuliere verkoop. Dit is dus aanvullend aan andere tankstations en niet concurrerend en daarmee ook niet strijdig met eerdere uitspraken van ambtenaren.

Ad. 3

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument in de ruimtelijke ordening om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Het onderhavige initiatief voorziet niet in de aanleg van een bedrijventerrein of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Op dit moment maakt de locatie onderdeel uit van een velen malen groter bedrijfsperceel waarbinnen op basis van het vigerende bestemmingsplan voor het gehele perceel nu al de bestemming bedrijventerrein geldt en een bouwvlak ligt. Gelet op de beperkte omvang van onderhavig initiatief, de beperkte omvang van het terrein en de beperkte gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming, is de gemeente van oordeel dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling maar van herstructurering van reeds bestaand bedrijventerrein.

Bovendien is de initiatiefnemer tevens exploitant van het tankstation van de reclamant (Spoorstraat 59) en heeft hij geconstateerd dat de behoefte er is. Het betreft niet een nieuwvestiging van een volwaardig tankstation. Hij draagt bovendien met uitvoering van een tankstation enkel voor vrachtwagens bij aan een veiligere verkeerssituatie aan de Spoorstraat. Dit is een doorgaande weg. Het tankstation aan de weg (Spoorstraat 59) is in oppervlakte vrij klein waardoor er te weinig ruimte is voor het manoeuvreren met vrachtwagens. Ook kunnen er niet meerdere vrachtwagens tegelijk tanken, zonder dat hierbij het verkeer op de Spoorstraat wordt gehinderd. Het voornemen verplaatst in feite dan ook het aanbod die reeds aan de regionale behoefte voldoet. Er is in de omgeving geen tankstation dat volledig is ingericht ten behoeve van de vrachtwagens.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt met bovenstaande motivering voor de volledigheid aangevuld.

Ad 4

Het tankstation aan de Spoorstraat 59 is voor particulier gebruik geschikt. Verplaatsing van een dergelijk tankstation is een wezenlijk ander vraagstuk dan onderhavig initiatief dat de vestiging van een tankstation voor vrachtwagens betreft. Zoals in de toelichting is onderbouwd getuigt het plan van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 5

Daargelaten de vraag of er sprake is van een toezegging kunnen in het algemeen geen rechten worden ontleend aan toezeggingen die zijn gedaan door niet ter zake beslissingsbevoegden. De bevoegdheid tot het beslissen of er een tankstation wordt gerealiseerd op deze plek door een bestemmingsplanherziening berust bij de raad van de gemeente.

Ad. 6

Het realiseren van een vulpunt voor eigen gebruik was reeds mogelijk (met een vergunningsprocedure). Het is echter de bedoeling van de initiatiefnemer om het tankstation niet voor eigen gebruik maar ook voor andere gebruikers open te stellen. Dit heeft vanwege veiligheid de voorkeur ten opzichte van een eigen vulpunt bij elk bedrijf afzonderlijk.

Ad. 7

Het betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het is een ontwikkeling die plaatsvindt op een terrein wat reeds als bedrijventerrein in gebruik is. Het betreft dus herstructurering. Dit past binnen het streven van de Omgevingsvisie Gelderland om herstructurering te bevorderen. In de Omgevingsvisie Gelderland is de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Dit is onder ad 3 beschreven. Ook voldoet het aan de eis vanuit de Omgevingsverordening Gelderland om enkel nieuwe bedrijven toe te staan die kleiner zijn dan 5.000 m². Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de provincie. De provincie heeft dan ook geen zienswijze ingediend tegen het plan.

Voorstel

Zienswijze deels gegrond en voor het overige ongegrond verklaren en het bestemmingsplan te wijzigen als volgt:

1. Artikel 3, lid 3.1.2 sub b onder 2 sub b komt te vervallen.
2. Artikel 3 onder bestemmingsomschrijving aanvullen met tankstation uitsluitend voor vrachtwagens en artikel 1 (begripsbepalingen) aanvullen met de definitie van vrachtwagen zoals onder ad 2 opgenomen.
3. De toelichting wordt aangevuld met de motivering zoals onder ad. 3 is opgenomen ten aanzien van de ladder duurzame verstedelijking.