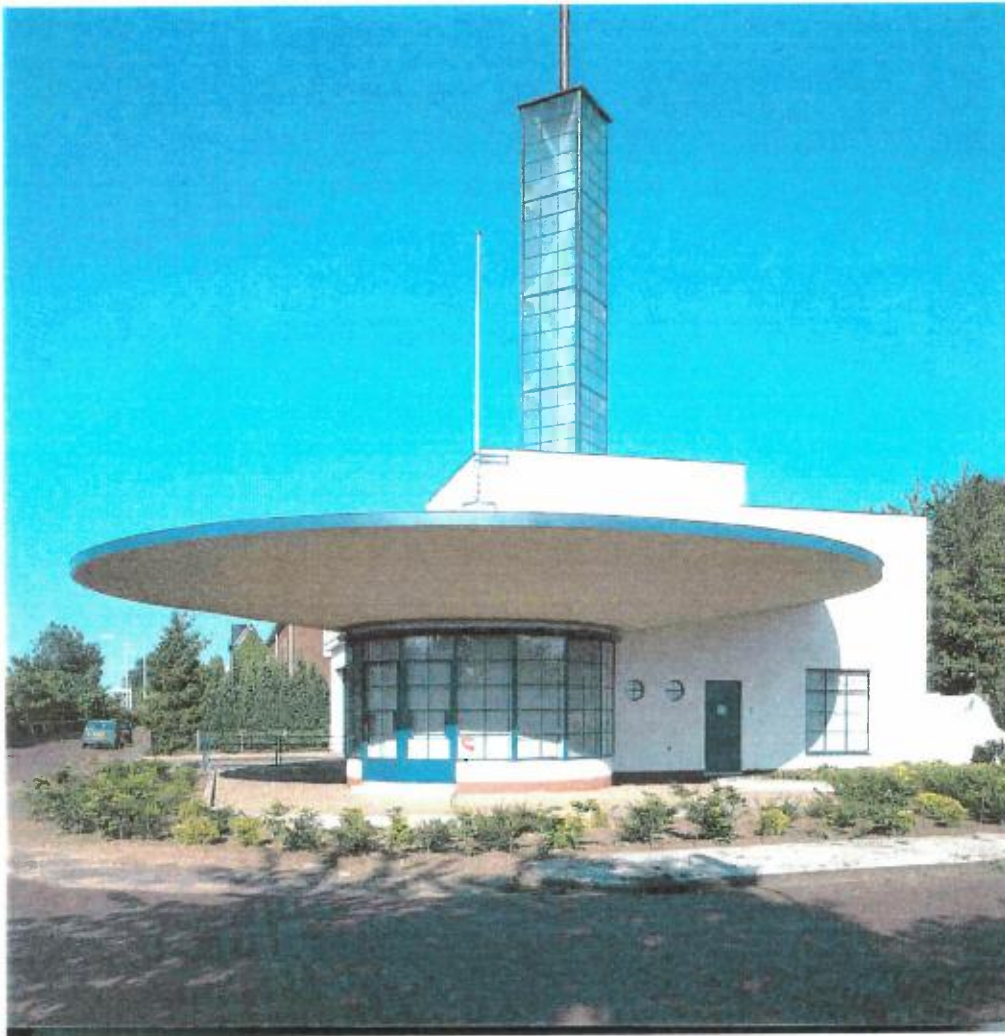


NOTITIE

MOTORBRANDSTOFFENVERKOOPPUNTEN





NOTITIE

MOTORBRANDSTOFFENVERKOOPPUNTEN

Beleidsnotitie voor het omgaan met nieuwvestiging van
motorbrandstoffenverkooppunten binnen de gemeente Doetinchem

Vastgesteld door de raad van de
gemeente Doetinchem op
28 oktober 1999



Inhoudsopgave

1. Aanleiding	4
1.1 Geschiedenis	4
1.2 Bestaand beleid	5
1.3 Nieuw beleid	6
2. Nadere aanduiding van locaties aan hoofdinvalswegen voor herlocatie	9
2.1 Herlocatie bestaande verkooppunten	9
2.2 Geschikte locaties	9
3. Nadere informatie over besluitvorming tot dusverre en sturingsmogelijkheden	10
3.1 Marktontwikkelingen	10
3.2 Besluitvorming tot dusverre	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.4 Reguleringsmogelijkheden	13
3.5 Samenvatting hoofdstuk 3	15
4. Wasgelegenheden	15
5. Concreet	16

Bijlage:

- Overzichtskaart motorbrandstoffenverkooppunten.



1 Aanleiding

De laatste jaren staan een aantal grotere infrastructurele werken nadrukkelijk in de belangstelling. De komende jaren zullen deze werken gerealiseerd worden of in ieder geval verder in procedure gebracht worden. Te denken valt aan het Vlijstraattracé en de Oostelijke randweg, daar waar de Energieweg recent is opengesteld.

Samenvallend met de gemeentelijke activiteiten gericht op het realiseren van deze wegtracés, wordt vanuit de markt gereageerd door middel van het indienen van verzoeken voor het vestigen van een motorbrandstoffenverkoop punt aan één van deze tracés. Zo ligt er op dit moment een aantal concrete verzoeken.

Om te voorkomen dat steeds ad-hoc op een dergelijk verzoek gereageerd wordt, is het zinvol nader bij deze verzoeken stil te staan, de voor- en nadelen in beeld te brengen en indien mogelijk eventuele voordelen uit te buiten.

1.1 Geschiedenis

Begin 1998 is een begin gemaakt met het opstellen van de "Notitie motorbrandstoffenverkooppunten". Omdat er meerdere aanvullingen zijn geweest, is hieronder een chronologisch overzicht gegeven van de genomen stappen.

03/02/98	notitie motorbrandstoffenverkoop punt (besluit college 03/02/98, raad 09/04/98)
10/09/98	uitwerking motorbrandstoffenverkooppunten (besluit college 15/09/98)
08/10/98	aanvulling notitie motorbrandstoffenverkooppunten (besluit college 13/10/98)
okt. 98	samenvatting en puntsgewijze behandeling reacties notitie mbvp
26/11/98	aanvulling notitie motorbrandstoffenverkooppunten (besluit 01/12/98)
21/12/98	ondernemersvisie Doetinchemse pomphouders
27/04/99	aanvulling notitie motorbrandstoffenverkooppunten (aangehouden door B&W)
24/08/99	onderliggende beleidsnotitie in het college
30/09/99	commissie Ruimtelijke Ordening
06/10/99	commissie Economie en Middelen
28/10/99	gemeenteraad

Het voorgaande heeft uiteindelijk geleid tot de Notitie Motorbrandstoffenverkooppunten, welke op 28 oktober 1999 door de gemeenteraad van Doetinchem is vastgesteld.



1.2 Bestaand beleid

Voorheen bestond er géén echt beleid ten aanzien van motorbrandstoffenverkooppunten. In de vigerende bestemmingsplannen is grofweg een tweedeling te vinden. Het grootste deel van de verkooppunten is als zodanig *vastgelegd* in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daarnaast is in de bestemmingsplannen geldend voor de diverse bedrijventerreinen veelal de vestiging van een motorbrandstoffenverkoop punt *toegestaan* (al dan niet met LPG).

Een aantal motorbrandstoffenverkooppunten is gekoppeld aan een garagebedrijf. Daarnaast is er een aantal verkooppunten ingericht met wasstraat en mini-supermarkt. Veelal zijn deze gelegen aan de invalswegen. Een overzicht;

- Varsseveldseweg Esso
- Varsseveldseweg Total
- Keppelseweg Esso
- Keppelseweg Shell
- Europaweg BP
- Europaweg Esso
- Terborgseweg BP

Daarnaast is er een aantal in de woonomgeving gevestigd;

- Bilderdijkstraat Shell
- Wijnbergseweg Texaco en een witte pomp

Tot slot is er een aantal gevestigd op de diverse bedrijventerreinen, te weten;

- Akkermansweide Total (onbemenst)
- Verheulswede Total (onbemenst)
- Verheulswede Shell
- De Huet Total (onbemenst)
- Keppelseweg Witte pomp

Afhankelijk van de omvang en ligging is bij een motorbrandstoffenverkoop punt de verkoop van LPG toegestaan. Met name de grote gevarencirkel om het vulpunt (80 meter) ten aanzien van woonbebouwing levert beperkingen op. Op een aantal plaatsen aan de invalswegen en bij de bedrijven in de woonomgeving levert LPG problemen op.



1.3 Nieuw beleid

Door de voorgenomen aanpassingen c.q. aanvullingen van de Doetinchemse hoofdinfrastructuur is er de laatste jaren veelvuldig belangstelling getoond vanuit de benzinemaatschappijen voor de vestiging aan één van de hoofdwegen. Daarnaast is er een toename te constateren van het aantal verzoeken van een veelal onbemenst motorbrandstoffenverkoop punt op één van de bedrijventerreinen.

Het nieuwe beleid, zoals weergegeven in deze beleidsnotitie, zal zich met name uitspreken over nieuwvestiging buiten de bestaande bedrijventerreinen. Op basis van de geldende bestemmingsplannen voor de diverse bedrijventerreinen is, zoals eerder aangegeven, een motorbrandstoffenverkoop punt aldaar toegestaan. Indien zich een verkoop punt vestigt, blijven andere aanvragen in de directe omgeving vaak uit. Een recent voorbeeld is er geweest op De Huet, waar een tweetal verzoeken vlak na elkaar gedaan is voor aan elkaar grenzende locaties. Door de tijdsvoorsprong van de eerste verzoeker is het tweede verzoek niet doorgegaan.

Een verzoek voor nieuwvestiging van een motorbrandstoffenverkoop punt is in te delen in één van de volgende drie groepen;

1. nieuwvestiging van een verkoop punt door een nieuw bedrijf.
2. nieuwvestiging van een verkoop punt van een bestaand Doetinchems bedrijf.
3. verplaatsing van een bestaand verkoop punt.

overwegingen

Motorbrandstoffenverkooppunten zijn een noodzakelijk element in een samenleving waarin het autogebruik een niet meer weg te denken rol speelt. Het beleid zal zich niet zozeer dienen te richten op het nagaan van de noodzaak van een nieuw verkoop punt, maar op de ruimtelijke inpassing van motorbrandstoffenverkooppunten in het algemeen.

Het beleid zal zich met name dienen te richten op de volgende aspecten;

- *waar* is nieuwvestiging van een verkoop punt acceptabel/wenselijk?
- *welke groep* verdient de voorkeur?

waar

Bij het beantwoorden van deze vraag is het belangrijk te realiseren wat een motorbrandstoffenverkoop punt is. Ook hier zijn weer drie hoofdgroepen te onderkennen, namelijk:

1. motorbrandstoffenverkoop punt gekoppeld aan een garagebedrijf.
2. onbemenst verkoop punt.
3. groot motorbrandstoffenverkoop punt met benzine/diesel/LPG alsmede extra voorzieningen als wasstraat, mini-supermarkt, koffiehok.

ad 1

Nieuwvestiging van garagebedrijven is alleen nog toegestaan op een bedrijventerrein. De aard van de bedrijvigheid is zodanig dat dit qua milieuaspecten niet wenselijk c.q. toegestaan is in de woonomgeving. Wel is er een aantal bestaande situaties. Hier is de bedrijfsgrootte meestal zodanig vastgelegd dat er géén uitbreiding mogelijk is. Ook op een bedrijventerrein dient echter rekening te worden gehouden met mogelijke beperkingen ten aanzien van de verkoop van LPG.



ad 2

Dit betreft veelal kleine verkooppunten met een creditkaart-paal. Het is puur een punt waar getankt kan worden (géén LPG) en waar verdere faciliteiten ontbreken. Vestiging van dergelijke verkooppunten passen bijna altijd in de geldende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen.

ad 3

Dit zijn de bekende grote tankstations, met diverse pompeilanden voor elk brandstoftype. Daarnaast is er een shop aanwezig waar men terecht kan voor diverse autoservice produkten (olie, ramenwisser, vloeistof, antivries) maar ook voor kleine aankopen (mini-supermarkt). Met name de schaal en het feit dat er alle brandstofsoorten verkocht worden, maken juist deze verkooppunten geschikt voor vestiging op plaatsen welke goed bereikbaar zijn en niet in of dicht bij de woonbebouwing liggen.

Het zijn in feite deze verkooppunten die vragen om een nieuw beleid. Met name voor deze verkooppunten is een ligging aan een hoofdinvalsweg de meest voor de hand liggende locatie. Gedacht dient dan te worden aan delen van de invalswegen Terborgseweg, Europaweg, Liemersweg, Keppelseweg, Energieweg en het nog te realiseren Vlijtstraattracé en de Oostelijke randweg. Deze locaties zijn eenvoudig te bereiken zonder dat er door woongebieden gereden hoeft te worden.

Ten aanzien van LPG dient in algemene zin opgemerkt te worden dat het landelijke beleid gericht is op de locatie van verkooppunten met LPG aan in- en uitvalswegen. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat ook op bedrijventerreinen beperkingen kunnen gelden ten aanzien van vestiging van LPG punten. Dit heeft met name te maken met de aanwezigheid van dienstwoningen en/of kantoren. Bij een verzoek op een bedrijventerrein dient de specifieke situatie nadrukkelijk in beeld te worden gebracht.

welke groep

Zoals uit het voorgaande blijkt, bestaat er weinig onduidelijkheid over het *motorbrandstoffenverkooppunt gekoppeld aan een garagebedrijf* en het *onbemenste verkooppunt*. Deze onderdelen liggen voldoende duidelijk vast in de geldende bestemmingsplannen. Wel dient het milieu-aspect in een vroeg stadium in beeld te worden gebracht, daar op basis van milieu-regelgeving beperkingen kunnen gelden.

Het beleid geldt met name ten aanzien van de grootschalige verkooppunten. Uiteraard kan geconcludeerd worden dat ook hier de bestemmingsplannen voldoende duidelijk zijn en géén ruimte bieden voor nieuwvestiging. Maar daar wordt juist een kans over het hoofd gezien. Grotere verkooppunten hebben een forse verkeersaantrekkende werking en vertegenwoordigen toch een zeker milieurisico. Juist daarom is het wenselijk mee te werken aan een verbetering van de situatie door dergelijke grote verkooppunten "naar buiten" te verplaatsen.



En dat geeft direct aan dat de winst niet zit in nieuwvestiging van een verkooppunt door nieuwkomers, maar dat met name een verplaatsing van een bestaand verkooppunt binnen Doetinchem winst oplevert. Enerzijds voor de gemeenschap, daar de nieuwe locatie minder problemen zal opleveren ten aanzien van verkeersveiligheid en leefbaarheid, maar anderzijds ook voor de ondernemer, welke meer mogelijkheden (meer ruimte, betere locatie) voor de bedrijfsvoering krijgt. Voorwaarde dient dan wel te zijn, dat de oude locatie dient te verdwijnen.



2 Nadere aanduiding van locaties aan hoofdinvalswegen die in aanmerking komen voor herlocatie

Het beleid ten aanzien van motorbrandstoffenverkooppunten binnen de gemeente Doetinchem is gericht op herlocatie van bestaande verkooppunten op locaties waar de verkeers- en milieusituatie voor verbetering vatbaar is.

2.1 Herlocatie bestaande verkooppunten

Zoals gezegd zijn het in feite de grote tankstations welke vragen om een nieuw beleid. Deze stations beschikken veelal over diverse pompeilanden voor elk brandstoftype.

Daarnaast is er een shop aanwezig waar men terecht kan voor diverse autoservice produkten maar ook voor kleine aankopen (zie figuur 1). Met name de schaal en het feit dat er verschillende brandstofsoorten verkocht worden, maken juist deze verkooppunten geschikt voor vestiging op plaatsen welke goed bereikbaar zijn en niet in of dicht bij de woonbebouwing liggen. Ook de route voor de bevoorrading van



Figuur 1: Shell-station Keppelseweg

deze verkooppunten is belangrijk. Veel van de aanvoer komt via de snelweg A-18 of via andere invalswegen. Het is wenselijk te voorkomen dat volle tankauto's de gehele stad moeten doorkruisen teneinde hun lading te kunnen lossen. Van de bestaande verkooppunten geldt dit met name voor de bedrijven aan de Varsseveldseweg, Bevrijdingsstraat, Keppelseweg en Wijnbergseweg. Deze bedrijven hebben binnen de huidige situatie minimale uitbreidingsmogelijkheden. Bij een actualisatie van het bestemmingsplan zal het geldende bestemmingsplan als bestaand recht gehandhaafd blijven, echter zonder nieuwe uitbreidingsruimte.

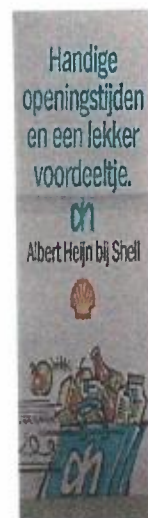
2.2 Geschikte locaties

De locaties welke voor vestiging geschikt zijn, bevinden zich aan de invalswegen welke direct ontsloten worden op de snelweg A-18. Gedacht dient dan te worden aan delen van de invalswegen Terborgseweg, Europaweg, Energieweg en het nog te realiseren Vlijtstraattracé en de Oostelijke Randweg. Deze locaties zijn eenvoudig te bereiken zonder dat er door woongebieden gereden hoeft te worden. Bij het exact bepalen van een locatie speelt de wens van de verzoeker mee, maar ook verkeerstechnische en ruimtelijke aspecten. Uiteraard zal bij overeenstemming over de exacte locatie een procedure tot bestemmingsplanherziening gevoerd dienen te worden, met daarbij de mogelijkheid voor derden om bezwaar te maken. Door uitvoering van dit beleid zullen de motorbrandstoffenverkooppunten in hoofdzaak in een beperkt deel van Doetinchem te vinden zijn. Echter, de voordelen zijn zodanig dat dit opweegt tegen een opgelegde spreiding. Bijlage 1 is een overzichtskaart waarop de te behouden en de eventueel te verplaatsen tankstations aangegeven zijn, alsmede de plekken waar herlocatie onder voorbehoud mogelijk is.



3 Nadere informatie over de besluitvorming tot dusverre en sturingsmogelijkheden om supermarkten bij motorbrandstoffenverkooppunten tegen te gaan

Een relatief nieuwe ontwikkeling in de detailhandel is de vestiging van winkels, zogenaamde "convenience shops" oftewel "gemakswinkels", als onderdeel van tankstations. Een situatie die ontstond vanuit de behoefte van de consument om buiten de reguliere winkeltijden toch een (vergeten) boodschap te kunnen doen. Gebeurtenissen van de afgelopen jaren zoals de nieuwe winkeltijdenwet en de plannen van Shell/ Ahold, BP/ Schuitema, Texaco/ Unigro de Boer en Esso/ Vendex hebben ertoe geleid dat de groei van detailhandel bij tankstations in een stroomversnelling is gekomen. Deze ontwikkelingen zijn te vatten onder het begrip "co-branding": grote merken die gezamenlijk op jacht gaan naar de consument en door hun onderlinge samenwerking sterker komen te staan. Een belangrijke vraag is waartoe deze ontwikkelingen uiteindelijk zullen leiden. Het antwoord ligt waarschijnlijk in het feit dat de olieconcerns met dit alles steeds verder afkomen van hun basisdoel: olie en olieproducten. De ontwikkelingen kunnen dan ook leiden tot een situatie waarin de oliemaatschappijen de shop en alles wat daarin gebeurt onderverhuren aan derden en zelf alleen nog maar de verkoop van motorbrandstoffen doen. Overheden zullen als verhuurder/verkoper met deze ontwikkelingen worden geconfronteerd en het is daarom ook goed om daarop vroegtijdig, ook in huur- en uitgiftecontracten, te anticiperen.



Binnen de gemeente Doetinchem is bij veel brandstofverkooppunten reeds sprake van een kleine shop (met name voor verkoop van autoservice-producten, maar ook kleine aankopen zoals zoetwaren, drank en tabak). De gemeente heeft geen specifiek beleid geformuleerd met betrekking tot de omvang van detailhandel bij tankstations. Aangezien zich thans ontwikkelingen voordoen, waarbij in zijn algemeenheid een uitspraak over de winkels noodzakelijk is, zijn onderstaande beleidsuitgangspunten opgesteld.

3.1 Marktontwikkelingen

In de tankstationbranche zijn onder meer de volgende ontwikkelingen van belang:

- stabilisatie van de vraag naar motorbrandstoffen in de komende jaren;
- verdergaande daling van het aantal tankstations;
- toenemend belang van de shop als "gemakswinkel";
- stijging van de noodzakelijke investeringen als gevolg van milieuvoorschriften.



Esso-station Europaweg