

WC

### Collegevoorstel

Auteur L.M. Bruning-de Vries (2164) Datum Paraaf

Leidinggevende J.M. van der Zwan Datum Paraaf

Manager R.J. Westerhof Datum Paraaf

Portefeuillehouder J.G. Kruithof Programmawethouder

Presidium/PMA/Raad Ja Behandelvoorstel: PMA consultatie

Voorgesteld besluit bespreken

Registratienummer 2017-095249

Datum 7 november 2017

Paraaf deponeren

notulen van 14-11-2017  
no 2017-46no  
zie punt 2

Beslissing burgemeester en wethouders							
	B	W	W	W	W	W	S
		MS	NS	BB	JK	DC	
Akkoord							
Bespreken							<input checked="" type="checkbox"/>

Aantekeningen/vragen

Betrokken eenheden OVIJ, RL, PVG, POW

#### Scenario-analyse verplaatsing tankstation De Witte in relatie tot ontwikkeling Ugchelen Centrum

Voorstel eenheid Projecten Vastgoed en Grond:

1. Onder voorbehoud van de uitkomsten van een mogelijke PMA consultatie (afhankelijk van het oordeel van het Presidium) instemmen met de notitie 'Scenario-analyse verplaatsing tankstation De Witte in relatie tot ontwikkeling Ugchelen Centrum'.
2. Onder voorbehoud van de PMA consultatie bij de verdere onderhandelingen met tankstation De Witte uitgaan van het handelingsperspectief zoals in scenario 1 omschreven.
3. Het Presidium verzoeken dit collegebesluit desgewenst te agenderen voor bespreking in de PMA

#### Openbaarheid

- voorstel/besluit openbaar
- toelichting openbaar
- bijgevoegde stukken openbaar
- notitie "Scenario-analyse verplaatsing tankstation De Witte in relatie tot ontwikkeling Ugchelen Centrum
- collegevoorstel 2006/51 NO over nieuwe locaties brandstofpunten

#### Afschrift aan

I. Wassenaar, L. Hennink-Spoelma (OVIJ), J. van der Zwan, R. van Dijk, B. Wattel, M. Polman, J. de Meij, H. Althof, J. Peerbolte, M. vd Ven

## Samenvatting

Naar aanleiding van het collegebesluit uit 2006 (zie bijlage) over nieuwe locaties voor brandstofverkooppunten is de gemeente in 2008 in overleg gegaan met de eigenaar van tankstation De Witte aan de Ugchelseweg 201 in Ugchelen. Dit tankstation is gelegen in het centrum van Ugchelen en heeft een LPG-vulpunt. Dit vulpunt heeft een zodanige hindercirkel dat er in het centrum van Ugchelen niet of nauwelijks bouwkundige ontwikkelingen mogelijk zijn. Deze ontwikkelingen zijn desalniettemin gewenst om de leefbaarheid van het dorp in stand te houden. Na een aantal jaren van onderhandelen, maar ook periodes van stilte, heeft de eigenaar medio 2016 aangegeven dat vanwege de financiële onhaalbaarheid van zijn kant, verder onderhandelen geen zin meer had. Het "dossier" zou daarmee gesloten kunnen worden. Begin 2017 heeft de eigenaar toch weer contact gezocht en wilde nog een poging doen om tot overeenstemming te komen. Afsproken is toen dat er nog eenmaal een poging wordt gedaan om tot een oplossing te komen en daarbij meerdere alternatieven te bekijken. Daarnaast heeft op 28 juni 2017 de Dorpsraad Ugchelen, samen met de ondernemersvereniging Ugchelen Plaza, een brief gestuurd waarin zij een verzoek aan het college doen om de onderhandelingen met de eigenaar van tankstation De Witte opnieuw te starten. Het minimale resultaat daarvan zou sluiting van het LPG-vulpunt moeten zijn, het maximale resultaat verplaatsing van het tankstation. Aanleiding voor dit verzoek van de Dorpsraad c.s. is de door hen gewenste beoogde verdere centrumontwikkeling en de kwalitatieve impuls die daarvoor nodig is. Hierop is door het college positief geantwoord, met de belofte eind 2017 met een besluit te komen over binnen welke condities de onderhandelingen weer hervat worden.

## 0. Inleiding

### *Aanleiding*

Op 18 december 2006 (nr. 2006/51 no) heeft het college een besluit genomen over nieuwe locaties voor brandstofverkooppunten. Dit is destijds aanleiding geweest om in gesprek te gaan met de eigenaar van tankstation De Witte in Ugchelen omdat dit tankstation in een woonomgeving is gelegen en een LPG-vulpunt heeft met een hindercirkel die ontwikkelingen in het centrum van Ugchelen belemmert.

### *Bestuurlijk belang*

Het creëren van omstandigheden waarbinnen het dorpshart van Ugchelen (zowel op economisch als op maatschappelijk gebied) verder kan worden ontwikkeld. Daarbij is het belangrijk definitief duidelijkheid te creëren over die mogelijkheden in de nabije en wat verdere toekomst door de onderhandelingen met het tankstation De Witte voort te zetten.

### *Centrale vraag*

Biedt het voorgestelde handelingskader, scenario 1, voldoende voorwaarden om tot een mogelijke positieve afronding van de onderhandelingen met het tankstation De Witte te komen, waardoor het mogelijk wordt om het dorpshart van Ugchelen verder te ontwikkelen?

## 1. Kaders

- Bestemmingplan Ugchelen
- Wet- en regelgeving rondom LPG-vulpunten
- Nota gronduitgifteprijsbeleid, t.b.v. grondprijsberekening voor de nieuwe locatie
- Structuurvisie "Apeldoorn biedt ruimte" (met name op de onderdelen comfortabele gezinsstad, leefbaarheid dorpen en voorzieningen in de buurt; lees vitale winkelcentra).

## 2. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Door het vertrek van het tankstation uit het centrum of eventueel het beëindigen van het LPG-vulpunt, ontstaan er weer mogelijkheden tot revitalisering van het dorpshart van Ugchelen. Daarnaast is er duidelijkheid over de eindsituatie voor bewoners, ondernemers, dorpsraad en eigenaar van het tankstation. De verwijdering van LPG-vulpunten uit woonomgevingen is sowieso wenselijk.



### 3. Argumentatie

Door het verdwijnen van het tankstation of op z'n minst het LPG-vulpunt, komen er weer ontwikkelmogelijkheden voor het dorpshart van Ugchelen. Dit kan een stimulans voor de lokale economie betekenen, maar ook het maatschappelijk belang ten aanzien van wonen en leegstand spelen hier een rol. De veiligheid rondom het huidige LPG-vulpunt voldoet weliswaar aan wet- en regelgeving, maar de veiligheidseisen voor het vulpunt (hindercirkel) belemmeren ontwikkelingen in het dorpshart. Het onderhandelingsproces met het tankstation De Witte is inmiddels een langlopend proces (8 jaar). Het leek erop dat er geen verdere mogelijkheden tot overleg waren maar enige tijd geleden heeft de eigenaar van het tankstation verzocht de onderhandelingen te heropenen. Het voorstel is om dit initiatief te honoreren maar wel binnen de door de gemeente te stellen kaders. In de achterliggende notities is een viertal scenario's uitgewerkt:

1. Onderhandelingen hervatten (o.b.v. marktconforme uitgangspunten)
2. Onteigenen huidige locatie
3. Alleen LPG onteigenen
4. Niets doen.

Scenario 1 lijkt daarbij het meest kansrijk. Opnieuw worden de onderhandelingen gestart en wordt er bezien of binnen marktconforme voorwaarden tot een oplossing gekomen kan worden. Daarbij zijn diverse uitkomsten mogelijk. Alleen het verwijderen van het vulpunt danwel de totale verplaatsing van het tankstation. Elementen van de andere scenario's kunnen bij de onderhandelingen zijdelings een rol spelen. Aan het college wordt verzocht in te stemmen met de achterliggende notitie en de keuze voor scenario 1.

### 4. Maatschappelijk draagvlak

Door in elk geval het LPG-vulpunt te verwijderen, maar mogelijk het gehele station, ontstaan mogelijkheden tot ontwikkeling voor Ugchelen-Centrum. Daarnaast ontstaat duidelijkheid over de eindsituatie voor bewoners, ondernemers, dorpsraad en de eigenaar van het tankstation.

### 5. Risico's

#### *Tijd*

Het niet rond kunnen krijgen van de onderhandelingen, waardoor de belemmering door de LPG-hindercirkel (langer) blijft bestaan.

#### *Financieel*

Aan het besluit op zich zit geen financieel risico, uiteraard kunnen de onderhandelingen leiden tot financiële consequenties.

#### *Doorontwikkeling*

Binnen de onderhandelingen zal hoogstwaarschijnlijk, zie de achterliggende notitie, ook de door de eigenaar van het tankstation in te brengen variant van de orde komen van verplaatsing van het tankstation en het bouwen van woningen op die plek. Hierin is binnen de huidige verdeling van het woningbouwcontingent niet voorzien. Bij het beschikbaar komen van nieuw contingent zal vooral gekeken worden naar behoefte en kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zal in dat geval voor de nieuwe locatie sowieso nog een planologische procedure moeten worden gevoerd, hetgeen altijd enige onzekerheid met zich meebrengt.

### 6. Financiële paragraaf

- In de bijgevoegde scenario-analyse wordt, voor zover nu bekend, per scenario aangegeven wat de bijbehorende kosten en opbrengsten zijn.
- In het geval van het voorkeursscenario 1 met als mogelijke maximale uitkomst de verplaatsing van het tankstation zou een en ander betekenen dat er opbrengsten zijn uit de verkoop van de grond voor de nieuwe locatie van het tankstation. Als leidraad voor de verkoop gelden de kaders zoals neergelegd in het gemeentelijk gronduitgifteprijsbeleid, waar tankstations vallen onder perifere detailhandel. Daartegenover staan kosten voor de gemeente voor de begeleiding en ontwikkeling van het kavel zoals kosten bestemmingsplanwijziging, ambtelijke kosten, rioolaansluitingen en andere aanpassingen in de openbare ruimte, en deels de kosten voor het ophogen van het perceel. De kosten van de wegaanpassingen van de Laan van Westenenk die nodig zijn ter ontsluiting en deels de kosten voor het ophogen van het perceel komen ten laste van de eigenaar van het tankstation.

Los hiervan zijn er voor de eigenaar nog kosten gemoeid met de investeringen voor de oude en nieuwe locatie, zoals o.a. sanering oude locatie, ontwerpkosten nieuwe locatie, herontwikkeling oude locatie.

- Stel dat de onderhandelingen leiden tot de sluiting van het vulpunt ontstaat er een ander beeld waarbij de eigenaar gecompenseerd moet worden voor zijn inkomstenderving.

**7. Communicatie van het besluit**

Het collegebesluit is openbaar en zal passief worden gecommuniceerd. De scenario-analyse is wel openbaar. De dorpsraad van Ugchelen zal geïnformeerd worden over het collegebesluit.

**8. Realisatie van het besluit**

Na het collegebesluit wordt het voorstel naar het presidium gezonden met het verzoek dit te agenderen voor een PMA. Tevens zullen na het collegebesluit de eigenaar van het tankstation en de dorpsraad worden geïnformeerd.