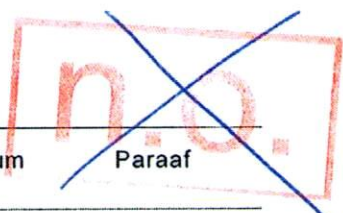


# Bijlage 1

Wc



# Collegevoorstel



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

Datum  
Paraaf

Leidinggevende  
J.M. van der Zwan

Datum  
Paraaf

Registratienummer  
2017-095249

Manager  
R.J. Westerhof

Datum  
Paraaf

Datum  
7 november 2017

Portefeuillehouder  
J.G. Kruithof

Programmawethouder

Paraaf deponeren

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

Presidium/PMA/Raad  
Ja

Behandelaar:  
PMA consultatie

Voorgesteld besluit  
bespreken

Beslissing burgemeester en wethouders							
	B	W	W	W	W	W	S
		MS	NS	BB	JK	DC	
Akkoord							
Bespreken							7

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** Niet openbaar in verband met onderhandelingen
- **toelichting** Niet openbaar in verband met onderhandelingen
- **bijgevoegde stukken** Niet openbaar in verband met onderhandelingen
- 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.

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

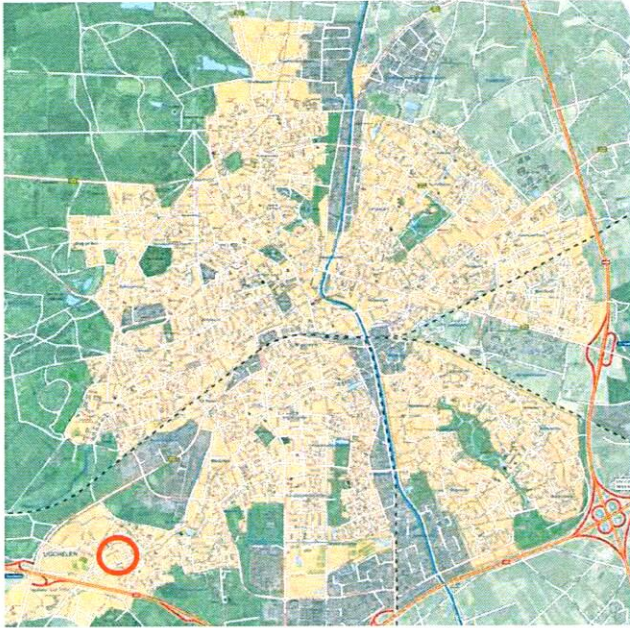
## Inleiding

Het dorp Ugchelen is een actief en initiatiefrijk dorp. De gemeente is hier blij mee en wil hierbij, ook vanwege haar rol als "andere overheid", zoveel mogelijk faciliteren. Eén van de initiatieven is de herontwikkeling van het centrum (Ugchelseweg en Molecatenlaan). Investeren in het centrum van Ugchelen is gewenst om daarmee een aantrekkelijk en leefbaar dorp te houden voor nu en in de toekomst. De dorpsraad, de vastgoed- en grondeigenaren in het centrum en de ondernemers willen investeren in het centrum, zodat de voorzieningen voor het dorp op peil blijven, goed bereikbaar is en voorziet in een goed en gevarieerd (winkel)aanbod. De gemeente onderschrijft dit initiatief. Gebleken is dat het huidige LPG-vulpunt van tankstation De Witte aan de Ugchelseweg een belemmering is voor de verdere ontwikkeling van het centrum. In deze notitie gaan wij in op de bestaande situatie, de beoogde ontwikkeling en schetsen wij in een aantal scenario's hoe hier mee omgegaan kan worden. Daarbij wordt een voorkeursscenario genoemd.

## Bestaande situatie

Een eerste aanzet voor de herontwikkeling van het centrum is gedaan in 2012/2013 door de Ugchelseweg en de Molecatenlaan her in te richten, maar er moet nog meer gebeuren. Het huidige centrum is een klein, kernverzorgend centrum met als sterke punten twee supermarktclusters en een compleet dagelijks voorzieningenaanbod. De verbeterpunten zijn; eenheid, herkenbaarheid, uitstraling en sfeer (bron: Monitor winkelgebieden gemeente Apeldoorn van Goudappel Coffeng d.d. 23 juni 2017). Het centrum heeft een grote diversiteit aan gebouwen, zowel oud als nieuw, in verschillende stadia van onderhoud, met diverse functies (detailhandel, horeca, kappers, bouwmarkt(je), supermarkten, tankstation, wonen) en verschillende parkeerterreinen. Ook het (al langer leegstaande) pand van de voormalige bibliotheek is in het centrum gevestigd. Daarnaast loopt dwars door het gebied een beek met (deels) een wandelpad. Een aantal panden is gedateerd, zowel aan de buiten- als aan de binnenkant en zijn niet flexibel in te delen of te groot of te klein en voldoen daarmee niet of deels niet meer aan de huidige (detailhandels)marktvraag. Het in de buurt gelegen winkelcentrum Orden is opgeknapt en vergroot, waardoor een deel van de inwoners van Ugchelen mogelijk eerder geneigd is daar te winkelen. Naar verwachting zal in de toekomst een deel van de bewoners van de nog te realiseren wijk Ugchelen Buiten (vml. TNO-locatie) gebruik maken van de voorzieningen in Ugchelen. Om die redenen is vernieuwing, verplaatsing en/of verbouwing van de gebouwen, in combinatie met een betere parkeerindeling gewenst. Daarvoor is in een aantal gevallen ook een bestemmingswijziging nodig. De gemeente zelf wil graag een wandelpad naast de beek realiseren (pad en beek doorkruisen heel Ugchelen) en heeft daar de medewerking van de vastgoedeigenaren voor nodig. De vastgoedeigenaren hebben medewerking van de gemeente nodig om hun eigen wensen te realiseren.

Met partijen in Ugchelen (dorpsraad, vastgoed- en grondeigenaren, ondernemers en gemeente) is afgesproken om alle belangen af te wegen. Hier is een gezamenlijk opgesteld en vastgesteld ruimtelijk kader voor het centrum voor nodig. Dit ruimtelijk kader waarin perspectief aan het dorp geboden wordt, is echter pas realistisch als de belemmering die het tankstation aan de Ugchelseweg met zich meebrengt, wordt weggenomen.



Locatie tankstation en Ugchelen Centrum



Molecatenlaan



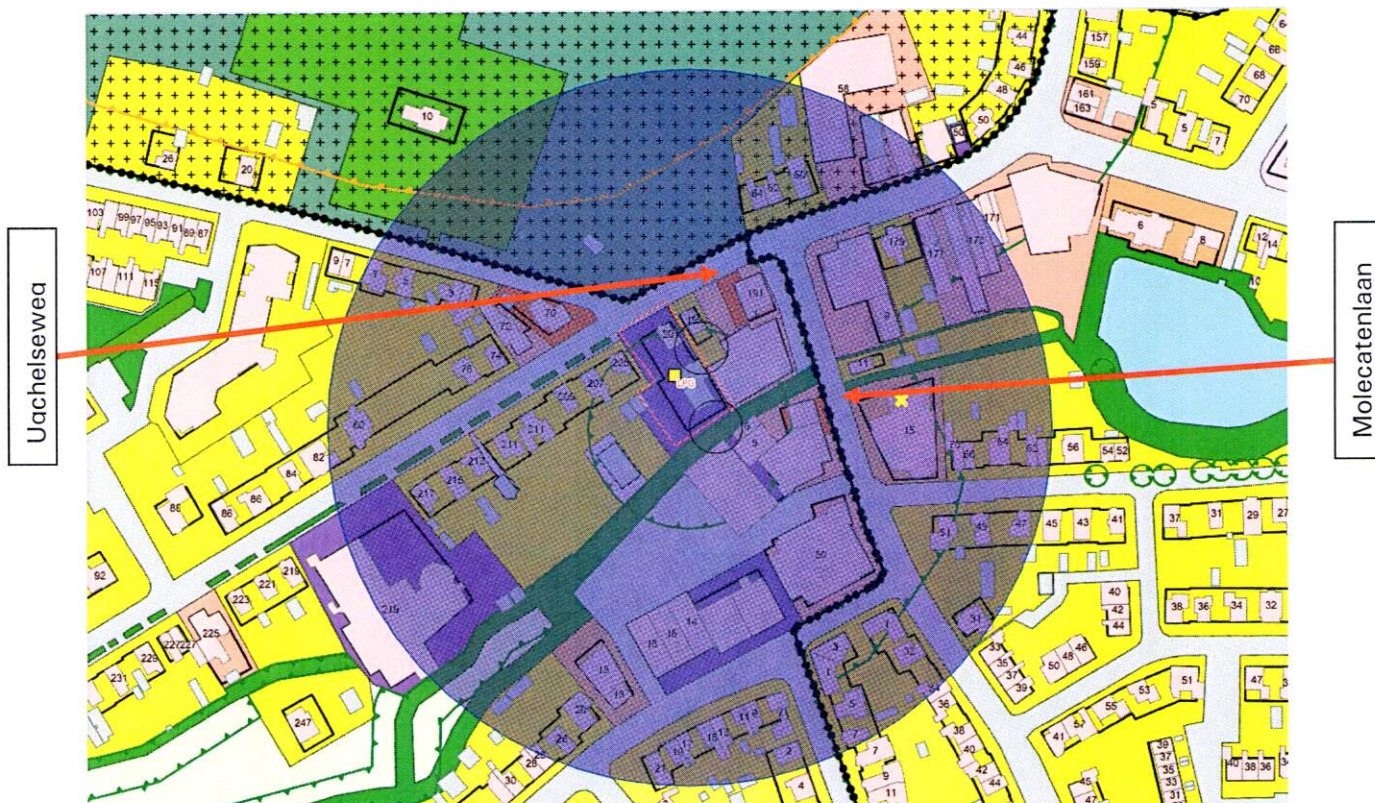
Ugchelseweg

## Probleemstelling

Herontwikkeling van het centrum wordt belemmerd door het aan de Ughelseweg 201 gelegen tankstation De Witte dat voorzien is van een LPG-vulpunt. Door het vulpunt is nieuwbouw binnen een straal van 150 meter nagenoeg uitgesloten. Concrete voorbeelden hiervan zijn: uitbreiding Albert Heijn aan de Molecatenlaan en invulling voormalig Coda-pand. Ook twee potentiële woningbouwlocaties net buiten het centrum (Breustedt en Texcoclean aan de Ughelseweg 80 en 219) vallen deels binnen die 150 meter. In figuur 1 is de veiligheidszone aangegeven op de bestemmingsplankaart van Ughelen, met daarop de Ughelseweg en Molecatenlaan. Het centrum ligt binnen de rechterhelft van de paarse cirkel, de beoogde woningbouwlocaties aan de boven- en linkerkant. Het tankstation zelf heeft weliswaar ook hindercirkels, maar deze belemmeren geen ontwikkelingen.

Op basis van de milieuregelgeving is er geen verplichting te stoppen met het afleveren van LPG. Uitgaande van het nationale Externe Veiligheid-beleid passen de risicocontouren. Wel moet op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) voor iedere ontwikkeling in de omgeving van tankstation De Witte een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd. Het groepsrisico is momenteel zodanig hoog dat een verdere ontwikkeling binnen het invloedsgebied van tankstation De Witte op basis van de nota Milieuveiligheid niet mogelijk is. Daarnaast wordt de verantwoording van het groepsrisico bemoeilijkt doordat de rampenbestrijding complex is vanwege de aanwezigheid van veel winkels.

Ook is relevant dat de gemeenteraad eind 2012 geen nieuw woningbouwprogramma aan het centrum van Ughelen heeft toegekend.



Figuur 1. Veiligheidskring van 150 m. rond tankstation De Witte



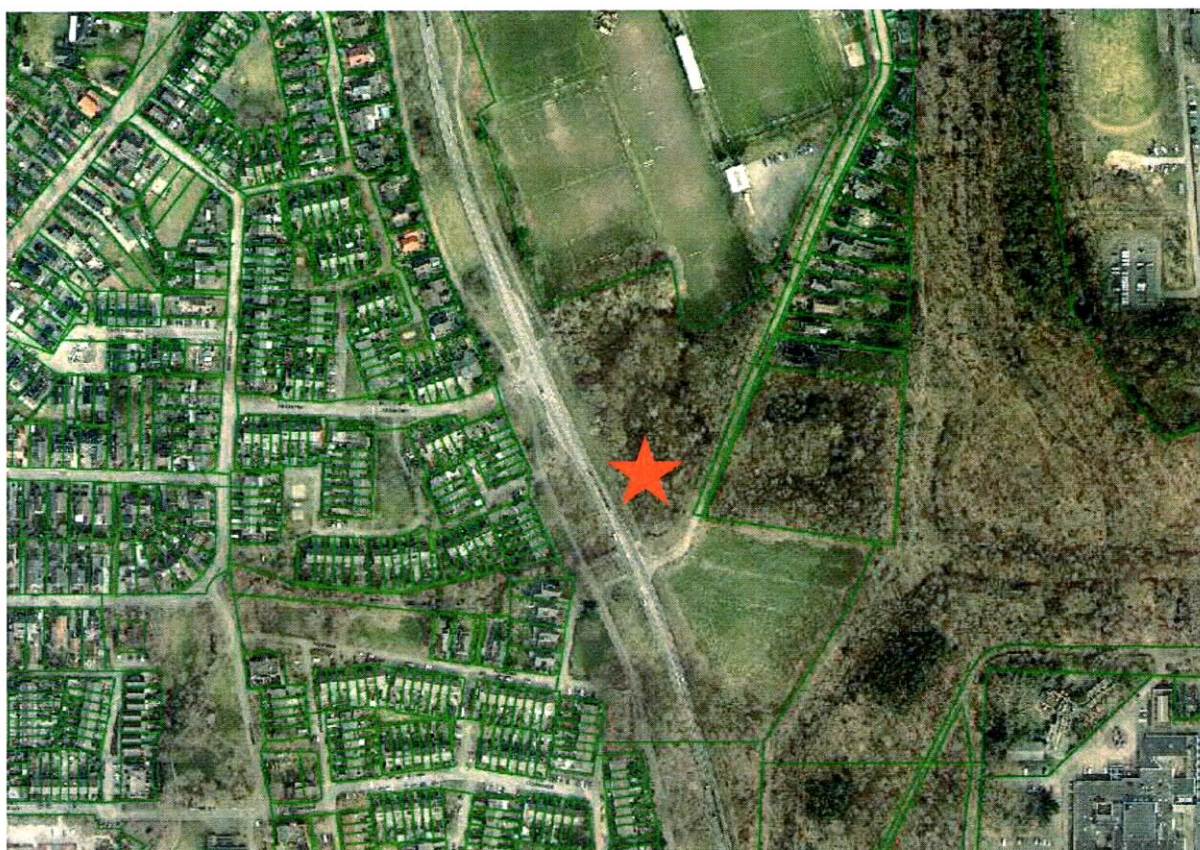
## Situatie van het tankstation De Witte

Om ontwikkelingen in het centrum van Ugchelen mogelijk te maken, dient het tankstation De Witte verplaatst te worden of minimaal af te moeten zien van de verkoop van LPG. De gemeente heeft in een eerder stadium het tankstation op een lijst met stations geplaatst waarvan het wenselijk is dat zij zouden verdwijnen uit de woonomgeving. In december 2006 (zie bijlage) heeft het college vijf nieuwe locaties t.b.v. brandstofverkooppunten aangewezen die als vervangende vestigingsplaats in aanmerking zouden komen als brandstofverkooppunten vanwege herontwikkelingsplannen verplaatst moesten worden.

Van die locaties is nu alleen nog de locatie hoek Laan van Westenenk/Winkewijertlaan over (zie figuur 2), gelegen aan de ringweg in een groene zone naast voetbalvereniging Columbia. In 2008 is deze locatie op allerlei aspecten beoordeeld door de gemeente, met een positief resultaat. Het tankstation neemt ca. 2.000 m<sup>2</sup> van het totale perceel van ca. 13.000 m<sup>2</sup> in beslag.

Daarbij werd wel de kanttekening geplaatst dat de locatie in een groenstructuur ligt en dat hiervoor nog (financiële of anderszins) compensatie zou moeten worden gezocht, maar dat dit geen belemmering hoeft te zijn. Daarmee konden de gesprekken met de heer De Witte starten.

In 2016 is op verzoek van de gemeente nogmaals door een extern bureau beoordeeld of er geen andere locaties in aanmerking zouden kunnen komen voor het nieuwe tankstation, het antwoord hierop was negatief.



Figuur 2. Nieuwe locatie tankstation De Witte, op een deel van het perceel dat gelegen is op hoek Winkewijertlaan/Laan van Westenenk

## Ruimtelijke inpassing

Op initiatief van de gemeente zijn in 2008 de gesprekken met de eigenaar (de heer De Witte) voor verplaatsing van het tankstation gestart. In 2011 is door de gemeente een ruimtelijk programma van eisen voor de nieuwe locatie gemaakt.

In 2012/2013 heeft de heer De Witte een ontwerp voor de nieuwe locatie laten maken, dat door beide partijen akkoord is bevonden.

Nadien bleek dat dit ontwerp te duur was voor de heer De Witte. Daarna is door de heer De Witte een eenvoudiger, standaard ontwerp voor een tankstation voorgelegd aan de gemeente, die vooralsnog ruimtelijk akkoord is.

De bestemming van de nieuwe locatie moet gewijzigd worden van Groen naar Bedrijven, met mogelijkheid tot verkoop van motorbrandstoffen, zonder LPG-vulpunt. Op de huidige locatie dient tegelijkertijd de mogelijkheid tot verkoop motorbrandstoffen uit het bestemmingsplan Ugchelen worden gehaald en verkoop van LPG beëindigd worden. Voor de nieuwe locatie is in 2015 een koopcontract opgesteld, deze is echter nooit getekend. Reden hiervoor is dat de heer De Witte heeft aangegeven dat dit om bedrijfseconomische redenen niet uitvoerbaar was. Medio 2016 is daarom in goed overleg met de eigenaar afgesproken het dossier te sluiten.

### Vervolg

Begin 2017 heeft de heer De Witte zelf weer contact opgenomen en gevraagd of er door de gemeente toch nog een keer gekeken kon worden naar mogelijkheden tot verplaatsing. Hij heeft daartoe een extern bureau opdracht gegeven om dit te onderzoeken en ook gemeente zou nogmaals hun uitkomsten/gegevens updaten. Daarnaast heeft de Dorpsraad Ugchelen, samen met de ondernemersvereniging Ugchelen Plaza, in juni '17 de gemeente verzocht om weer in gesprek te gaan met De Witte om tot verplaatsing te komen en zo ontwikkelingen in het centrum van Ugchelen mogelijk te maken. Daarbij is de minimale variant in hun ogen het sluiten van het LPG-vulpunt en de maximale variant verplaatsing van het tankstation.

Naast dat de Dorpsraad met dit verzoek kwam, is de heer De Witte ook met een alternatief gekomen. Dit alternatief houdt in dat hij graag woningbouw op zijn huidige locatie zou willen ontwikkelen en daarnaast woningbouwontwikkeling op de Coda-locatie aan de Molencatenlaan in het centrum in Ugchelen (sloop huidige gebouw en nieuwbouw). In totaal gaat het om 16 woningen, 6 op zijn huidige locatie en 10 op de Coda-locatie. In een gesprek met De Witte in juli 2017 is door de gemeente aangegeven dat hiervoor vooralsnog geen woningcontingent beschikbaar is, maar dat wij ons uiterste best doen om te kijken of hiervoor mogelijkheden te vinden, vanwege de belangen van het dorp. De gemeente heeft aangegeven te gaan proberen bij de provincie contingent beschikbaar te krijgen voor deze locaties, omdat hiermee een maatschappelijk probleem wordt opgelost. Hierdoor ontstaan er weer mogelijkheden voor de ontwikkeling van Ugchelen Centrum.

Om dit complexe verhaal tot een goed en definitief einde te brengen, zijn de volgende scenario's onderzocht:

1. Onderhandelingen hervatten (o.b.v. marktconforme uitgangspunten)
2. Huidige locatie onteigenen op basis van gevaar bewoners en vastzitten centrumontwikkeling
3. Onteigenen van alleen LPG
4. Laten zoals het is en afwachten

Deze zijn hieronder uitgewerkt/toegelicht, met voor- en nadelen en een conclusie per scenario.

## Scenario 1. Onderhandelingen hervatten (o.b.v. marktconforme uitgangspunten)

Het bod voor de nieuwe locatie moet marktconform zijn, anders bestaat er een risico op staatssteun en eventueel precedentwerking. Geen van beide zijn gewenst. Dit scenario biedt het meeste perspectief om tot overeenstemming met de heer De Witte te komen, en in het meest ideale geval, tot verplaatsing van het tankstation.

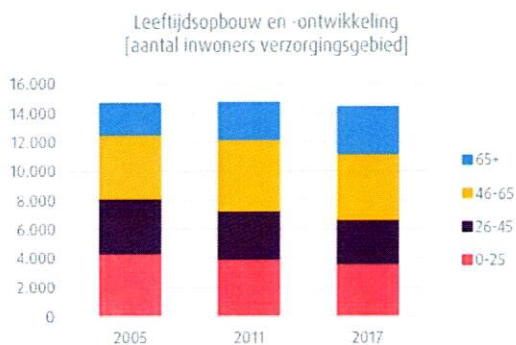
In 2016 is een verkoopovereenkomst opgesteld, waarin de gemeente en eigenaar van het tankstation overeenstemming hadden over de volgende zaken:

- afname van een deel van het perceel aan de Laan van Westenenk tegen een marktconforme prijs
- verdeling van de kosten voor aanvulling grond locatie (locatie ligt in een diepe kuil, er moet ca. 5.500 m<sup>3</sup> aangevuld worden)
- de m<sup>2</sup> benodigd talud van ca. 1.449 m<sup>2</sup> vanwege diepe ligging zou om niet worden en ingezaaid worden geleverd, kosten onderhoud voor De Witte
- aanpassing van de bestemming op de nieuwe locatie, van Groen naar Bedrijven.
- aanpassing van de bestemming op de huidige locatie in Ugchelen, in de zin dat de mogelijkheid tot verkoop motorbrandstoffen eraf wordt gehaald. De bedrijfsbestemming wordt gehandhaafd.
- Stoppen met verkoop van LPG, zodat ontwikkelingen in het centrum en de woningbouwlocaties weer op gang komt
- Geen LPG op nieuwe locatie
- Kosten aanpassingen aan de Laan van Westenenk (verbreden Laan en op- en afritten) voor rekening van De Witte
- Aanleg riolering tot kavelgrens voor kosten van de gemeente
- Na opening van de nieuwe locatie, mag de oude locatie nog maximaal 1 jaar open zijn (minus LPG).

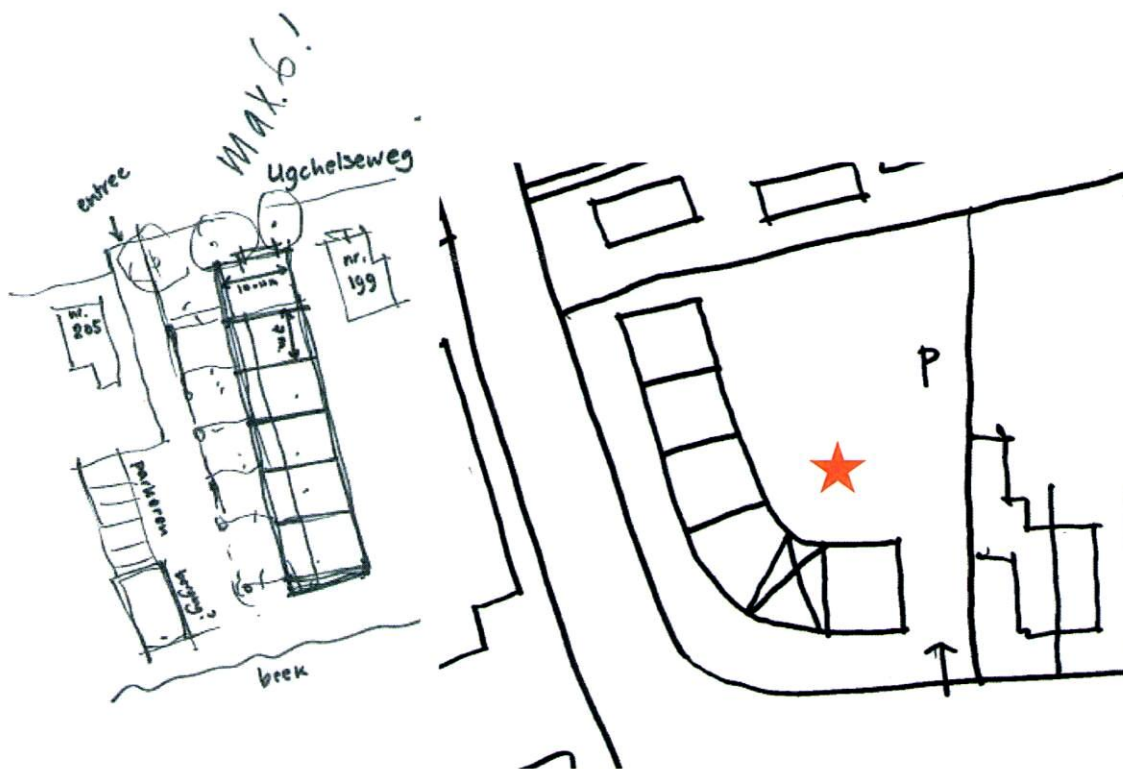
Deze verkoopovereenkomst is nooit getekend omdat de heer De Witte heeft aangegeven deze om bedrijfseconomische redenen niet te kunnen tekenen. Aankoop van de grond van de huidige locatie in Ugchelen door gemeente is nooit aan de orde geweest.

Een alternatief dat heer De Witte zelf heeft aangedragen, is het mogelijk maken van woningbouw op zijn huidige locatie en op de Coda-locatie (die laatste is niet in gemeente- noch in zijn bezit), in samenwerking met een belegger/ontwikkelaar van de heer De Witte. Ondanks dat er op dit moment geen wooncontingent beschikbaar is, is er onderzocht of het ontwikkelen van woningbouw op de huidige locatie (meer) financieringsmogelijkheden biedt aan de eigenaar om de verplaatsing van het tankstation mogelijk te maken, evt. in combinatie met woningbouw op de Coda-locatie. De gemeente heeft een schetsmatig model gemaakt voor beide locaties en een berekening gemaakt om een idee te krijgen van de financiële haalbaarheid van dit alternatief.

De schets (zie hierna) geeft voor de huidige locatie van het tankstation een mogelijkheid tot het bouwen van 6 rijwoningen van ca 80 m<sup>2</sup>, 1 laags met een kap, passend in het lint van de Ugchelseweg. Op de Coda-locatie is gestapelde bouw (2 laags) mogelijk, met 10 appartementen, met een grootte van ca. 70/80m<sup>2</sup> in de middeldure huur of koop. Beide locaties zouden, gezien de centrale ligging, geschikt zijn voor ouderenhuisvesting. De diagram hieronder laat zien dat de leeftijdsopbouw van het dorp dat er verhoudingsgewijs meer ouderen dan jongeren wonen.



Veel ouderen in Ugchelen willen graag in het dorp blijven wonen, maar wel kleiner en zelfstandig en zijn nog niet toe aan een verpleeghuis. In Ugchelen is een dergelijk aanbod niet tot nauwelijks aanwezig. Voor geen van beide locaties is op dit moment woningbouwcontingent beschikbaar, maar de gemeente heeft aangegeven voor dit scenario mogelijk kansen te zien in de gesprekken met de provincie hierover, omdat hiermee LPG uit een woonwijk verdwijnt en de leefbaarheid van het dorp verbetert.



Figuur 3. Indicatieve schets met 6 rijwoningen op huidige locatie tankstation en 10 gestapelde woningen op Coda-locatie (locatie met rode ster)

Bovenstaande ontwikkeling levert naar verwachting een bijdrage aan de mogelijkheid om verplaatsing van het tankstation naar de nieuwe locatie mogelijk te maken. De overige voorwaarden zoals deze in het oorspronkelijke aanbod hebben gezeten, blijven wel onverkort van toepassing, met de aanvulling dat hij zijn huidige locatie moet saneren (verwachte bodem- en grondwatervervuiling).

De uitkomst van dit alternatief is eind oktober '17 medegedeeld aan de heer De Witte, hij heeft hierop nog geen reactie gegeven.

Voordelen scenario 1:

- Ontwikkelmogelijkheden voor Ugchelen Centrum
- (Op korte termijn) LPG uit woonomgeving
- Er is al heel veel uitgezocht/onderzocht, indien overeenstemming kan de deal snel gemaakt worden
- Duidelijkheid over de nieuwe situatie
- Verkoop van de grond nieuwe locatie levert een plus op voor het grondbedrijf, omdat de huidige waarde van de grond nihil is

Nadelen scenario 1:

- Onduidelijk of wooncontingent op afzienbare termijn beschikbaar komt en daar valt of staat het plan mee
- Uitvoering kan mogelijk enige tijd in beslag nemen, indien bezwaar/beroep bij wijziging bestemmingsplan

*Conclusie*

Dit scenario heeft meer voor- dan nadelen, is financieel gezien voor de gemeente positief en lost het probleem in één keer op, maar valt of staat met het toekennen van contingent.

Dit scenario kan deels gecombineerd worden met scenario 2.

### Scenario 2. Huidige locatie onteigenen op basis van gevaar bewoners en vastzitten centrumontwikkeling

Dit scenario is nooit eerder aan de orde geweest. Na overleg met een specialist op gebied van onteigening is de conclusie dat het lastig zal worden, maar niet onmogelijk. Welke stappen moeten hiervoor genomen worden:

- check of het nieuwe ruimtelijke plan past in het huidige bestemmingsplan
- indien dat niet het geval is, moet er een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden. In dit geval past het niet in de bestemming. Dit proces ziet er grofweg als volgt uit:
  - ontwerp maken (verkavelingsplan), een planning en beeld schetsen
  - dit plan moet een plan zijn dat je ook uitvoert (bij wijzigingen moet procedure opnieuw!)
  - een bestemmingsplan- of projectbesluit-procedure opstarten
  - ondertussen blijven onderhandelen, bijv. kopen van de locatie zelf/verkoop grond nieuwe locatie, taxeren van de huidige locatie (incl. bedrijfsvoering), vervangingskosten berekenen
  - onteigenen kan alleen op basis van een vastgesteld bestemmingsplan of een projectbesluit

Voordelen scenario 2:

- Ontwikkelmogelijkheden voor Ugchelen Centrum
- LPG uit woonomgeving
- Duidelijkheid over proces bij iedereen

Nadelen scenario 2:

- Uitvoering zal mogelijk ruime tijd in beslag nemen, indien bezwaar/beroep bij wijziging bestemmingsplan, denk hierbij aan 2 tot 5 jaar
- Onduidelijk of wooncontingent beschikbaar komt en daar valt of staat het plan mee
- Onteigenen is nooit eerder aan de orde geweest, mogelijk verandering van sfeer in de gesprekken met de eigenaar (verharding opstelling)
- Tegenover de kosten die gemaakt moeten worden voor dit proces, staan geen opbrengsten, onbekend is op dit moment ook om hoeveel kosten het uiteindelijk gaat.

### *Conclusie*

Dit scenario kan eventueel gecombineerd worden met scenario 1, wat betekent dat er gelijktijdig wordt onderhandeld en de onteigeningsprocedure wordt opgestart. Deze procedure kan dan bij succes met de onderhandeling weer gestopt worden. Weliswaar levert dit scenario dezelfde ontwikkelmogelijkheden voor Ugchelen Centrum op en is het een duidelijk proces, maar de duur van het proces en het totale kostenplaatje is onduidelijk. Tevens is een juridisch risico aanwezig omdat een fout in het proces betekent dat wij opnieuw moeten beginnen met de stappen in het proces, wat weer leidt tot vertraging en extra kosten.

### Scenario 3. Alleen LPG onteigenen

Ook dit scenario is nooit eerder aan de orde geweest en besproken met een specialist op gebied van onteigening. De conclusie hiervan is dat het zeer waarschijnlijk geen haalbaar scenario is. De verwachting hierbij is dat het op een schadezaak uitdraait, wat betekent dat het stoppen van de verkoop van LPG schadeloos gesteld moet worden en dat er planschade betaald moet worden. Het kostenplaatje dat daarbij hoort, is slechts indicatief bekend. Een onafhankelijk schade-expert zou de precieze schadeloosstelling voor beide zaken moeten berekenen.

De afkoop van LPG is wel meerdere malen met de eigenaar besproken, maar is voor hem tot nu geen optie geweest.

#### Voordelen scenario 3:

- Ontwikkelmogelijkheden voor Ugchelen Centrum
- LPG uit woonomgeving
- Duidelijkheid over proces bij iedereen

#### Nadelen scenario 3:

- Uitvoering kan mogelijk enige tijd in beslag nemen, indien bezwaar/beroep bij wijziging bestemmingsplan
- Onteigenen is nooit eerder aan de orde geweest, mogelijk verandering van sfeer in de gesprekken met de eigenaar (verharding opstelling)
- Tegenover de kosten die gemaakt moeten worden voor dit proces, staan geen opbrengsten, onbekend is op dit moment ook om hoeveel kosten het precies gaat.

### *Conclusie*

Dit scenario kan eventueel wel gecombineerd worden met scenario 1, wat betekent dat er gelijktijdig wordt onderhandeld en de onteigeningsprocedure wordt opgestart. Deze procedure kan bij succes onderhandeling dan weer gestopt worden. Weliswaar levert dit scenario dezelfde ontwikkelmogelijkheden voor Ugchelen Centrum op en is het een duidelijk proces, maar de duur van het proces en het totale kostenplaatje is onduidelijk. Tevens is een juridisch risico aanwezig omdat een fout in het proces betekent dat wij opnieuw moeten beginnen met de stappen in het proces, wat weer leidt tot vertraging en extra kosten. Deze kosten zijn dan naar verwachting wel lager dan bij scenario 2.

### Scenario 4. Laten zoals het is en afwachten

Als het tankstation gevestigd blijft op de huidige locatie, betekent dit dat er binnen de 150 meter veiligheidszone geen of nauwelijks nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze zone beslaat zowel plekken waar nog woningbouw zou kunnen plaatsvinden (Breustedt- en Texoclean-locatie aan de Ugchelseweg) als het totale centrum van Ugchelen waar zich het winkelhart bevindt.

#### Voordelen scenario 4:

- er is een voorziening in de vorm van verkooppunt van motorbrandstoffen in het dorp zelf aanwezig
- snel duidelijkheid over de eindsituatie
- er komt een einde aan de onzekere situatie voor de heer De Witte
- geen kosten voor welke partij dan ook

#### Nadelen scenario 4:

- binnen de LPG-veiligheidszone kunnen niet of nauwelijks ontwikkelingen plaatsvinden, wat de leefbaarheid van het dorp niet ten goede komt (leegstand met alle gevolgen van dien)
- het tankstation, inclusief LPG-vulpunt, blijft bestaan in een kwetsbare (woon) omgeving

#### *Conclusie*

Dit scenario betekent dat de huidige (niet gewenste) situatie in stand wordt gehouden, waardoor er geen/nauwelijks ontwikkelmogelijkheden zijn voor Ugchelen Centrum. Wel geeft het snel duidelijkheid over de (eind)situatie.

#### Voorkeursscenario

Alle scenario's overziend, heeft het de voorkeur om met scenario 1 (verder) aan de slag te gaan, eventueel gecombineerd met scenario 2 om zo wat "druk op de ketel te houden" en niet eindeloos door te blijven onderhandelen. Dit scenario heeft meer voor- dan nadelen, maar levert een groot maatschappelijk draagvlak op in Ugchelen, omdat alle partijen hier voordeel bij hebben, een duidelijke eindsituatie ontstaat en een maatschappelijk probleem wordt opgelost. Ook financieel gezien is dit het meest gunstige scenario.

---

**Uittreksel uit de niet-openbare notulen van de B&W-vergadering**

---

Gehouden op: 18 december 2006  
Nr. 2006/51no

Origineel aan: RO  
Afdruk aan:  
dd. 9 januari 2007

---

5. Nieuwe locaties t.b.v. brandstofverkooppunten

Voorstel dienst RO:

1. De locaties Arnhemseweg, Laan van Westenenk/Winkewijertlaan, Zutphensestraat, Laan van Malkenschoten en Oost Veluweweg/Laan van de Leeuw primair aanwijzen als vervangende vestigingsplaats voor meerdere brandstofverkooppunten die vanwege herontwikkelingsplannen op termijn verplaatst moeten worden.
2. De directeur RO opdragen een longlist op te stellen van locaties die in de toekomst mogelijk kunnen dienen als vestigingsplaats voor brandstof verkooppunten
3. Als onderhandelingsdoelstelling het verkopen van alternatieve brandstoffen zoals LNG (aardgas), bio-ethanol en/of bio-diesel meenemen.

Het college besluit de nieuwe locaties onder 3 (Laan van Westenenk/Winkewijertlaan) en 4 (Laan van Malkenschoten) in prioriteit van ontwikkeling om te wisselen.

Voor het overige besluit het college conform het voorstel.

**(niet openbaar)**



5  
 Resolutie van 18 december 2006  
 no 06/51 no  
**Collegevoorstel**

**n.o.**

gemeente

RO

**Apeldoorn**

Auteur  
 Aad H. van Orden  
 Tel  
 2104  
 E-mail  
 a.vanorden@apeldoorn.nl

Verantwoordelijke  
 M. Dubois  
 Tel

Registratie nr  
 003784519 ✓  
 Datum  
 12-12-2006

Datum  
 13-12-2006  
 Geraadpleegde diensten  
 RO MMO

Datum  
 13.12.06  
 Verantwoordelijke directeur  
 H.H. van der Bend

In MT  
 nee

Portefeuillehouder  
 J. Reitsma-Buitenweg  
 Raadsbesluit  
 nee

Projectwethouder

Gebiedswethouder  
 n.v.t.  
 Raadspresidium  
 nee

Paraaf dep. 17/10/06

Voorstel/besluit  
 niet openbaar Reden bij niet openbaar  
 belang geadresseerde om als eerste kennis te nemen  
 Toelichting  
 niet openbaar Reden bij niet openbaar  
 belang geadresseerde om als eerste kennis te nemen  
 Bijgevoegde stukken Reden bij niet openbaar  
 Niet openbaar

Voor b. en w.-besluit  
 afdruk aan  
 Auteur, STB-leden (via Babs  
 Merghart), *seccr.*

Communicatietraject nee  
 (voor)inspraak dorps- en wijkraden nee  
 Inspraak volgens inspraakverordening nee

Na b. en w.-besluit ter  
 kennisgeving aan  
 idem

Bezwaar/beroep mogelijk nee  
 O.G.V. art. van  
 Datum binnen bij

Vorgesteld besluit Bespreken	Bestissing burgemeester en wethouders	B	W	W	W	W	W	W
	Akkoord							
	Bespreken							

17/10/06  
 Aantekeningen/vragen

Nieuwe locaties t.b.v. brandstofverkooppunten

Voorstel dienst RO:

1. De locaties Arnhemseweg, Laan van Westenenk/Winkewijertlaan, Zutphensestraat, Laan van Malkenschoten en Oost Veluweweg/Laan van de Leeuw primair aanwijzen als vervangende vestigingsplaats voor meerdere brandstofverkooppunten die vanwege herontwikkelingsplannen op termijn verplaatst moeten worden.
2. De directeur RO opdragen een longlist op te stellen van locaties die in de toekomst mogelijk kunnen dienen als vestigingsplaats voor brandstof verkooppunten
3. Als onderhandelingsdoelstelling het verkopen van alternatieve brandstoffen zoals LNG (aardgas), bio-ethanol en/of bio-diesel meenemen.

**Toelichting:**

Binnen diverse gemeentelijke ontwikkelingsprojecten speelt het probleem dat bestaande brandstof verkooppunten (BVP) op termijn vanwege planologische en/of milieutechnische redenen verplaatst moeten worden. Een aantal concrete gevallen zijn.

1. **Tannhauserstraat in Apeldoorn:** Exploitant: Q8. Deze locatie maakt onderdeel uit van project Zevenhuizen. De planning is dat deze locatie in 2007 vrij en beschikbaar moet zijn om ruimte te geven aan het WC Anklaar.
2. **Hovenkamp, Molenstraat:** Locatie ligt in het project Kanaaloevers en blokkeert het tracé van de Oostelijke verbindingsweg. Onteigeningsprocedure loopt. Het aanbieden van een alternatieve locatie zou wellicht alsnog aan de orde kunnen komen.
3. **De Witte in Ugchelen.** Mogelijke verplaatsing vanwege de aanwezigheid van winkels en woningen in directe omgeving
4. **Van Kampen, Ugchelen:** Mogelijke verplaatsing vanwege LPG-verkoop en woningen in directe omgeving.
5. **Ensing, Deventerstraat:** Verplaatsing wenselijk vanwege mogelijke kantoor/woningbouw ter plaatse. De locatie sluit direct aan op project Kanaalzone.

**Ter verduidelijking: het is dus niet zo dat in alle bovengenoemde gevallen tot verplaatsing wordt overgegaan, het is alleen noodzakelijk alternatieve locaties "achter de hand te hebben". Tevens kunnen op deze locaties uitsluitend BVP geplaatst worden die vanuit gemeentelijke plannen/belangen geherhuisvest moeten worden.**

Zowel voor de voortgang van deze ontwikkelingsprojecten alsmede om financiële redenen kan het gewenst zijn dat gemeente de exploitanten van deze BVP alternatieve locaties aanbiedt. Het niet aanbieden van een alternatieve locatie aan de betreffende exploitanten kan o.a. leiden tot -hoge- claims t.a.v. omzet-/margederving over een fors aantal jaren. Daarnaast is enkele jaren geleden geconcludeerd (rapport "Blik op blik") dat de vraag- en aanbodverhouding van BVP binnen onze gemeente globaal in evenwicht is. Het onttrekken van vier BVP aan de Apeldoornse markt zou derhalve ook een verstoring in de markt betekenen.

Vanwege de urgentie van het verplaatsen van deze BVP is het zoeken naar alternatieve locaties in het Serviceteam Bedrijven behandeld. In het Serviceteam Bedrijven zijn alle voor bedrijven relevante gemeentelijke disciplines uit de verschillende diensten vertegenwoordigd (EZ, groen, milieu, mobiliteit, ruimtelijk juridische zaken, grondzaken, projectontwikkeling, bouw en woningtoezicht). In het Serviceteam Bedrijven is een analyse gemaakt voor vervangingslocaties van BVP wat geresulteerd heeft in een opsomming van 13 mogelijke locaties. In de bijlage zijn deze locaties weergegeven.

Deze 13 locaties zijn beoordeeld op aspecten als:

- Ruimte. Er moet minimaal 0,5 ha. beschikbaar zijn
- Ruimtelijke inpassing, met o.a. ligging t.o.v. woningbouw, flora en fauna waarden, samenhang met openbare ruimte, gemeentelijke groenbeleid etc.
- Bereikbaarheid en verkeersaanbod
- Ligging aan ring of radiaal
- Spreiding over de stad
- Eigendomssituatie. Er is voorkeur voor een locatie waarvan de gemeente eigenaar is.
- Milieuzonering, waarbij rekening is gehouden met de veiligheidsafstand voor LPG/aardgas

Omdat er op korte termijn in ieder geval twee alternatieve locaties beschikbaar moeten zijn, is door het Serviceteam Bedrijven de lijst van 13 locaties teruggebracht tot 5 locaties. Van vier van deze locaties is de gemeente eigenaar. Eén locatie is in particulier bezit en zal door de gemeente eerst nog verworven moeten worden.

Bij elk van de vijf locaties zijn kanttekeningen te plaatsen. In onderstaande opsomming zijn deze weergegeven. Daarbij moet de volgorde gezien worden als een rangorde voor wat betreft de haalbaarheid en wenselijkheid. De op de kaartjes aangegeven locatievlekken (geel) zijn indicatief en beslaan een wat groter zoekgebied dan noodzakelijk. Daarnaast dient te worden gemeld dat sommige locaties dicht bij elkaar liggen, en dat bij de nadere uitwerking gekeken moet worden welke locatie het best valt te ontwikkelen.

**Vervolgtraject:**

Het Serviceteam Bedrijven stelt voor om in eerste instantie de genoemde locaties aan te wijzen als vervangingslocaties voor de BVP die verplaatst moeten worden. Als eerste alternatieven zullen de locaties Arnhemseweg en Zutphensestraat uitgewerkt worden. Bij de nadere uitwerking van deze locaties zullen de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing als ook de ontsluitingsmogelijkheden uitgewerkt gaan worden. De projectleiders van de betrokken ontwikkelingsprojecten hebben hierin het voortouw. Daarnaast zal, indien er beplanting verdwijnt, een compensatieplicht van toepassing zijn.

Toekomstige potentiële BVP-locaties

Het vinden van locaties voor BVP is ingewikkeld vanwege de vele randvoorwaarden die er een rol bij spelen. Omdat te verwachten valt dat op de langere termijn meer bestaande BVP verplaatst moeten gaan worden wordt voorgesteld een longlist van potentiële BVP-locaties op te stellen. Bij het opstellen van de longlist kunnen integraal de verschillende belangen en gemeentelijke ambities afgewogen worden.

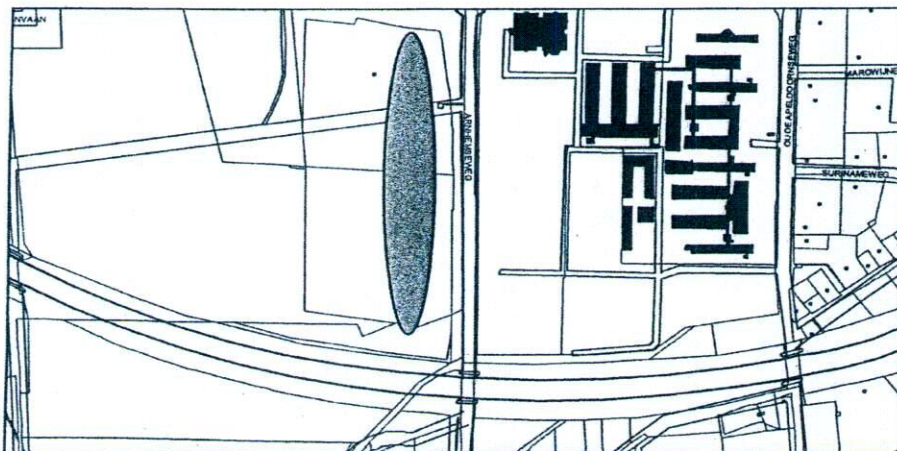
Betreffende vijf locaties zijn in de bijlage aangegeven.

**1. Arnhemseweg (tussen Belastingdienst en A1)**

Het betreft hier een locatie langs de Arnhemseweg, tussen de locatie van de Belastingdienst (Quintax) en het viaduct van de A1. Op deze gedeeltelijk geasfalteerde strook is momenteel ook een standplaats voor een frietkraam.

Kanttekeningen:

- a) Ontsluiting moet worden uitgewerkt. Vragen als hoe wordt de (ontsluiting van de) frietkraam-standplaats in het ontwerp betrokken en wat gebeurt met de rest van de parallelstrook moeten worden beantwoord.
- b) Deze locatie betekent mogelijk dat de bomenstructuur wordt onderbroken. Doelstelling is om de laanbeplanting langs de Arnhemseweg zo min mogelijk te doorbreken.



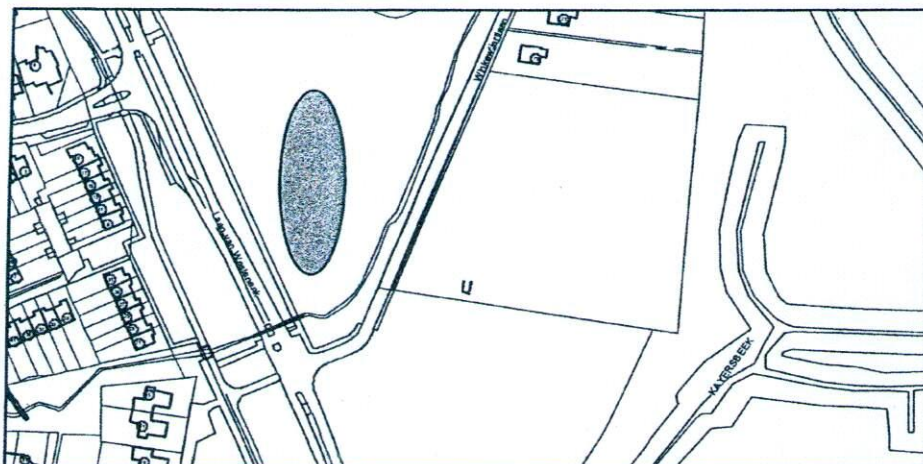


**3. Laan van Westenek / Winkewijertlaan**

Deze locatie, gelegen aan de ring, is in een eerder stadium al eens voorgesteld als mogelijke locatie voor een BVP. Hierbij zal m.n. gekeken moeten worden naar de ligging t.o.v. de woningen aan de overzijde.

Kanttekening:

- a. Ontsluiting moet worden uitgewerkt, aan de overzijde wordt een deel van Ugchelen ontsloten via de Middachten.
- b. Er dient nadrukkelijk rekening gehouden te worden met de groenstructuur en de beek die in dit gebied loopt.



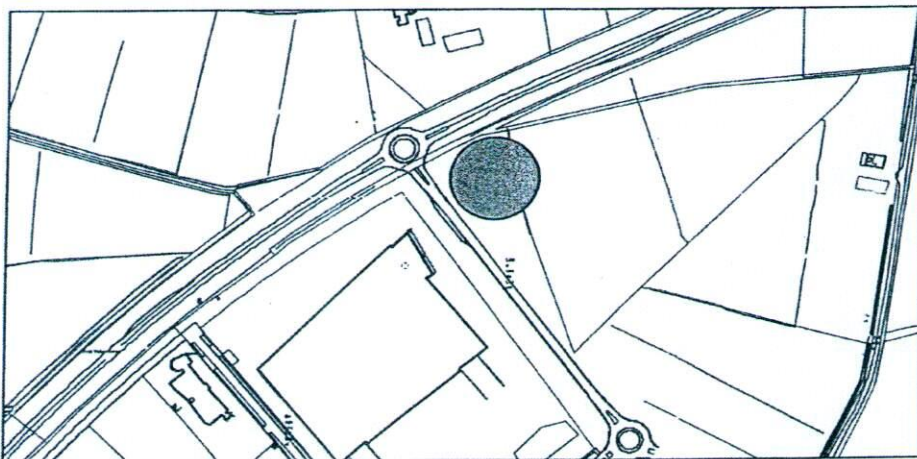
**4. Laan van Malkenschoten**

Op een stuk braakliggend terrein van Dumeco zou mogelijk een BVP gerealiseerd kunnen worden. Op dit moment is niet bekend of de eigenaar hier medewerking aan wil geven.



**5. Oostveluweweg / Laan van de Leeuw**

Hier is momenteel de uitbreiding van Bedrijvenpark Apeldoorn Noord aan de orde. Op de locatie is momenteel het project "Kameleon" gepland, het doorgaan daarvan is twijfelachtig. Mogelijk zou dit op termijn een alternatieve locatie kunnen zijn.





nieuwe locaties	Beschikbare ruimte	Verkeersaanbod	Ring / radiaal	Bereikbaarheid	Spreiding	Ruimtelijke inpasbaarheid	Ligging tov woningen
1 <i>ZWP Noord</i>	+/-	+	+/+	+	+	+	+
2 <i>Laan van Maikenschoten 9C-100 Ecro</i>	+	+	+/-	+	+	+	+
3 <i>Laan van Westenenk / Winkeweijsert nr 80</i>	+	+	+/-	+/-	+	+/-	+/-
4 <i>Norel</i>	+/-	+	+/-	+	+	+	+
5 <i>Meikenschoten Philipsbosje</i>	+	+	+/-	+/-	+	+/-	+
6 <i>Anrhemseweg</i>	+	+	-/+	+	+	+/-	+
7 <i>Lange Amerkeweg</i>	+/-	+	-/-	+	+	+	+
8 <i>Zutphensestraat / Ecofactor j</i>	+	+	-/+	+/-	+/-	+/-	+
9 <i>Zutphensestraat / A50</i>	+/-	+	-/+	+	+	+	+
10 <i>Oost Veluweweg / Groene Wig / Kanaal Noord</i>	+	+	-/+	+	+	-	+
11 <i>Oost Veluweweg / Laan van de Leeuw</i>	+/-	+	-/+	+/-	+	+	+
12 <i>Kayersdijk Zuid Radiaal (tussen ring en A1)</i>	-	+	-/+	+	+	+	+/-
13 <i>Kayersdijk Noord Radiaal (tussen stad en ring)</i>	-	+	-/+	+	+	-	-