

Bespreekvoorstel
POLITIEKE MARKT APELDOORN



Datum	PMA 14 december 2017	Raadsgriffie
Onderwerp	Scenario-analyse verplaatsing tankstation De Witte in relatie tot ontwikkeling Ugchelen Centrum	
Verantwoordelijk voor voorstel	Portefeuillehouder: J.G. Kruithof	Ambtenaar: Linda Bruning – de Vries Telefoon: 055 580 2164 Email: l.bruning@apeldoorn.nl
Voorzitter	R. Veen	
Raadsadviseur	J.H. Leuerman	
Soort verslag	<input checked="" type="checkbox"/> beknopt verslag	
Soort activiteit	Consultatie	
Doel activiteit	Bespreken of de raad het voorstel van het college steunt om te kiezen voor scenario 1, waarbij de onderhandelingen op basis van marktconforme uitgangspunten worden hervat?	
Toelichting	<p><i>Wat ligt ter consultatie voor?</i> Het collegevoorstel “Scenario-analyse verplaatsing tankstation De Witte in relatie tot ontwikkeling Ugchelen Centrum”.</p> <p><i>Wat is de centrale vraag?</i> Steunt de raad het voorstel van het college om te kiezen voor scenario 1, waarbij de onderhandelingen op basis van marktconforme uitgangspunten worden hervat, maar waarbij het toepassen van de scenario’s 2 en 3 ook tot de mogelijkheden behoort?</p> <p><i>Urgentie:</i> Het tankstation De Witte in Ugchelen is in een woonomgeving gelegen en heeft een LPG-vulpunt. Dit vulpunt heeft een hindercirkel die belemmerend is voor de ontwikkeling van het dorpshart in het centrum van Ugchelen. Om zowel op economisch- als op maatschappelijk gebied verder te kunnen met de ontwikkeling van het centrum van Ugchelen is het noodzakelijk dat de aanwezig hindercirkel wordt weggenomen.</p> <p><i>Toelichting:</i> De gemeente is vanaf 2008 in onderhandeling geweest met de eigenaar van tankstation De Witte aan de Ugchelseweg 201 in Ugchelen om te bereiken dat de de aanwezige hindercirkel die wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van het LPG-vulpunt wordt weggenomen. Medio 2016 heeft de eigenaar aangegeven dat vanwege de financiële onhaalbaarheid van zijn kant, verder onderhandelen geen zin meer had. Begin 2017 heeft de eigenaar toch weer contact gezocht met als doel om tot overeenstemming te komen. Afgesproken is toen dat er nog eenmaal een poging wordt gedaan om tot een oplossing te komen en daarbij meerdere alternatieven te bekijken. Ook de Dorpsraad Ugchelen heeft samen met de ondernemersvereniging Ugchelen Plaza op 28 juni 2017 een brief naar de het college gestuurd waarin wordt verzocht om de onderhandelingen met de eigenaar van tankstation De Witte opnieuw te starten..</p> <p>In de als bijlage bijgevoegde notitie zijn vier scenario’s uitgewerkt, te weten: 1. Onderhandelingen hervatten (o.b.v. marktconforme uitgangspunten) 2. Onteigenen huidige locatie 3. Alleen LPG onteigenen 4. Niets doen.</p>	

Scenario 1 lijkt daarbij volgens het college het meest kansrijk. Bedoeling is dat de onderhandelingen opnieuw worden gestart en dat 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. Het college heeft overigens besloten dat het toepassen van de scenario's 2 en 3 ook tot de mogelijkheden behoort.

Financiële consequenties

Wanneer het tankstation wordt verplaatst zijn er voor de gemeente opbrengsten uit de verkoop van de grond voor de nieuwe locatie. 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.

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.

Wanneer de onderhandelingen leiden tot de sluiting van het vulpunt, dan ontstaat er een ander beeld omdat de eigenaar gecompenseerd moet worden voor zijn inkomstenderving.

Risico's

Naast het risico dat de onderhandelingen zonder resultaat kunnen blijven en het LPG-vulpunt dus blijft bestaan, wijst het college er op dat binnen de onderhandelingen hoogstwaarschijnlijk ook door de eigenaar een variant wordt ingebracht waarbij het tankstation wordt verplaatst en er woningen worden gebouwd op die plek. Hierin is binnen de huidige verdeling van het woningbouwcontingent echter niet voorzien. Daarnaast zal in dat geval voor de nieuwe locatie een planologische procedure moeten worden gevoerd, hetgeen altijd enige onzekerheid met zich meebrengt

Behandeladvies griffie

Inspreken van toepassing?

Ja (maximaal 20 minuten)

Presentatie bij consultatie of voorbereiden besluitvorming

Nee

Reacties en onderlinge discussie fracties

Beantwoorden van eventuele vragen door de portefeuillehouder

Conclusie consultatie door de voorzitter

Mogelijk Besluit v/d bespreking

voldoende besproken