

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

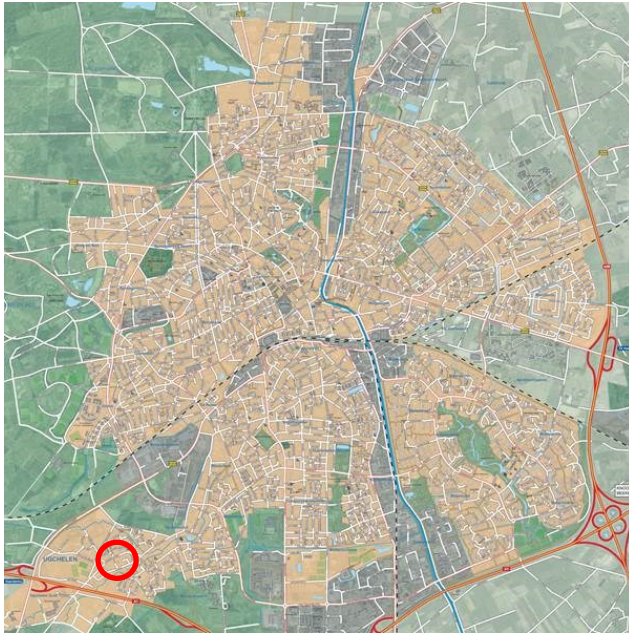
Inleiding

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



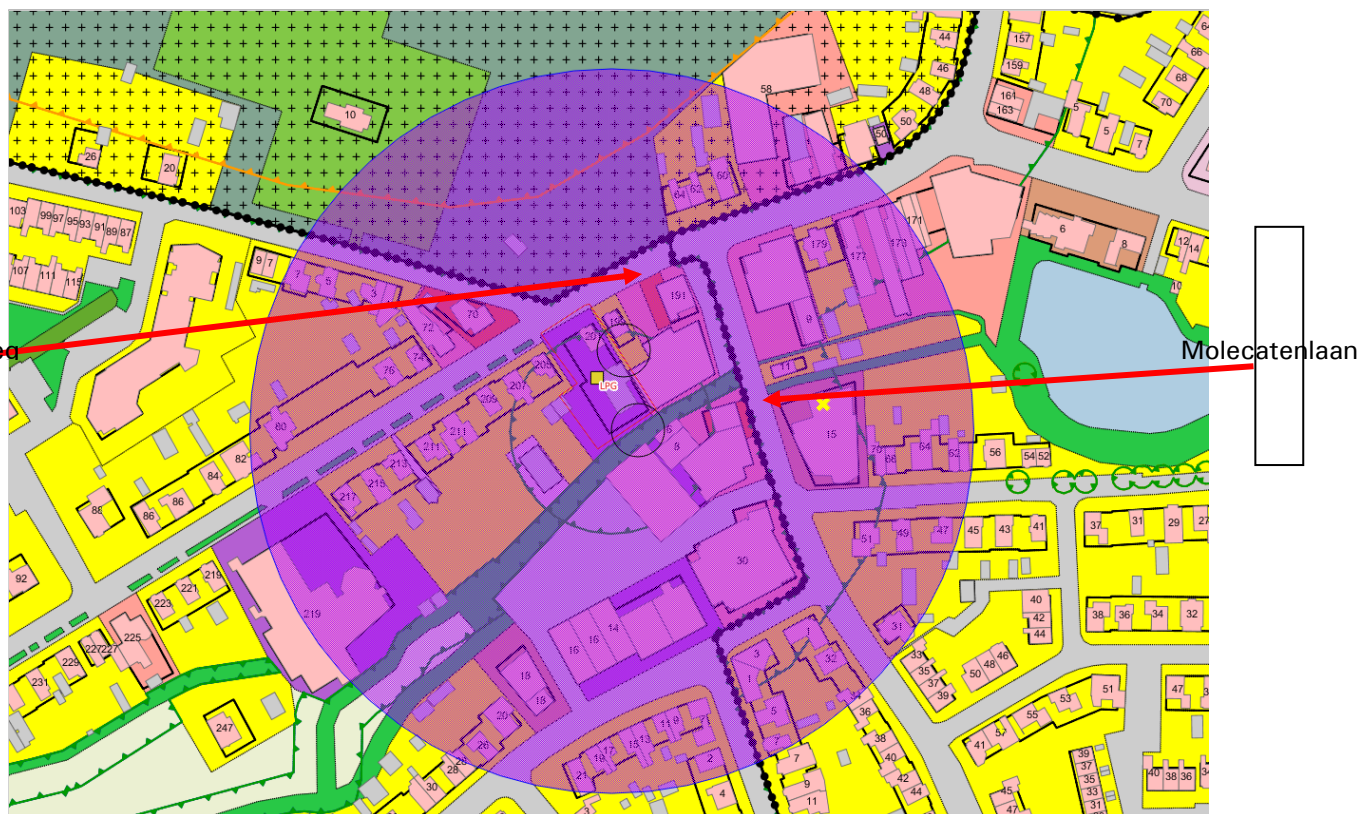
Ugchelseweg

Probleemstelling

Herontwikkeling van het centrum wordt belemmerd door het aan de Ugchelseweg 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 Ugchelseweg 80 en 219) vallen deels binnen die 150 meter. In figuur 1 is de veiligheidszone aangegeven op de bestemmingsplankaart van Ugchelen, met daarop de Ugchelseweg 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 Ugchelen heeft toegekend.



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

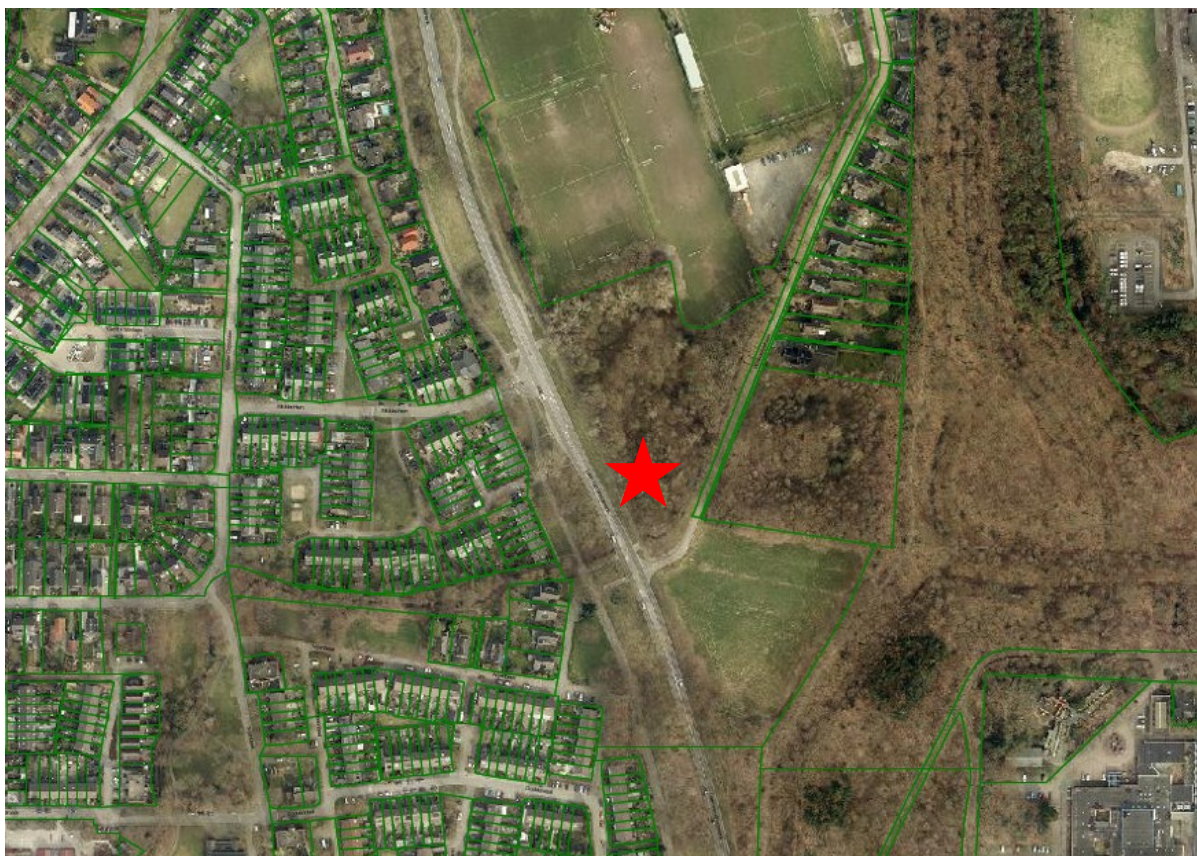
Situatie van het tankstation De Witte

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 m² van het totale perceel van ca. 13.000 m² 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.

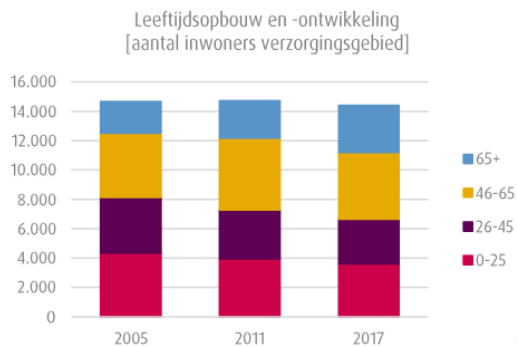
In 2016 is een verkoopovereenkomst opgesteld, waarin de gemeente en eigenaar van het tankstation overeenstemming hadden over de volgende zaken:

- 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 m³ aangevuld worden)
- de m² benodigd talud van ca. 1.449 m² 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).

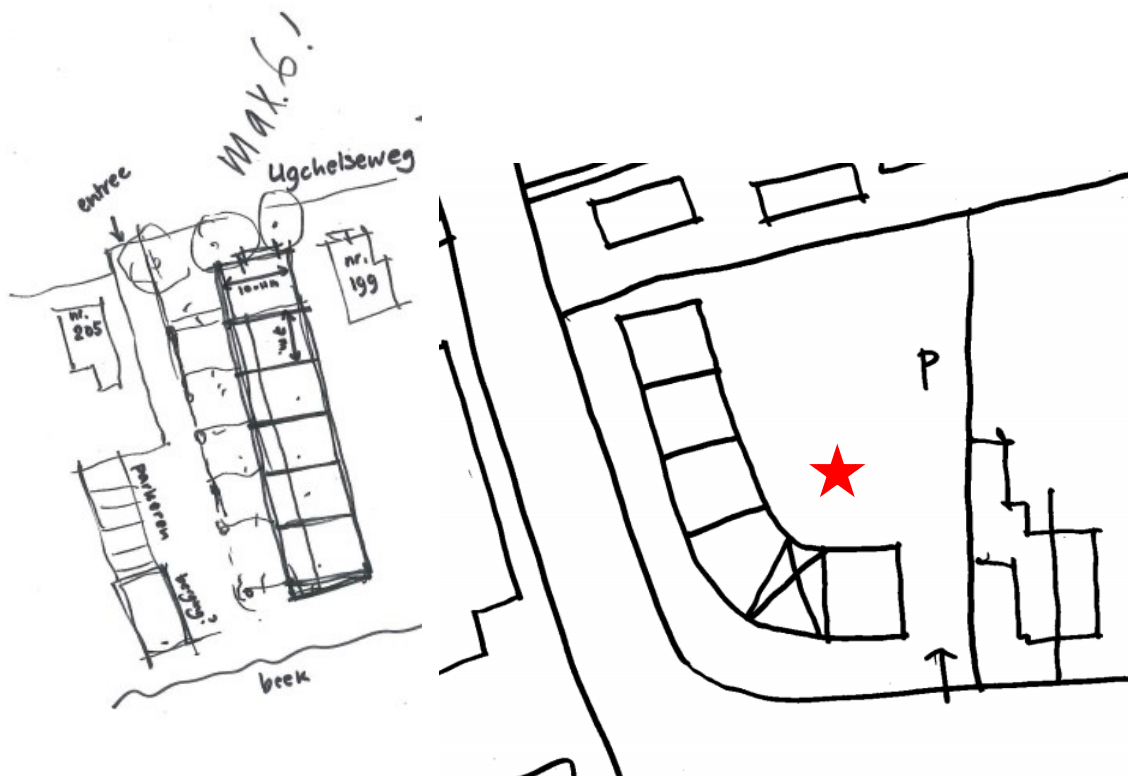
Deze verkoopovereenkomst is nooit getekend omdat de heer De Witte heeft aangegeven deze om bedrijfseconomische redenen niet te kunnen tekenen. Aankoop van de grond van de huidige locatie in Ugchelen door gemeente is nooit aan de orde geweest.

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 m², 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. 70/80m² 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.