



POLITIEKE MARKT APELDOORN

SCENARIO ANALYSE VERPLAATSING TANKSTATION DE WITTE IN RELATIE TOT ONTWIKKELING UGCHELEN CENTRUM

Voorzitter R. Veen
Notulist J. Brouwer

Onderwerp Scenario-analyse verplaatsing tankstation De Witte in relatie tot ontwikkeling Ugchelen Centrum
Datum 14 december 2017
Tijd 21.15 – 22.15 uur
Plaats Blauwe Zaal - Orpheus

Aanwezig: Mevrouw M.M. de Vries (GroenLinks), T. Kamphuis (VVD), H. Verheul (CDA), mevrouw P.W.J. H. Donswijk (D66), B. Hendrikse (Lokaal Apeldoorn), mevrouw M.C. Berends (PvdA), mevrouw J.I. Huizing-Hekert (ChristenUnie), J.W. Gerritsen (50Plus), J. Kloosterman (SGP), mevrouw Y. de Carpentier (PSA)

Wethouder J. Kruihof

Doel van de 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

De heer Vos (*dorpsraad Ugchelen*) was aangenaam verrast dat er vier scenario's zijn. Een impasse van jaren wordt doorbroken en er is waardering dat partijen proberen om overeenstemming te bereiken, maar het enthousiasme van de dorpsraad werd getemperd na kennisname van het voorstel. De gemeente wekt verwachtingen naar de heer De Witte ten aanzien van woningen. De vraag is waarom en waarom nu. Er zou worden onderhandeld over een marktconform uitgangspunt en dit legt een claim daarop. In 2013 en 2014 is overleg gevoerd met de gemeente, waarin is afgesproken dat de gemeente meer initiatief zou nemen, meer regie zou voeren en een raamwerk zou opstellen waar incidentele ontwikkelingen aan getoetst konden worden. Dit raamwerk is er niet. Het initiatief van De Witte lost twee problemen op. De dorpsraad neemt geen positie in. Zij zijn pas tien dagen geleden op de hoogte gesteld en hebben onvoldoende tijd gehad om te overleggen met betrokkenen zoals bewoners en ondernemersvereniging. De dorpsraad doet een dringend beroep op de raad om het college de vrijheid te geven onderhandelingen te voeren om het LPG station te laten verdwijnen (scenario 1). Daarnaast verzoeken zij de raad om het college te verzoeken parallel aan de onderhandelingen een concept raamwerk te laten opstellen (verbonden aan een tijdslot) met alle belanghebbenden en de Coda locatie buiten de onderhandelingen te houden. Op de vraag van **ChristenUnie** (*mevrouw Huizing*), geeft **de heer Vos** aan dat er zuiver onderhandeld moet worden met De Witte en deze niet te belasten met een deal over Coda. De leegstand is al jaren een doorn in het oog, maar misschien zijn er andere oplossingen mogelijk. Deze afweging moet eerst met alle partijen worden gedaan. Door dit besluit wordt een ontwikkeling in gang gezet die misschien niet het meest wenselijk is.



Lokaal Apeldoorn (*de heer Hendrikse*) vraagt of de dorpsraad van mening is dat het proces niet bevuild moet worden met andere ontwikkelingen die het gaan doorkruisen en gecompliceerd maken. **De heer Vos** beaamt dat het complex is, maar is het niet eens dat er een risico is dat het langer duurt. Binnen afzienbare tijd moet er een standpunt worden ingenomen. De dorpsraad zal het niet accepteren dat de huidige situatie nog langer duurt.

PvdA (*mevrouw Berends*) had verwacht dat de dorpsraad de ontwikkeling van woningen zou toejuichen, omdat er een sterke wens voor senioren woningen is. De vraag is of dit te maken heeft met onzuivere onderhandelingen. **De heer Vos** geeft aan dat de onderhandelingen onzuiver zijn en dat er tijd en ruimte moet zijn om alternatieven te bespreken en die tijd heeft de dorpsraad niet gekregen.

De heer Beumer is woonachtig naast de bibliotheek en vertegenwoordigd een partij uit Ugchelen. Hij kan voor een deel aansluiten bij de heer Vos. De ontwikkelaar die nu in het plan zit is niet de enige die de bibliotheek wilde kopen, er waren er meer. Het pand kon gekocht worden zonder de ontbindende voorwaarde dat het bestemmingsplan moest worden gewijzigd. Daarvoor was wel een eigendomsbewijs of voorlopig koopcontract nodig. Op 29 november jl. heeft de heer Beumer gesproken met de wethouder, waarbij de wethouder de PMA van vanavond heeft aangekondigd over de verplaatsing van De Witte, maar niets gezegd heeft over de combinatie met Coda. Die informatie werd pas twee dagen later openbaar. Dit lijkt op achterkamerpolitiek. Een potentiële koper kan niet worden weg gestuurd en vervolgens een ander te woord staan, zoals nu is gebeurd. De heer Beumer sluit aan bij de dorpsraad dat de onderhandelingen alleen moeten gaan over het sluiten van het LPG station en daarna kan een democratisch proces tot stand komen met evenwichtige afwegingen.

Wethouder Kruithof wil de beschuldigingen verre van zich werpen. Tijdens het gesprek met de heer Beumer wist de wethouder nog niet van de recente ontwikkelingen. De wethouder gaat niet over private onderhandelingen. Al zou hij het geweten hebben, zou hij dit dus ook niet gezegd hebben. De heer Beumer haalt zaken door elkaar. Volgens **de heer Beumer** is op 29 november het voorliggende collegebesluit aan de orde geweest en was de verbinding bekend bij de wethouder. **Wethouder Kruithof** geeft aan dat gesproken is over de mogelijkheid dat. Een dag later is de informatie bekend geworden. Het is niet aan het college of aan de wethouder om namens een privaat persoon te melden welke onderhandelingen gevoerd worden. De wethouder is teleurgesteld over de reactie van de heer Beumer. **De heer Beumer** geeft aan dat het bij partijen wel zo is over gekomen.

De heer Van der Heuvel (*namens Ugchelen Plaza, de ondernemersvereniging en individueel*) is belanghebbende in het totale proces en is blij dat er een opening is met betrekking tot het tankstation en dat er scenario's zijn geschetst. Scenario 1, 2 en 3 zijn in basis positief, maar de heer Van der Heuvel verzoekt wel om tempo, zodat er belangrijke stappen gezet kunnen worden. Ugchelen wil mee in de ontwikkelingen van Apeldoorn. De heer Van der Heuvel heeft op hetzelfde moment de informatie ontvangen als de dorpsraad. De oproep van de dorpsraad om het los van elkaar te zien begrijpt de heer Van der Heuvel: los van elkaar gaat meestal sneller. Op de vraag van **Lokaal Apeldoorn** (*de heer Hendrikse*) welke ontwikkelingen vastgelopen zijn vanwege de hindercirkel van de gaspomp, geeft **de heer Van der Heuvel** aan dat er een centrumplan ligt waar geen stappen in genomen zijn omdat er geen financiers zijn. Woningbouw zou een onderligger kunnen zijn daarvoor.

Het woord is aan de fracties.



D66 (*mevrouw Donswijk*) vindt het een fragiel proces, waarbij zij niet op de stoel van het college willen gaan zitten. Een aanzet voor herontwikkeling van het centrum van Ugchelen is gedaan in 2012-2013. D66 heeft voorkeur voor scenario 1, waarbij scenario 2 gelijktijdig wordt opgestart. Indien scenario 1 stagneert, loopt scenario 2 al waardoor de ontwikkeling uiteindelijk plaats kan vinden. Onteigening (scenario 2) kost veel tijd.

ChristenUnie (*mevrouw Huizing*) sluit hier bij aan en heeft ook gekeken naar scenario 3 omdat dat voor partijen prettiger lijkt. Zij horen graag van de wethouder waarom dit niet als kansrijk wordt aangemerkt.

GroenLinks (*mevrouw De Vries*) sluit aan bij D66 en vindt het jammer dat belanghebbenden pas tien dagen geleden op de hoogte zijn gebracht. GroenLinks heeft een voorkeur voor scenario 1. Niets doen is geen optie. De vraag is wanneer sanering van de grond wordt opgestart en in hoeverre dit een belemmerende factor is.

CDA (*de heer Verheul*) is geen voorstander van onteigening. Dit is richting eigenaar geen goed signaal. Dit moet op een normale manier, transparant, worden opgelost. **D66** (*mevrouw Donswijk*) geeft aan dat de onderhandelingen al lang lopen en er een keer moet worden doorgezet. Tegenover ondernemers in Ugchelen is het niet fair om de onderhandelingen eindeloos te rekken. De onderhandelingen stagneren altijd omdat men er financieel niet uitkomt en er is geen garantie dat dit in de toekomst wel gebeurt.

ChristenUnie (*mevrouw Huizing*) heeft in de later toegevoegde brief niet gelezen dat er een koper in gedachten is voor de Coda locatie, maar dat dit een optie is. Zij willen dit graag zeker weten.

50PLUS (*de heer Gerritsen*) sluit aan bij D66, maar hebben wel de vraag of er nog een deal is als Coda wordt los gekoppeld.

VVD (*de heer Kamphuis*) heeft een voorkeur voor scenario 1 in combinatie met scenario 2. Het is goed om vast naar onteigenen te kijken omdat dit lang kan duren. VVD sluit aan bij de vraag van ChristenUnie over de brief en bij de vraag van 50PLUS over de deal.

SGP (*de heer Kloosterman*) sluit aan bij de opmerking om niet op de stoel van het college te gaan zitten. Er moeten niet te veel mitsen en maren in de deal zitten. Er zijn veel creatieve ideeën en de oproep van de dorpsraad om naar meerdere opties te kijken is goed, maar wel met een tijdslimiet. SGP kan zich vinden in scenario 1. Het opstarten van scenario 2 kan, maar er mogen geen onomkeerbare stappen worden gedaan.

PvdA (*mevrouw Berends*) wil het college de ruimte geven om verder te gaan met de onderhandelingen. PvdA heeft een voorkeur voor scenario 1, maar ook scenario 2 en 3 zijn mogelijk. Gelijktijdig opstarten van scenario 2 laat PvdA over aan het college; zij kunnen beter inschatten of dit een druk op het proces legt. Uit de brief maakt PvdA op dat de raad niet geconsulteerd zal worden over de Coda optie.

Lokaal Apeldoorn (*de heer Hendrikse*) is van mening dat het college niet ontkomt aan de minnelijke regeling. Een rechter zal dit toetsen en indien het niet goed gedaan is zal het college terug gestuurd worden. Wat voorligt is de kern en daar moet men het bij houden. Of Coda wel of niet verkocht wordt is op dit moment niet interessant, het zijn gescheiden sporen. De hindercirkel van de gaspomp zet alle ontwikkelingen in het centrum van Ugchelen op slot waardoor een economisch zwak profiel dreigt te ontstaan.



Scenario 3 is ook een mogelijkheid, de benzinepomp heeft maar een kleine cirkel. Lokaal Apeldoorn adviseert om het onderhandelingsproces te hervatten met korte klappen. Met onteigenen zal de rechter de juiste prijs laten bepalen. Optie 4 wordt hard en duidelijk uitgesloten door Lokaal Apeldoorn.

PSA (*mevrouw De Carpentier*) heeft een voorkeur voor optie 1. Als het te lang duurt, zal de omgevingswet ook een rol gaan spelen.

Wethouder Kruithof verwijst naar de brief waarin niet staat dat er iets verkocht zou zijn. Er zijn private gesprekken gevoerd tussen private partijen. Partijen die willen kopen moet de procedures doorlopen. Bij ontwikkelingen zou wellicht een behoefte onderzoek gedaan kunnen worden in Ugchelen. Dit is een afweging om plannen wel of niet te accorderen. De Witte heeft eerder wel signalen gegeven, maar deze zijn pas gedeeld door het college, nadat de signalen op 30 november jl. serieus en inhoudelijk bleken te zijn. Er zijn geen principiële redenen om alleen onteigening van het tankstation te doen, dit is bespreekbaar. Scenario 2 en 3 liggen in elkaars verlengde. Onteigening komt op enig moment om de hoek. De wethouder heeft het signaal van de raad gehoord om op een serieuze manier te onderhandelen en alvast aan de slag te gaan met nadenken over een vorm van onteigening. Dit is ook de wens van het college. Niet om het de eigenaar moeilijk te maken, maar het is wellicht de beste oplossing voor beide partijen om een faire prijs te berekenen. **CDA** (*de heer Verheul*) geeft aan na deze uitleg zich hier ook achter te kunnen scharen.

De wethouder is geen tegenstander van een tijdslot, maar wil wel overleggen hoe dit er uit moet zien, ook met medewerkers van de gemeente.

ChristenUnie (*mevrouw Huizing*) is bang voor vertraging als het wordt los gekoppeld. Daarnaast zijn zij voorstander van woningbouw voor ouderen, maar wellicht zijn er ook andere goed ontwikkelde ideeën. **Wethouder Kruithof** geeft aan dat alles mogelijk is. Private partijen mogen plannen indienen. Om ruimte te creëren moet het LPG vulpunt verdwenen zijn. Dan kan de ontwikkeling van het centrum ook serieuzer van de grond worden getild.

Lokaal Apeldoorn (*de heer Hendrikse*) wil zich niet bemoeien met de onderhandelingen maar wel een signaal afgeven. Als de heer De Witte een rol heeft in het Coda gebouw, is dit speculatief. Indien het LPG vulpunt uitgekocht wordt, springt de waarde van het gebouw omhoog. Lokaal Apeldoorn vraagt hier aandacht voor en verzoekt om een verrekeningsmechanisme. **Wethouder Kruithof** onderschrijft deze redenering en zal er rekening mee houden.

Ten aanzien van bodemsanering geeft **wethouder Kruithof** aan dat indien er sprake is van een ontwikkeling op het terrein, opnieuw bodemonderzoek zal moeten plaatsvinden en dit kan leiden tot sanering. In 2005 is onderzoek gedaan door de provincie. Sanering is aan de orde als sprake is van vervuiling, wat op die plek niet ondenkbaar is.

De voorzitter dankt allen voor de aanwezigheid en inbreng en sluit de vergadering.

Conclusie: voldoende besproken.