



Gemeente Brummen

AdviesNota

Afdeling: Beleid & Bedrijfsvoering	Adviseur: G. Boers	Code: GGB	OPENBAAR
Medeadviseur(s): PB. Zwiers			Datum : 10 december 2013 Regnr.: BW13.0313
Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening	Portefeuillehouder(s): F.L.J. Bruning		Paraaf manager: <i>MKL</i> Controlling:
Onderwerp: Verzoek tot nieuwvestiging van een tankstation			Budgetnummer in afdelingsplan:

Procedure	Administratief	status	datum	Bestuurlijk	status ¹	datum	Burgerparticipatie ²
	<input type="checkbox"/> MT <input type="checkbox"/> Ondernemingsraad <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/> Burgemeester <input checked="" type="checkbox"/> B&W t.b. <input checked="" type="checkbox"/> Gemeenteraad t.k.n.		

Besluiten om:

- Op grond van de Analyse N348, d.d. januari 2013 (projectnummer 120625) in principe medewerking verlenen aan het verplaatsen van het tankstation op de hoek Zutphensestraat - G.K. van Hogendorpstraat naar een locatie aansluitend op de aansluiting van de N345 - N348, waarbij: 1) de inpasbaarheid van het tankstation moet blijken uit de verkenning voor de aansluiting N345 - N348; 2) er sprake is van een landschappelijke inpassing van het tankstation; 3) het bestaande tankstation op de hoek Zutphensestraat - G.K. van Hogendorpstraat wordt opgeheven (fysiek en juridisch).
- De geldigheid van dit principebesluit in stand te laten voor een periode van maximaal 3 jaar na datum collegebesluit.

GEMEENTESECRETARIS

Datum: Paraaf voor akkoord:

COLLEGEBEHANDELING

Dagmap d.d.:	Akkoord	Bespreken	
N.E. Joosten (burg)			
F.L.J. Bruning			
J.A.C.M. Elbers			
H. Beelen			
Status	<input type="checkbox"/> A-stuk	<input type="checkbox"/> B-stuk	Datum besluit: <i>17 december 2013</i>

BESLUIT COLLEGE:

Conform advies.

[Handwritten signature]

Gemeentesecretaris



BW13.0313

¹ t.k.n. = ter kennisname | t.a. = ter advisering | t.b. = ter besluitvorming
² Argumentatie invullen bij kopje Communicatie en burgerparticipatie



Gemeente Brummen

Aan burgemeester en wethouders

Adviesnota

Reg.nr.: BW13.0313

Portefeuille: Ruimtelijke ordening

Brummen, 10 december 2013

Onderwerp: Verzoek tot nieuwvestiging van een tankstation

Inleiding

In 2011 is door Credo Integrale Planontwikkeling BV, namens de heer G. Nijenhuis, verzocht een alternatieve locatie aan te wijzen voor het bestaande tankstation op de hoek Zutphensestraat – G.K van Hogendorpstraat. Gedacht wordt aan een locatie ter hoogte van de rotonde N348 - Kwazenboschweg, of gelegen tussen deze rotonde en de rotonde N348 - Arnhemsestraat, of elders.

In december 2011 heeft Credo Integrale Planontwikkeling BV de planvisie 'G.K. van Hogendorpstraat / Zutphenseweg te Brummen, ruimte maken voor elkaar' toegezonden. Hierin wordt uitgegaan van de verplaatsing van het bestaande tankstation, inclusief shop en apk-station naar een locatie nabij de rotonde N348 – Kwazenboschweg. Het wordt dan een multifuelstation met de verkoop van duurzame brandstoffen. De planvisie gaat tevens in op een herontwikkeling van de locatie G.K. van Hogendorpstraat / Zutphenseweg ten behoeve van woningbouw.

Bij besluit van 5 september 2012 heeft uw college besloten eerst een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van het lint (kern en landschap) langs de N348 uit te willen voeren alvorens een besluit te nemen over het verplaatsen van het bestaande tankstation naar de rotonde N348 - Kwazenboschweg.

In januari 2013 is de 'Analyse N348' afgerond. Het doel van de ruimtelijke analyse om de bestaande kwaliteiten in zone lang de N348 ter hoogte van Brummen in beeld te brengen en te bepalen of de vestiging van een tankstation daarin mogelijk is.

Bij brief van 15 oktober 2013 is door de heer G. Nijenhuis het verzoek ingediend om het bestaande tankstation op de hoek Zutphensestraat – G.K. van Hogendorpstraat te verplaatsen naar de rand van de kern Brummen aansluitend op de rotonde N348 – Kwazenboschweg (locatie 3 of 4 uit de 'Analyse N348'). Het betreft uitsluitend de verplaatsing van het tankstation, inclusief de shop. Het apk-station en de woning blijven op de huidige locatie.

Binnenkort wordt er door de provincie Gelderland een verkenning gestart hoe, in relatie tot de rondweg N345 rondom de Hoven, de aansluiting N345-N348 gestalte zal krijgen. Na het afronden van de verkenning zal er een planologische procedure moeten worden gestart voor de inpassing van de aansluiting N345-N348.

Argumenten

1.1 De 'Analyse N348' vormt het toetsingskader voor de verplaatsing van het tankstation

De 'Analyse N348' is opgesteld om te kunnen bepalen welke verplaatsingsmogelijkheden er zijn van het bestaande tankstation binnen de bebouwde kom op de hoek Zutphensestraat - G.K. van Hogendorpstraat naar de rand van het dorp.

Hiertoe heeft een analyse plaatsgevonden van de gebieden rondom de N348 ter hoogte van Brummen. Op grond van deze analyse worden enkele kansrijke locaties benoemd die onder voorwaarden geschikt zijn voor een tankstation.

In de analyse is de locatie Elzenbos niet meegenomen, aangezien op deze locatie in de komende jaren meer dan 700 woningen zouden worden gerealiseerd. Een tankstation zou ruimtelijk gezien, maar ook uit veiligheidsoverwegingen niet passend zijn in een woonwijk.

Echter, inmiddels is een nieuw regionaal afsprakenkader woningbouw door Gedeputeerde Staten vastgesteld (KWP3). Uit de behoefte onderzoeken blijkt dat er in Brummen voor deze periode 510 woningen kunnen worden toegevoegd. Op 30 mei 2013 heeft de gemeenteraad het woningbouwprogramma met

deze aantallen bijgesteld. Daarmee bleef er voor deze periode geen programmatische ruimte over voor onder andere Elzenbos.

In het woningbouwprogramma voor deze kwp-periode zijn er dan ook geen woningen meer gereserveerd voor Elzenbos. Het raadsvoorstel ten behoeve van het herbestemmen van de locatie Elzenbos ligt nog voor bij de gemeenteraad.

De locatie Elzenbos vraagt echter om grote landschappelijke ingrepen vanwege de aan te leggen lange in- en afrit in verband met de ligging aan een 100 km-weg. Daarnaast is er sprake van een eenzijdige bereikbaarheid vanwege de gescheiden rijbanen. Dit betekent een belemmering voor een duurzame en gezonde bedrijfsvoering.

1.2.1 Locaties aansluitend op de aansluiting van de N345-N348 worden in de 'Analyse N348' als kansrijk beschouwd

Vanuit ruimtelijke afwegingen worden de locaties 1, 2 en 3 het meest kansrijk geacht. De impact op het buitengebied is op deze locaties niet groot en op locatie 1 zelfs nihil. Locatie 1 is echter voor de initiatiefnemer vanuit economisch perspectief niet wenselijk.

De locaties 4 en 5 zijn ruimtelijk gezien ook mogelijk. Voor de ontwikkeling van deze locaties moeten bospercelen worden geroid. Bij de ontwikkeling van een tankstation op deze locaties dient rekening te worden gehouden met compensatie van bos elders. Voor deze locaties geldt tevens dat zij passend binnen de visie 'Ligt op Groen' kunnen worden vormgegeven als entree van Brummen.



Uitsnede 'Analyse N348'

Het landschap kan bij de ontwikkeling van een locatie aansluitend op de aansluiting N345 - N348, passend binnen de gedachte van de visie 'Ligt op Groen' worden verdicht. Conform hetgeen in paragraaf 4.4.1. van de visie 'Ligt op Groen' is aangegeven, wordt er ingezet op het herkenbaar maken van de oeverwal als eenheid. De bestaande landschappelijke kenmerken dienen benadrukt en versterkt te worden. Ook is het goed mogelijk om nieuwe stedelijke ontwikkelingen in dit gebied een plek te geven, juist ter versterking van het landschap.

1.2.2 Toekomstvisie 2030

Het saneren van een bestaand tankstation in de bestaande woonomgeving vormt een verbetering voor de 'mens' en de 'leefomgeving'. Uitgangspunt is dat ondernemers de ruimte krijgen en worden gestimuleerd. De nieuwvestiging van een tankstation sluit hierbij aan.

1.3 Tankstation en aansluiting N345-N348

De provincie Gelderland start op korte termijn met een verkenning naar de aansluiting van de N345 op de N348. Dit kan direct van invloed zijn op de ontwerpogave voor het tankstation. De inpasbaarheid voor het ontwerp voor het tankstation moet blijken uit de verkenning naar de aansluiting N345-N348.

1.4 Landschappelijk inpassing en vormgeving tankstation

Het tankstation dient dusdanig te worden ingepast en vormgegeven dat deze onderdeel wordt van de bestaande landschappelijke kwaliteiten, structuren en landschapselementen. In de Analyse N348 wordt een aantal randvoorwaarden benoemd ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Het verplaatsen van het huidige tankstation met de huidige vormgeving en uitstraling behoort niet tot de mogelijkheden.

2.1 Geldigheid principebesluit

Het principebesluit heeft een geldigheid van drie jaar, waarbinnen een (compleet) ontwerpbestemmingsplan moet worden opgesteld en de bestemmingsplanprocedure moet worden opgestart.

Kanttekeningen

1.1 Tijdplanning in relatie tot verkenning aansluiting N345-N348

De realisatie van een tankstation is sterk afhankelijk van:

- De uitkomsten van de verkenning van de provincie Gelderland voor de aansluiting van de N345-N348;
- De doorlooptijd van de planologische procedure die voor de aansluiting N345-N348 moet worden doorlopen;
- De realisatie van de aansluiting N345-N348.

Bij keuring van de tankinstallatie op de bestaande locatie is gebleken dat de tank is afgekeurd, omdat één compartiment vanwege putcorrosie niet voldoet aan de technische eisen. De andere twee compartimenten zijn in orde bevonden. Ook is de uitwendige bekleding van de tank in orde. Technisch is er geen bezwaar de goedgekeurde compartimenten van deze tank nog voor een periode van drie jaar in gebruik te nemen. De heer G. Nijenhuis heeft in dit kader verzocht om een gedoogbeschikking. Overwogen wordt een gedoogbeschikking af te geven voor een termijn van drie jaar. Een besluit omtrent de gedoogbeschikking moet nog worden genomen.

Momenteel is er geen duidelijkheid over de tijdplanning die behoort bij de aansluiting van de N345-N348. Het is mogelijk dat de realisatie van het tankstation niet binnen een termijn behorende bij de nog te nemen gedoogbeschikking (december 2013/januari 2014) kan worden gerealiseerd. Er is derhalve geen sprake van een koppeling tussen beide besluiten.

1.2 Externe veiligheid

In de omgeving van de locaties aansluitend bij de aansluiting van de N345 – N348 zijn beperkt kwetsbare objecten gelegen. Het invloedsgebied zal hoogstwaarschijnlijk over deze objecten vallen, waardoor het groepsrisico nader verantwoord moet worden. Het plaatsgebonden risico 10^{-6} vormt geen belemmering.

1.3 Bestaande locatie Zutphensestraat - G.K. Hogendorpstraat

In het verzoek van Credo in 2011, namens G Nijenhuis, zouden alle bedrijfsactiviteiten worden verplaatst. In dat kader is tevens een planvisie opgesteld voor de herontwikkeling van de bestaande locatie. Het college heeft destijds besloten in principe medewerking te verlenen aan een herontwikkeling ten behoeve van 4 tot 5 woningen op de bestaande locatie.

Op grond van het onderhavige besluit (beslispunt 1) dient het bestaande tankstation op grond van een partiële herziening te worden wegbestemd. In tegenstelling tot het verzoek uit 2011 blijft op basis van het huidige verzoek (oktober 2013) de bedrijfsfunctie van het APK-keuringsstation in stand op de bestaande locatie. Daarmee is in het principebesluit voor een herontwikkeling van 4/5 woningen geen rekening mee gehouden. Het verzoek van de heer G. Nijenhuis (oktober 2013) gaat uitsluitend in op de verplaatsing van het bestaande tankstation naar een locatie aansluitend op de aansluiting N345-N348 en niet op de herontwikkeling van de bestaande locatie.

Over de herontwikkelingsmogelijkheden van het bestaande perceel zal separaat een besluit moeten worden genomen, waarbij in ieder geval rekening moet worden gehouden met het onderhavige besluit (partiële herziening huidige locatie teneinde het bestaande tankstation weg te bestemmen) en de provinciale afspraken die zijn gemaakt in het kader van de woningbouwaantallen.

Communicatie en burgerparticipatie

Na uw besluitvorming wordt de aanvrager (G. Nijenhuis) hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

In het voortraject is tevens contact geweest met de heer P.J.A.M. Moerkens, woonachtig aan de Hogewenk 17. Hem is aangegeven te worden geïnformeerd zodra er sprake is van nieuwe ontwikkelingen. De heer Moerkens wordt derhalve tevens schriftelijk op de hoogte worden gebracht na uw besluitvorming.

Financiële toelichting

Er wordt een planschadeovereenkomst opgesteld die door de aanvrager moet worden ondertekend alvorens de ontwerpbestemmingsplannen in procedure gaan.

Er zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld die door aanvrager moet worden ondertekend alvorens de ontwerpbestemmingsplannen in procedure gaan.

De aanvrager zal (ontwerp)bestemmingsplannen moeten aanleveren. Aanvrager zal zelf een adviesbureau moeten benaderen voor het opstellen van de (ontwerp)bestemmingsplannen. De kosten voor het opstellen van de (ontwerp)bestemmingsplannen zijn voor rekening van de aanvrager.

Juridische grondslag

Awb, Wro en Bro

Uitvoering

De ontwerpbestemmingsplannen wordt ter besluitvorming aan u voorgelegd. Daarna worden de bestemmingsplanprocedures gestart.

Bijlage(n) ter informatie

1. Verzoek Credo Integrale Planontwikkeling BV, namens de heer G. Nijenhuis, d.d. 17 maart 2011 (kenmerk 11.002017)
2. Verzoek Credo Integrale Planontwikkeling BV, namens de heer G. Nijenhuis, d.d. 22 december 2011 (kenmerk 11.008800)
3. Collegebesluit d.d. 5 september 2012 (kenmerk BW12.0233)
4. Analyse N348, d.d. januari 2013, projectnummer 120625 (kenmerk 13.009612)
5. Verzoek G. Nijenhuis d.d. 15 oktober 2013 (kenmerk 13.008358)