

AdviesNota



Gemeente Brummen

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS		OPENBAAR
		Datum : 26-8-2016
Procesafdeling	: Beleid en Regie	Casnr. : BWZ16.0303
Adviseur	: C. Ortelee	CO/ Doc.nr. : BW16.0630
Medeadviseur(s)	: Geen	
Portefeuillehouder(s)	: E.M. van Ooijen	
Portefeuille(s)	: Duurzaamheid, Ruimtelijke ordening	
Burgerparticipatie	: Informeren	
Onderwerp	: Gewijzigde situatie tankstation N348 – Kwazenboschweg Amigo duurzame multifuel	
VOORSTEL/ADVIES		
Besluiten om:		
<ol style="list-style-type: none">1. in principe in te stemmen met het aangepaste Amigo-plan d.d. 22-07-2016, met dien verstande dat initiatiefnemers instemmen met aanpassingen als bedoeld in beslispunt 2 en kanttekening 1 van deze adviesnota;2. de anterieure overeenkomst en de planschadeovereenkomst aan te passen omdat zowel het plan inhoudelijk als de betrokken partijen gewijzigd zijn;3. vast te houden aan:<ol style="list-style-type: none">a. de 'houdbaarheidsdatum' (10-12- 2016) van het eerdere principebesluit;b. de datum (01-04-2017) waarop de sanering van de tank uitgevoerd dient te zijn.		
COLLEGEBSLUIT		
Datum	Besluit	Vervolgprocedure
13/09/2016	<i>Conform besloten</i>	Raad: t.k.n.
	<i>M. Klos secretaris</i>	OR:

Inleiding

Sinds december 2011 is de heer Nijenhuis bezig met de ontwikkeling van een duurzaam multifuel tank-/servicestation, later met de naam De Groene IJsselvallei aan de Kwazenboschweg nabij de rotonde in de N345 – N348. Nijenhuis B.V. heeft op eigen initiatief het concept De Groene IJsselvallei ontwikkeld en de verplaatsing van het huidige tankstation naar de genoemde locatie ingezet op basis van het programma Duurzame Ontwikkeling - Samen werken aan kansen - 2011-2014. Brand Oil werd in het eerste verzoek van 2011 wel genoemd, maar dan meer als naam van het tankstation dan als een rechtspersoon die bij de ontwikkelingen een rol zou vervullen. Brand Oil B.V. was geen partij bij de ontwikkeling van De Groene IJsselvallei. Over dit initiatief is op 05-09-2012 (nr. 12.0233 bijlage 3) het volgende besluit genomen:

1. *eerst een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van het lint (kern en landschap) langs de N348 uit te voeren alvorens een besluit te kunnen nemen over het verplaatsen van een brandstoffenverkoop punt naar de N348;*
2. *het omzetten van de Brummense brandstoffenverkoop punten naar een meer duurzaam multifuelconcept te stimuleren;*
3. *in principe medewerking te verlenen aan het herontwikkelen met woningbouw van de mogelijk vrijkomende locatie BrandOil in Brummen.*

Het besluit is in februari 2014 ter kennisname aan het Forum Ruimte en aan de gemeenteraad aangeboden. Uitgangspunt voor het initiatief en in alle besluitvorming is steeds een duurzaam multifuel tankstation geweest,

gebaseerd op het aanjaagproject 5 uit het programma Duurzame Ontwikkeling - Samen werken aan kansen - 2011-2014 ¹.

Dit uitgangspunt (multifuel) is echter niet als zodanig vastgelegd in de besluitvorming. Daarin is slechts besloten het te stimuleren, maar niet hoe en/of onder welke voorwaarden.

Van belang in het kader van dit advies is het gegeven dat Nijenhuis B.V. een huurovereenkomst heeft met Brand Oil B.V. (tevens eigenaar van Amigo Tankstations) op de huidige locatie en als enig aandeelhouder van De Groene IJsselvallei B.V. per 1 november 2015 ook eigenaar is van de grond en (nog steeds) contractueel gebonden aan Brand Oil B.V..

Brand Oil heeft dit jaar via een kortgeding bij de rechtbank afgedwongen dat (citaat uitspraak):

“partijen gezamenlijk hebben gekozen voor het vervangen van de door of namens Nijenhuis B.V. ingediende schetsontwerpen door de stukken die door Brand Oil Servicestations B.V. worden ingediend,”

Het concept De Groene IJsselvallei met beschrijving (duurzaam + multifuel) uit 2013 en alle voorgaande plannen zijn als gevolg van voorgaande uitspraak door de heer Nijenhuis vervangen door een schetsplan met beschrijving voor een (qua concept traditioneel) onbemand Amigo tankstation d.d. 27-01-2016 (bijlage 6, schetsplan 1: drie varianten ook met groendak). Het concept duurzaam multifuel wordt in die schets met bijbehorende tekst en verzoek niet benoemd, dus gaat het in dat plan alleen om de levering van traditionele fossiele brandstoffen. Het aspect duurzaam multifuel is dus met terugwerkende kracht komen te vervallen in het oorspronkelijke principeverzoek.

Het gevolg van voorgaande uitspraak van de rechtbank is dat het Amigo-plan moet worden getoetst aan het collegebesluit van 05-09-2012 en het besluit van 17-12-2013 (nr. 13.0313; bijlage 2), met als inhoud:

1. *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).*
2. *De geldigheid van dit principebesluit in stand te laten voor een periode van maximaal 3 jaar na datum collegebesluit.*

Schetsplan 1 van Brand Oil/Amigo voldoet niet aan de doelstellingen voor de ontwikkeling van een duurzaam multifuel tankstation, zoals beoogd in het “Programma Duurzame ontwikkeling – Samenwerken aan kansen” uit 2011 en dan met name Pijler 3: Duurzame mobiliteit; Aanjaagprogramma 5: Multifuelstation en dat ten grondslag ligt aan de besluitvorming.

Brand Oil B.V. heeft naar aanleiding van de discussie over deze zaak het schetsplan 1 aangepast en op 22-07-2016 een nieuw schetsplan (hierna: schetsplan 2) voor een duurzaam multifuel tankstation ingediend dat aan de voorwaarden die in het principebesluit zijn benoemd voldoet en ook in de anterieure overeenkomst zijn vastgelegd, alleen de daarin benoemde bemane onderdelen zijn niet opgenomen (bijlage 2 multifuel en rond groendak).

Nijenhuis B.V. heeft als eigenaar van de grond op last van de rechter een machtiging voor het eerste plan afgegeven, maar heeft inmiddels ook akkoord gegeven op het indienen van schetsplan 2.

Door de inhoudelijke wijziging van de oorspronkelijke aanvraag en het vervallen van de bemane onderdelen is het noodzakelijk de anterieure overeenkomst aan te passen op de nieuwe planvorm. Daarin moet gelijk de sanering van de huidige locatie aan de G.K. Hogendorpstraat 7 als verplichting vastgelegd worden, dat is nu niet het geval.

Het al in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kan nu verder afgerond worden zodat er een definitief besluit genomen kan worden om de procedures te starten. Daarbij is het van belang inzicht te krijgen in de verkeerskundige inrichting van de aansluiting op de Kwazenbosweg (zie Kanttekening 1).

Argumenten

1. *Onbemand afleveren van duurzame brandstoffen*

¹ Aanjaagproject 5: Multifuel station: Doel: Op het grondgebied van de gemeente Brummen een goed bereikbaar tankstation openen waar verschillende soorten duurzame brandstoffen getankt kunnen worden (bijvoorbeeld groen gas, biodiesel, groene elektriciteit enzovoorts).

In het schetsplan 2 is er ook sprake van de levering van duurzame brandstoffen. Alleen ten aanzien van waterstof zijn nog twijfels, omdat die nu nog onder dezelfde regels vallen als LPG. Zolang niet zeker is dat waterstof ook onbemand mag worden geleverd zal dat dus niet aan de orde zijn.

2. Oorspronkelijk plan van de anterieure overeenkomst bestaat niet meer, dus aanpassing is nodig

Door de uitspraak van de rechtbank en het feit dat de heer Nijenhuis daaraan gevolg heeft gegeven moet het plan van Nijenhuis (De Groene IJsselvallei) als niet ingediend worden beschouwd. Daardoor is de basis van de anterieure overeenkomst en van de planschadeovereenkomst gewijzigd. Alleen als beide ondertekenaars instemmen met het oorspronkelijk plan is een aanpassing mogelijk. Nu ten aanzien van de ontwikkeling "*partijen gezamenlijk hebben gekozen voor het vervangen van de door of namens Nijenhuis B.V. ingediende schetsontwerpen door de stukken die door Brand Oil Servicestations B.V.*" stemt de heer Nijenhuis en dus ook Nijenhuis B.V. per definitie in met een aanpassing van de anterieure overeenkomst en daarmee ook met een aanpassing van de planschadeovereenkomst. Nu het Amigo- schetsplan ook voldoet aan de eerdere gemeentelijke besluitvorming en beleidsdoelstellingen bestaat er bij beide partijen geen bezwaar tegen de aanpassing, in ieder geval waar het gaat om het schrappen van de bemande onderdelen van het plan.

3. Houdbaarheidsdatum principebesluit en datum sanering tank G.K. Hogendorpstraat 7

Deze twee data zijn op dit moment vastgelegd op respectievelijk 10 december 2016 en 1 april 2017. Nu de besluitvorming geen aanpassing behoeft, is er geen aanleiding deze data te herzien.

Kanttekeningen

1. Inhoudelijk moet de anterieure overeenkomst nog verder aangepast worden vanwege onvolkomenheden en onvolledigheid.

Nu er een aanpassing aan de anterieure overeenkomst moet plaatsvinden, is het noodzakelijk ook minimaal de volgende zaken op te nemen/aan te passen:

- een verplichting sanering huidige locatie;
- aanpassing van het bestemmingsplan voor de huidige locatie aan de G.K. Hogendorpstraat 7 zodat n een tankstation planologisch juridisch niet langer is toegestaan (wegbestemmen) ;
- ontbindende voorwaarden anders dan niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan; bv. dat de raad het bestemmingsplan niet vaststelt, enz.;
- een realisatietermijn aflevering duurzame brandstoffen;
- boetebepalingen bij het niet tijdig nakomen van de overeenkomst;
- medeondertekening door de (beoogde) huurder (de heer Brandsma als juridisch vertegenwoordiger van het hurende bedrijf);
- nagaan het nieuwe ontwerp past binnen de landschappelijke analyse;
- duidelijkheid over een eventuele ontsluiting direct van het tankstation op de N348;
- te verzoeken om een nadere uitwerking van de aansluiting op de Kwazenboschweg (zie onderstaande toelichting);

Aanpassing van / aansluiting op de Kwazenboschweg is nog niet uitgewerkt.

Ten aanzien van de verkeerstechnische uitwerking van de aansluiting op de Kwazenbosweg is nog geen verder overleg gevoerd. Uitzichtlijnen zijn van belang i.v.m. de noodzakelijke en wenselijke aanpassingen van de grondwallen met meidoornhagen en hebben dus indirect invloed op de landschappelijke inpassing. Eventuele afslagstroken zijn van invloed op de uitzichthoeken en de kosten.

2. Geen wezenlijke consequenties voor het conceptbestemmingsplan

De voorbereiding van het bestemmingsplan is al in een vergevorderd stadium. Het switchen van het concept heeft geen al te grote inhoudelijke en/of procedurele consequenties en zal vermoedelijk de maatschappelijke haalbaarheid vergroten.

3. Een (onbemand) tankstation zonder LPG en zonder bemande onderdelen levert naar verwachting minder weerstand op bij belanghebbenden.

In het communicatietraject met belanghebbenden blijkt dat LPG en de beoogde werkruimte/restaurant een extra bezwarende factoren zijn in algemeen heersende weerstand tegen deze ontwikkeling. Het wegvallen van die elementen bij de Amigo-formule zal dus minder tegenargumenten betekenen, maar neemt de maatschappelijke weerstand vanuit de omgeving mogelijk niet geheel weg.

Burgerparticipatie

Bij de ontwikkeling van De Groene IJsselvallei zijn in een overleg met diverse belanghebbenden de plannen besproken. De raad heeft aangegeven dat de initiatiefnemer de omwonenden moest meenemen in het proces. Toen dat niet het geval bleek te zijn hebben wij daar alsnog op aangedrongen en hebben we als gemeente daarin een faciliterende rol gehad in de vorm van het beschikbaar stellen van een vergaderruimte en een gespreksleider in de persoon van wethouder Van Ooijen. Het is noodzakelijk dat Nijenhuis de belanghebbenden ook van deze ontwikkeling op de hoogte stelt. Duidelijk is geworden dat omringende belanghebbenden tegen deze ontwikkeling zijn.

Advies adviesorganen

De Welstandscommissie zal over het plan van Brand Oil nog een advies moeten geven.

Communicatie

Beide partijen en belanghebbenden zullen van het besluit op de hoogte worden gebracht.

Financiële toelichting

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer(s).

Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening, Gemeentewet, Algemene wet bestuursrecht

Inkoop en aanbesteding

n.v.t.

Uitvoering

Het opstellen van het conceptbestemmingsplan kan voortgezet worden. De aangepaste en dan door de initiatiefnemers (Brandsma en Nijenhuis namens de betrokken bedrijven) ondertekende anterieure overeenkomst zal tegelijkertijd met het advies over het conceptbestemmingsplan aan het college voorgelegd worden en na besluitvorming namens het college ondertekend worden.

Stukken ter vaststelling

n.v.t.

Bijlage(n) ter informatie

- | | |
|---|-------------|
| 1. Besluit 05-09-2012 | (BW12.0233) |
| 2. Besluit 10-12-2013 | (BW13.0313) |
| 3. Schetsplan 2 'Amigo' met multifuel | |
| o Tekening | (16.007194) |
| o Beschrijving | (16.007195) |
| o Brandstoffen | (16.007196) |
| 4. Ondertekende anterieure overeenkomst | (U15.04491) |
| 5. Ondertekende planschade overeenkomst | (U15.04560) |