

## Besluit van burgemeester en wethouders van Brummen

---

|                                        |                                                                                                                   |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp:</b>                      | Principeverzoek verplaatsing tankstation van de G.K. van Hogendorpstraat 7 naar nabij rotonde N348/Kwazenboschweg |
| <b>Portefeuille:</b>                   | RO, onderwijs, sport en cultuur                                                                                   |
| <b>Portefeuillehouder:</b>             | M. Wartena                                                                                                        |
| <b>Vertrouwelijkheid:</b>              | Openbaar                                                                                                          |
| <b>Embargo tot en met:</b>             |                                                                                                                   |
| <b>Proces:</b>                         | Dienstverlening                                                                                                   |
| <b>Kenmerk:</b>                        | Z027609/D288303                                                                                                   |
| <b>Burgerparticipatie:</b>             | Informeren                                                                                                        |
| <b>Raadsprocedure:</b>                 | Ja, ter kennisname                                                                                                |
| <b>Besluit:</b>                        | Akkoord (Gewijzigd besloten)                                                                                      |
| <b>Besloten in de vergadering van:</b> | B&W d.d. 05 feb 2019                                                                                              |

---

### Voorstel / Advies

Besluiten om:

- 1 in principe in te stemmen met het aangepaste plan voor het verplaatsen van het tankstation van de G.K. van Hogendorpstraat 7 naar nabij de rotonde N348/Kwazenboschweg en wegbestemmen van het tankstation op de huidige locatie;
- 2 in principe in te stemmen met een woonbestemming op de locatie van het huidige tankstation gelegen aan de G.K. van Hogendorpstraat;
- 3 in principe in te stemmen met de stedenbouwkundige analyse voor de locatie van het huidige tankstation gelegen aan de G.K. van Hogendorpstraat;
- 4 dat door initiatiefnemer voor beide locaties ook een beeldkwaliteitsplan moet worden aangeleverd;
- 5 dat de reeds gesloten anterieure overeenkomst komt te vervallen en dat er een nieuwe anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst wordt gesloten die toe zien op het huidige plan;
- 6 dat de initiatiefnemer met de omwonenden in overleg dient te gaan aangaande zijn initiatief.

### (concept) Besluit

Besluiten om:

- 1 in principe in te stemmen met een woonbestemming op de locatie van het huidige tankstation gelegen aan de G.K. van Hogendorpstraat;
- 2 in principe in te stemmen met de stedenbouwkundige analyse en randvoorwaarden voor de locatie van het huidige tankstation gelegen aan de G.K. van Hogendorpstraat;
- 3 in principe in te stemmen met het aangepaste plan voor het verplaatsen van het tankstation van de G.K. van Hogendorpstraat 7 naar de locatie nabij de rotonde N348/Kwazenboschweg onder voorwaarde dat amovering van het huidige tankstation en wegbestemmen van het tankstation op de huidige locatie is gerealiseerd dan wel bindend is overeengekomen, met dien verstande dat er in ieder geval ook duurzame brandstoffen geleverd gaan worden.
- 4 dat door initiatiefnemer voor beide locaties ook een beeldkwaliteitsplan moet worden aangeleverd;
- 5 dat de reeds gesloten anterieure overeenkomst komt te vervallen en dat er nieuwe anterieure overeenkomsten en planschadeovereenkomsten worden gesloten die toezien op beide plangebieden;
- 6 dat de initiatiefnemer met de omwonenden in overleg dient te gaan aangaande zijn beide initiatieven.

### Inleiding

Sinds augustus 1969 is het tankstation aan de G.K. van Hogendorpstraat hoek Zutphensestraat in het bezit van de familie Nijenhuis. Al ruim 10 jaar spant de huidige eigenaar, de heer G. Nijenhuis, zich in om, op een andere locatie, "het tankstation van de

toekomst” te realiseren.

In 2012 is het eerste principeverzoek voor verplaatsing van het tankstation naar de onderhavige locatie ingediend. College heeft onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek (bijlage 2). De belangrijkste voorwaarde is dat er eerst een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van het lint (kern en landschap) langs de N348 moet worden uitgevoerd alvorens een besluit te kunnen nemen over het verplaatsen van een brandstoffenverkooppunt naar de N348. Woningbouw op de huidige locatie van het tankstation.

Vervolgens is door SAB (stedenbouwkundig adviesbureau) een analyse op basis van onderzoeken en studies, zoals de toekomstvisie “Ligt op groen” geschreven waarin 7 verschillende locaties de revue passeren. Onderhavige locatie is stedenbouwkundig en landschappelijk gezien één van drie de potentiële locaties. Initiatiefnemer heeft voorkeur voor de onderhavige locatie en onderbouwd dat. Deze grond is in bezit van de initiatiefnemer. Inmiddels zijn diverse van de toen mogelijke locaties afgevallen, waardoor de motivatie voor de voorgestelde locatie nog sterker is.

In 2013 volgt een nieuw principeverzoek om het tankstation te mogen verplaatsen naar de locatie nabij Kwazendbosweg en rotonde N348. College (bijlage 3) stemt in met de voorgestelde locatie en de door SAB uitgevoerde analyse wordt als toetsingskader voor de verplaatsing van het tankstation benoemd.

In 2016 volgt een nog een principeverzoek door de toenmalige exploitant van de huidige locatie voor een tankstation op de gewenste locatie in beperktere omvang dan het tankstation uit het principeverzoek van 2013. College (bijlage 4) stemt wederom in met de locatie en ook met de beperktere omvang van het tankstation.

De laatste 2 jaren heeft proces stil gelegen door een geschil tussen eigenaar van het tankstation en de vorige exploitant van het tankstation. Daarover is een rechtszaak gevoerd over die de nodige tijd heeft gekost. Het “indeplaatsstellingsdocument” (bijlage 1) geeft u inzicht in de achtergronden en maakt tevens de huidige en toekomstige situatie duidelijk. Kort gezegd het initiatief is weer terug bij de heer Nijenhuis.

Het huidige plan (bijlage 1) omvat anders dan een laatste principeverzoek een bemand tankstation met aanvullende functies in plaats van een onbemand tankstation. Naast de gebruikelijke nevenfuncties zoals shop en wasstraat met roll-over, zal er in dit concept ook ingezet worden op de verkoop van streekproducten (zo mogelijk biologisch (-dynamisch)) en de inzet van (lokale) mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit in overleg met de omgeving. Het feit dat gekozen wordt voor een bemand tankstation zal er ook toe bijdragen dat de risico's die de omwonenden verwachten, zoals zwerfvuil, lichthinder en auto-overlast, beperkt en beheerst kunnen worden. Overigens draagt ook de vormgeving van de buitenruimte bij aan het voorkomen van hinder. Grondwallen en beplanting zullen eventuele hinder tot een minimum beperken. Het is de bedoeling dat op de huidige locatie het tankstation stopt, in het op te stellen bestemmingsplan zal de bedrijfsbestemming dan ook worden aangepast in een woonbestemming.

De aangeboden brandstoffen zullen divers zijn waaronder laadpalen voor elektrische auto's. LPG zal dan ook niet in het productenpakket worden opgenomen. Dit in tegenstelling tot eerdere plannen. Naar mate de energietransitie vordert zal de nadruk komen te liggen op de verkoop van andere brandstoffen dan fossiele brandstoffen, te denken valt aan bijvoorbeeld waterstof.

Voor de invulling van de huidige locatie van het tankstation aan de G.K van Hogendorpstraat is het de bedoeling dat de bedrijfsbestemming wordt wegbestemd en dat er woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Dat past ook binnen het eerste principebesluit 2012 (bijlage 2). Voor de invulling van de huidige locatie met woningbouw is in opdracht van gemeente een stedenbouwkundige analyse gemaakt (bijlage 5) met als randvoorwaarde dat de invulling de kwaliteit moet vergroten. Deze analyse is naast het bestaande beleid gelegd om te komen tot nadere randvoorwaarden waaronder de invulling van het woningbouwprogramma met 13 a 14 appartementen. De helft van het

aantal op te richten appartementen moeten in de middel dure huur sector worden gerealiseerd. De initiatiefnemer kan instemmen met deze stedenbouwkundige analyse en de aanvullende randvoorwaarden.

#### **Argumenten**

1 Het huidige verzoek voor een bemand tankstation past binnen het oorspronkelijke verzoek. Het huidige verzoek voor een bemand tankstation past binnen het oorspronkelijk plan voor de verplaatsing van het tankstation. Het huidige initiatief wijkt echter wel af van het laatste door het college genomen principebesluit (bijlage 4) namelijk een onbemand tankstation. Echter qua ruimtelijke uitstraling verschilt een bemand tankstation niet veel van een onbemand tankstation. Voordelen van een bemand tankstation zijn bijvoorbeeld het kunnen houden van toezicht. Door veranderende inzichten (wachtruimte voor mensen die hun elektrische voertuig opladen, shop e.d.) past dit plan qua functies goed op deze locatie. Er ligt nu een aanvaardbaar plan dat past binnen de kaders en gemeentelijke beleidsuitgangspunten (Ligt op groen!) en het oorspronkelijke verzoek.

2 Een woonbestemming is passend binnen de omgeving

De omgeving van het huidige tankstation aan de Van Hogendorpstraat bestaat naast een park voornamelijk uit woningen. Als het tankstation gesaneerd wordt is een woonbestemming dan ook een passende invulling. In het principeverzoek van 2012 is als invulling van de huidige locatie van het tankstation ook al een beslispunt opgenomen over de mogelijkheid van woningbouw als passende invulling.

3 Stedenbouwkundige analyse geeft aan wat stedenbouwkundig gezien passend kan zijn in de omgeving van het huidige tankstation

De stedenbouwkundige heeft als opdracht meegekregen dat de invulling van de huidige locatie ruimtelijke kwaliteit moet opleveren. In de stedenbouwkundige analyse is de locatie en de omgeving geanalyseerd binnen welke randvoorwaarden kan worden gekomen om tot kwalitatieve invulling van de locatie te komen waarbij de insteek woningbouw is.

De stedenbouwkundige analyse is naast het bestaande beleid gelegd om te komen tot nadere randvoorwaarden met betrekking tot het woningbouwprogramma en parkeren (zie bijlage 5). Met de stedenbouwkundige analyse en bijbehorende randvoorwaarden kan ruimtelijke kwaliteit worden gewaarborgd.

In het op te richten appartementencomplex mogen 13 a 14 appartementen worden gerealiseerd. De helft van het aantal appartementen in de middel dure huursegment worden gerealiseerd. Dit komt voort uit de woonvisie en afwegingskader waaruit blijkt dat er voor dit type en segment veel vraag is. Om dit het (hoge) aantal contingenten toe te staan moet dan ook voor de juiste doelgroep woningen/appartementen worden gerealiseerd. Het initiatief voorziet hierin.

4 Een beeldkwaliteitsplan draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving

In een bestemmingsplan kunnen bepaalde stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals bouwhoogte, goothoogte, bebouwingsvlak en bebouwingspercentage enz. worden opgenomen. De uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen (nieuwe tankstation en het wooncomplex) wordt door Welstand beoordeeld aan de hand van een welstandsnota. Een beeldkwaliteitsplan vervangt voor een bepaald initiatief de welstandsnota. Voor de nieuwe locatie van het tankstation is het wenselijk om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen omdat de welstandsnota niet voorziet in deze. Voor de huidige locatie van het tankstation is het eveneens wenselijk om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen omdat het een locatie is die vraagt om specifieke kwaliteiten (o.a. ligging aan een entreeweg, ligging ten opzichte van het park en het landgoed enz.) van het op te richten gebouw.

5 De al reeds gesloten anterieure overeenkomst ziet toe op een vorig initiatief

De in het verleden gesloten anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst zien toe op een andere initiatief dan wat nu voorligt. De reeds gesloten overeenkomsten moeten worden vervangen door nieuwe overeenkomsten die toe zien op de het onderhavige initiatief.

6 Initiatiefnemer dient met de omwonenden in overleg te gaan aangaande zijn initiatief

De gemeente Brummen hecht waarde aan participatie. Initiatiefnemer dient met omwonenden van beide locaties in overleg te gaan.

#### **Kanttekeningen**

1 De nieuwe locatie van het tankstation valt niet goed bij de omwonenden.

Bij de ontwikkeling van De Groene IJsselvallei op de locatie nabij Kwazenboschweg en rotonde N348 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 heeft de gemeente daar alsnog op aangedrongen bij de initiatiefnemer en heeft de gemeente 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 de initiatiefnemer de omwonenden ook van deze nieuwe ontwikkeling op de hoogte stelt. Duidelijk is geworden dat omwonenden niet voor deze ontwikkeling zijn.

#### **Burgerparticipatie**

Informeren, meedenken over de landschappelijke inpassing voor de locatie van het nieuwe tankstation.

Initiatiefnemer dient in overleg te gaan met de omwonenden van beide locaties.

**Advies adviesorganen**

Het plan zal worden voorgelegd aan de gebruikelijke adviesorganen.

**Communicatie**

Initiatiefnemer zal op de hoogte worden gebracht van de uitkomst van het principeverzoek evenals de omwonenden.

**Financiële toelichting**

Kosten voor het principeverzoek worden in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

**Juridische grondslag**

Awb.

**Inkoop en aanbesteding**

N.v.t.

**Uitvoering**

Indien het college instemt met het principeverzoek zal er een bestemmingsplan herziening moeten worden doorlopen. Ook zal er een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst worden afgesloten.

Eerst zal er een ontwerpbestemmingsplan aan het college worden voorgelegd. Stemt het college daar mee in dan ligt het plan 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen eventuele zienswijzen worden ingediend.

Vervolgens het vast te stellen plan aan het college voorgelegd en later ter besluitvorming aan de raad. Vervolgens gaat plan wederom 6 weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Met de bestemmingsplanprocedure zal het beeldkwaliteitsplan gelijk meelopen.

**Stukken ter vaststelling**

Bijlage 1 principeverzoek en in de plaatsstelling met als kenmerk D288291

Bijlage 5 Stedenbouwkundige analyse met als kenmerk D294443

**Bijlage(n) ter informatie**

Bijlage 2 B&W-besluit 2012 met als kenmerk D288491

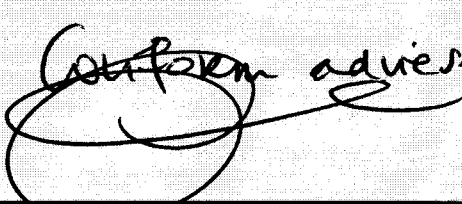
Bijlage 3 B&W-besluit 2013 met als kenmerk D288492

Bijlage 4 B&W-besluit 2016 met als kenmerk D288497



Gemeente Brummen

# AdviesNota

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                      |                                  |                                                  |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Afdeling: Ruimte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Adviseur: PB. Zwiers                                                                                 | Code: PBZ/267                    | <b>OPENBAAR</b>                                  |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Medeadviseur(s): A. Schulp<br>M. Peters                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                      |                                  | Datum: 28 augustus 201<br>Regnr.: BW 12.0233/PBZ |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                      | Portefeuillehouder(s): H. Beelen | Paraaf manager: Mkl<br>Controlling:              |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Onderwerp: Verzoek vestiging multifuelstation nabij de N348                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |                                  | Budgetnummer in afdelingsplan:                   |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Procedure                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Administratief                                                                                       | status                           | datum                                            | Bestuurlijk                                                                      | status <sup>1</sup> | datum | Burgerparticipatie <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> MT<br><input type="checkbox"/> Ondernemingsraad<br><input type="checkbox"/> |                                  |                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> B&W<br><input type="checkbox"/> Gemeenteraad |                     |       | <input type="checkbox"/> 0: niet van toepassing<br><input type="checkbox"/> 1: informeren<br><input type="checkbox"/> 2: raadplegen<br><input type="checkbox"/> 3: adviseren<br><input type="checkbox"/> 4: coproduceren<br><input type="checkbox"/> 5: meebeslissen |
| <b>Besluiten om:</b><br>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;<br>2. het omzetten van de Brummense brandstoffenverkoop punten naar een meer duurzaam multifuelconcept te stimuleren;<br>3. in principe medewerking te verlenen aan het herontwikkelen met woningbouw van de mogelijk vrijkomende locatie BrandOil in Brummen. |                                                                                                      |                                  |                                                  |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>GEMEENTESECRETARIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                      |                                  |                                                  |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Datum: Paraaf voor akkoord:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |                                  |                                                  |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>COLLEGEBEHANDELING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                      |                                  |                                                  |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Dagmap d.d.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                      | Akkoord                          | Bespreken                                        |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| N.E. Joosten (burg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                      |                                  |                                                  |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| F.L.J. Bruning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                      |                                  |                                                  |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| J.A.C.M. Elbers                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                      |                                  |                                                  |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| H. Beelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                      |                                  |                                                  |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| G.J. Verver-Drenth                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      |                                  |                                                  |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Status                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                      | <input type="checkbox"/> A-stuk  | <input type="checkbox"/> B-stuk                  | Datum collegebesluit: 3 september 2012                                           |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>COLLEGEBSLUIT:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                      |                                  |                                                  |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      |                                  |                                                  |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Gemeentesecretaris                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      |                                  |                                                  |                                                                                  |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |

<sup>1</sup> t.k.n. = ter kennisname | t.a. = ter advisering | t.b. = ter besluitvorming

<sup>2</sup> Argumentatie invullen bij kopje Communicatie en burgerparticipatie



## Gemeente Brummen

### Aan burgemeester en wethouders

### Adviesnota

Reg.nr.: BW12.0233/PBZ

Portefeuille: Ruimtelijke ordening

Brummen, 28 augustus 2012

Onderwerp: Verzoek vestiging multifuelstation nabij de N348

### Inleiding

De heer Nijenhuis van de Brandoil op de hoek van de Zutphensestraat-van Hogendorpstraat heeft een verzoek ingediend om zijn bedrijfsvoering te verplaatsen naar de rand van de kern Brummen. Als specifieke locatie is een stuk grond nabij de rotonde N348-Kwazenboschweg in beeld. Hij is daarbij voornemens om ook meer duurzame brandstoffen te gaan verkopen. De vrijkomende locatie in de kern Brummen wordt ingevuld met woningbouw.

### Argumenten

#### *1.1 Er moet eerst onderzocht worden of een brandstoffenverkooppunt past binnen het dorpse en landelijke beeld langs de N348.*

Nieuwe bebouwing en zeker een brandstoffenverkooppunt, aan de rand van de bebouwde kom bepaalt mede het beeld van het dorp en het omliggend landschap. Brummen is een klein dorp in een groene omgeving. Langs de N348 'presenteert' het dorp en het omliggende landschap van Brummen zich. Velen kennen Brummen dan ook van The Gallery, met de klassieke voertuigen. Inzet van het gemeentelijke beleid is om de groene en recreatieve kwaliteiten van Brummen zichtbaarder te maken. En zodoende toeristen te verleiden een bezoekje aan Brummen te brengen. De ontwikkelingen rond de veerstoep en de bestuurlijke inzet voor een fietsbrug over de N348 zijn hier recente voorbeelden van. Het beeld van Brummen vanaf de N348 is hierbij dus erg belangrijk. Voorkomen moet worden om op basis van een "incident" (het verzoek voor een brandstoffenverkooppunt) dit beeld verder (een verkeerde) invulling te geven. Dit kan alleen nadat er een stedenbouwkundige analyse is gemaakt, waarin de (ontwikkel) kansen voor Brummen langs de N348 beoordeeld zijn. De analyse richt zich zowel op mogelijke functies als op de gewenste beeldkwaliteit langs de N348.

#### *2.1 Duurzame brandstoffen hebben de toekomst*

Traditionele brandstoffen worden in de toekomst steeds schaarser. Elektrische auto's, aardgas, en groen gas winnen steeds meer terrein. En in de toekomst zullen nieuwe technieken ongetwijfeld leiden tot meer milieuvriendelijke mogelijkheden. U zoekt naar alternatieven om op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen. Het aanbieden van duurzame brandstoffen kan echter niet door de overheid verplicht worden gesteld. Ook kan niet worden afgedwongen of een formule ook op de lange termijn duurzaam blijft. Dit is een keuze van de ondernemer. De gemeente Brummen moedigt ondernemers aan bij het omzetten naar een meer duurzame bedrijfsvoering.

#### *3.1 Herontwikkeling met woningbouw van de huidige BrandOil locatie is een kans*

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een brandstoffenverkooppunt in een kern zoals Brummen niet wenselijk. Kansen om een dergelijke functie naar bedrijventerreinen of de randen van het dorp te kunnen verplaatsen moeten waar mogelijk gegrepen worden. De vrijkomende locatie kan in dit geval goed ingevuld worden met woningbouw. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundig afgerond geheel.

#### *3.2 In de woonvisie is contingent voor het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit beschikbaar*

Een verkooppunt voor brandstoffen past stedenbouwkundig niet op de locatie Zutphensestraat-van Hogendorpstraat. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is hier denkbaar. In de woonvisie is voor dergelijke plekken een beperkt aantal woningen opgenomen om kansen zoals nu voorliggend te kunnen grijpen. Voorgesteld wordt om passend binnen de omgeving 4 woningen vanuit ons woningbouwprogramma/woonvisie voor deze locatie in te zetten. Verzoeker kan op basis hiervan een plan uitwerken.

**Kanttekeningen**

De heer Nijenhuis heeft aangegeven dat binnen afzienbare tijd zijn contract op de huidige locatie afloopt en eventueel verlengd moet worden. Contracten hebben in de regel een looptijd van minimaal 15 jaar. Indien verplaatsing nu niet mogelijk blijkt dan zal de huidige situatie de komende 15 jaar niet veranderen.

**Communicatie en burgerparticipatie**

De heer Nijenhuis wordt schriftelijk van uw standpunt op de hoogte gesteld.

**Financiële toelichting**

Iedere vervolgactie van de heer Nijenhuis of andere initiatiefnemers komt voor eigen rekening.

Op korte termijn wordt u een concept van het uitvoeringsprogramma voor de toekomstvisie aangeboden. Dit uitvoeringsprogramma is conform het projectplan voor de toekomstvisie de opvolger van het programma Duurzame Ontwikkeling. Met dit programma wordt ambtelijk een voorstel gedaan voor prioritering en fasering in samenhang met beschikbare financiële middelen in de begroting. Op dat moment kunt u afwegen of en wanneer u geld beschikbaar wilt stellen voor een verdere uitwerking van dit initiatief

Indien uit de stedenbouwkundige analyse blijkt dat er gemeentelijke gronden in aanmerking komen om omgezet te worden naar een brandstoffenverkooppunt dan worden deze volgens reguliere verkoopmethoden aangeboden. Te denken valt aan een openbare veiling. Het verplaatsen van een brandstoffenverkooppunt uit het dorp kan hierin als een pré worden opgenomen.

**Bijlage(n) ter informatie**

1. Verzoek van Credo namens de heer Nijenhuis, kenmerk 11.008800



| AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                | OPENBAAR                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                | Datum : 26-8-2016       |
| Procesafdeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | : Beleid en Regie                                                              | Casenr. : 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:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                |                         |
| <div>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;</div> <div>2. de anterieure overeenkomst en de planschadeovereenkomst aan te passen omdat zowel het plan inhoudelijk als de betrokken partijen gewijzigd zijn;</div> <div>3. vast te houden aan:<div>a. de 'houdbaarheidsdatum' (10-12- 2016) van het eerdere principebesluit;</div><div>b. de datum (01-04-2017) waarop de sanering van de tank uitgevoerd dient te zijn.</div></div> |                                                                                |                         |
| COLLEGEBSLUIT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                |                         |
| Datum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Besluit                                                                        | Vervolgprocedure        |
| 13/09/2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Conform besloten<br><br>M. Klos<br>secretaris                                  | Raad: t.k.n.<br><br>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:

- 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 brandstoffenverkoopspunt naar de N348;
- het omzetten van de Brummense brandstoffenverkoopspunten naar een meer duurzaam multifuelconcept te stimuleren;
- 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 <sup>1</sup>.

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 bemande 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 bemande 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 Kwazenboschweg (zie Kanttekening 1).

## Argumenten

1. *Onbemand afleveren van duurzame brandstoffen*

<sup>1</sup> 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) |

Gemeente Brummen  
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders  
Postbus 5  
6970 AA BRUMMEN

Brummen, 29 juni 2018

Betreft: hernieuwd principeverzoek De Groene IJsselvallei BV

Geacht college,

Sinds augustus 1969 is het tankstation aan de G.K. van Hogendorpstraat hoek Zutphensestraat in het bezit van de familie Nijenhuis. Al ruim 10 jaar spant de huidige eigenaar, de heer G. Nijenhuis, zich in om, op een andere locatie, "het tankstation van de toekomst" te realiseren. In de afgelopen jaren is daar veel energie in gestoken. Meer en meer ging dat in goed overleg met de gemeente Brummen. De voorbereidingen voor de aanpassing van het bestemmingsplan waren al zo ver gevorderd dat op 3 december 2015 de bijbehorende anterieure overeenkomst is getekend en vervolgens gepubliceerd.

De laatste 2 jaren is in het proces echter, buiten de schuld van de heer Nijenhuis, door de vorige exploitant vertraging en verwarring veroorzaakt. Het bijgaande "indeplaatsstellingsdocument" geeft u inzicht in de achtergronden en maakt tevens de huidige en toekomstige situatie duidelijk (het initiatief is weer terug bij Dhr. Nijenhuis).

Gelet op het feit dat de heer Nijenhuis nu weer het initiatiefnemer is, heeft er inmiddels een actualiserend overleg met de behandelend ambtenaar van de gemeente Brummen plaatsgevonden. In dat overleg van 17 november 2017 is gesproken over de te bewandelen weg en de actualisatie van de reeds bestaande documenten, zoals opgesteld en gebundeld door Ingenieursbureau TAUW uit Deventer. Deze documenten zijn nodig om wijziging van het bestemmingsplan mogelijk te maken. Die wijziging is immers nodig om de plannen voor het verplaatsen van het huidige tankstation en het bouwen van het nieuwe tankstation te kunnen realiseren. Een eerste stap in het opnieuw vormgeven proces is het indienen van dit actualiserend principeverzoek.

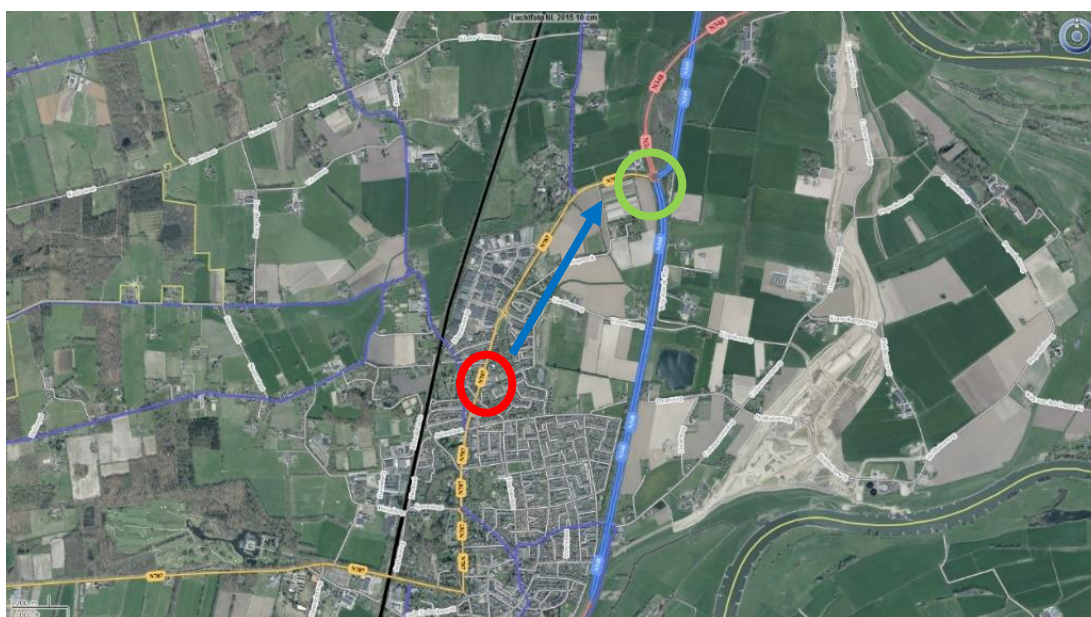
#### **Huidige situatie**

Zoals bekend is het huidige tankstation, inclusief garagebedrijf, gevestigd aan de G.K. van Hogendorpstraat, hoek Zutphensestraat. Op onderstaande luchtfoto is de locatie weergegeven. De luchtfoto daaronder geeft de ligging van de huidige locatie ten opzichte van de nieuwe situatie weer. Na verplaatsing van het tankstation kunnen dan plannen worden ontwikkeld voor woningbouw op de bestaande locatie. Uiteraard zal dat financieel verantwoord moeten zijn. En het woningbouwplan zal afgestemd moeten zijn op de lokale behoefte. Op die manier kan de verplaatsing bijdragen aan het verbeteren aan het woon- en leefklimaat in de kern van Brummen.

Het nieuwe tankstation zal zich dan op de nieuwe locatie richten op de brandstofbehoeften van de toekomst. Het bestaande garagebedrijf zal op de huidige locatie gevestigd blijven tot dat er overeenstemming is over het te ontwikkelen woningbouwplan.



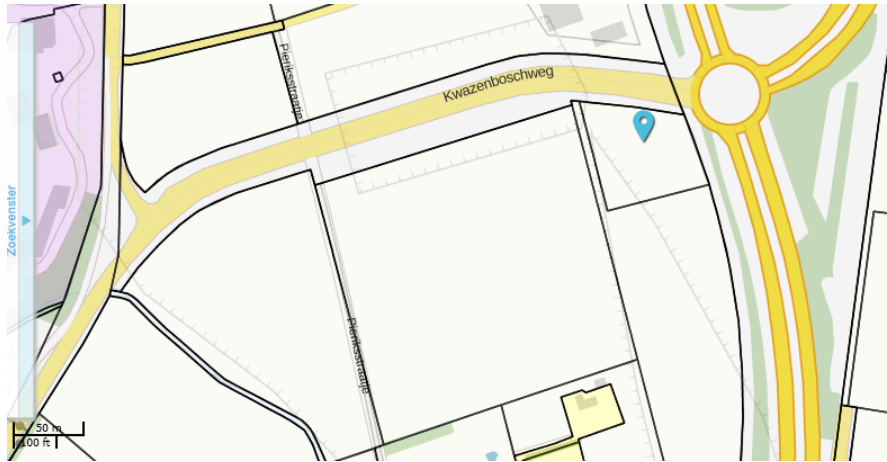
Figuur 1. Luchtfoto bestaande locatie. (Bron Google)



Figuur 2. Luchtfoto met de ligging van de huidige locatie (rode cirkel) en de toekomstige locatie (groene cirkel) (bron Google.)

### Gewenste situatie

Al langer bestaat er bij de overheid de wens om milieuhinderlijke bedrijven te verplaatsen uit de woonomgeving. De gemeente Brummen nam in dat kader op 17 december 2013 het besluit om in principe mee te werken aan de verplaatsing van het tankstation vanuit de dorpskern naar de nieuwe locatie. Op basis van onderzoeken en studies, zoals de toekomstvisie "Ligt op groen" uit 2006 van de gemeente Brummen, de Analyse N348 uitgevoerd in 2013 in opdracht van de gemeente Brummen door bureau SAB, was de keuze gevallen op de locatie aan de Kwazendbosweg, bij de rotonde in de N345. Deze grond is in bezit van de initiatiefnemer. Inmiddels zijn diverse van de toen mogelijke locaties afgefallen, waardoor de motivatie voor de voorgestelde locatie nog sterker is.



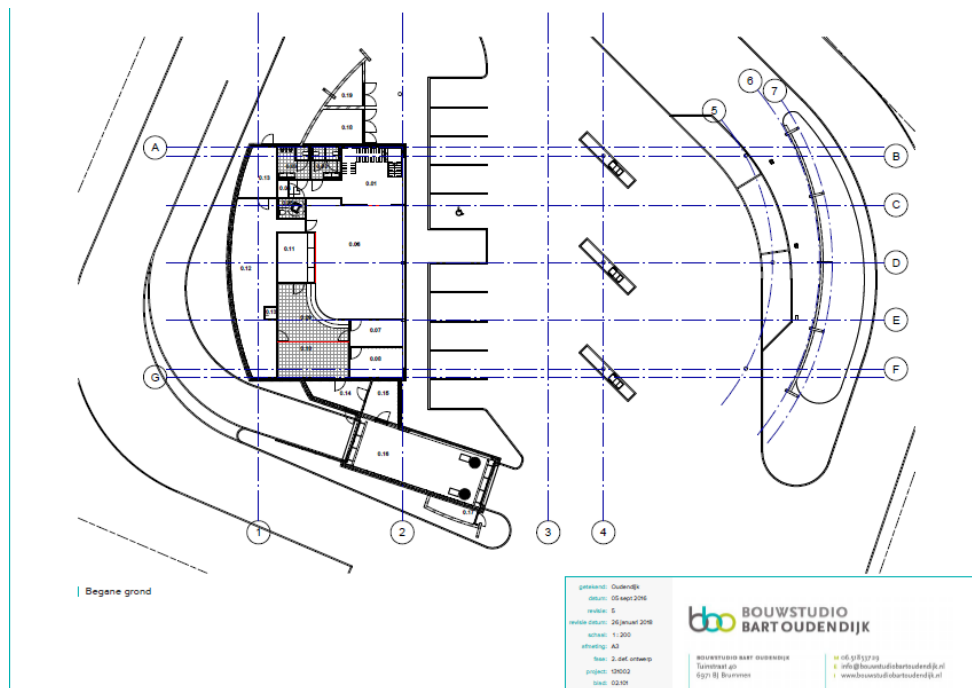
Figuur 3. Ligging van de nieuwe locatie (bron. [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



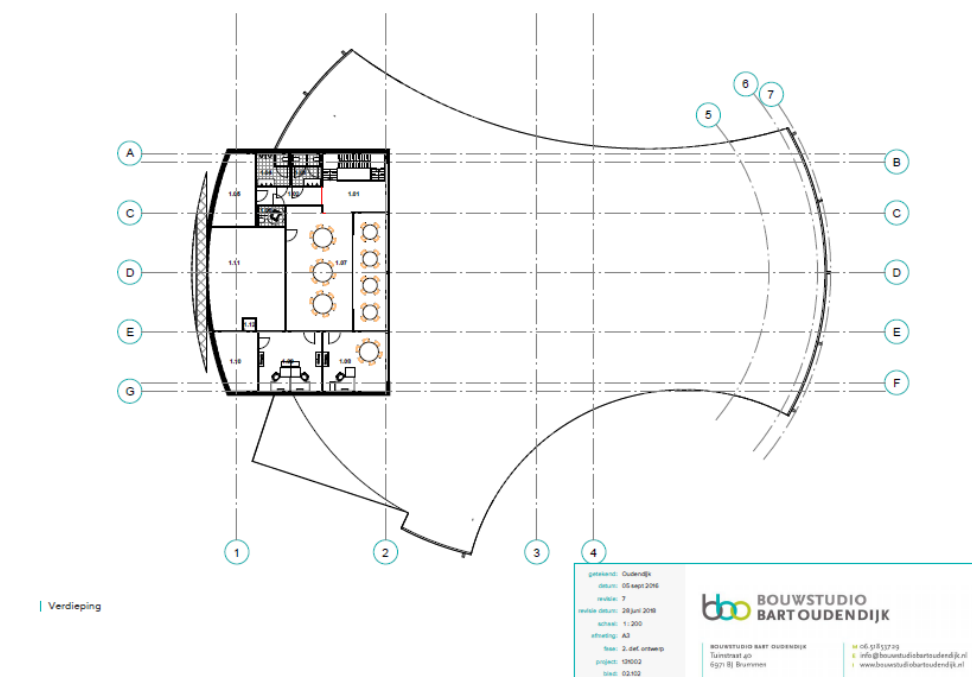
Figuur 4. Luchtfoto van de nieuwe locatie die nu nog agrarisch wordt gebruikt.  
(Bron Google.)

In de afgelopen 2 jaar zijn de ontwikkelingen in de maatschappij verder gegaan. De behoefte aan LPG als brandstof is sterk afgenomen. LPG zal dan ook niet in het productenpakket worden opgenomen. Dit in tegenstelling tot eerdere plannen. Wij verwachten daarom dat alle reeds uitgevoerde onderzoeken, indien nodig geactualiseerd, voldoende zullen zijn om de voorgenomen verplaatsing planologisch te verantwoorden. Dit uiteraard onder voortzetting van het overleg met alle relevante betrokkenen.

Het plan omvat een bemand tankstation met aanvullende functies. Naast de gebruikelijke nevenfuncties zoals shop en was-hal met roll-over, zal er in dit concept ook ingezet worden op de verkoop van streekproducten (zo mogelijk biologisch (-dynamisch)) en de inzet van (lokale) mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit in overleg met de omgeving. Het feit dat gekozen wordt voor een bemand tankstation zal er ook toe bijdragen dat de risico's die de omwonenden verwachten, zoals zwerfvuil, lichthinder en auto-overlast, beperkt en beheerst kunnen worden. Overigens draagt ook de vormgeving van de buitenruimte bij aan het voorkomen van hinder. Grondwallen en beplanting zullen eventuele hinder tot een minimum beperken.

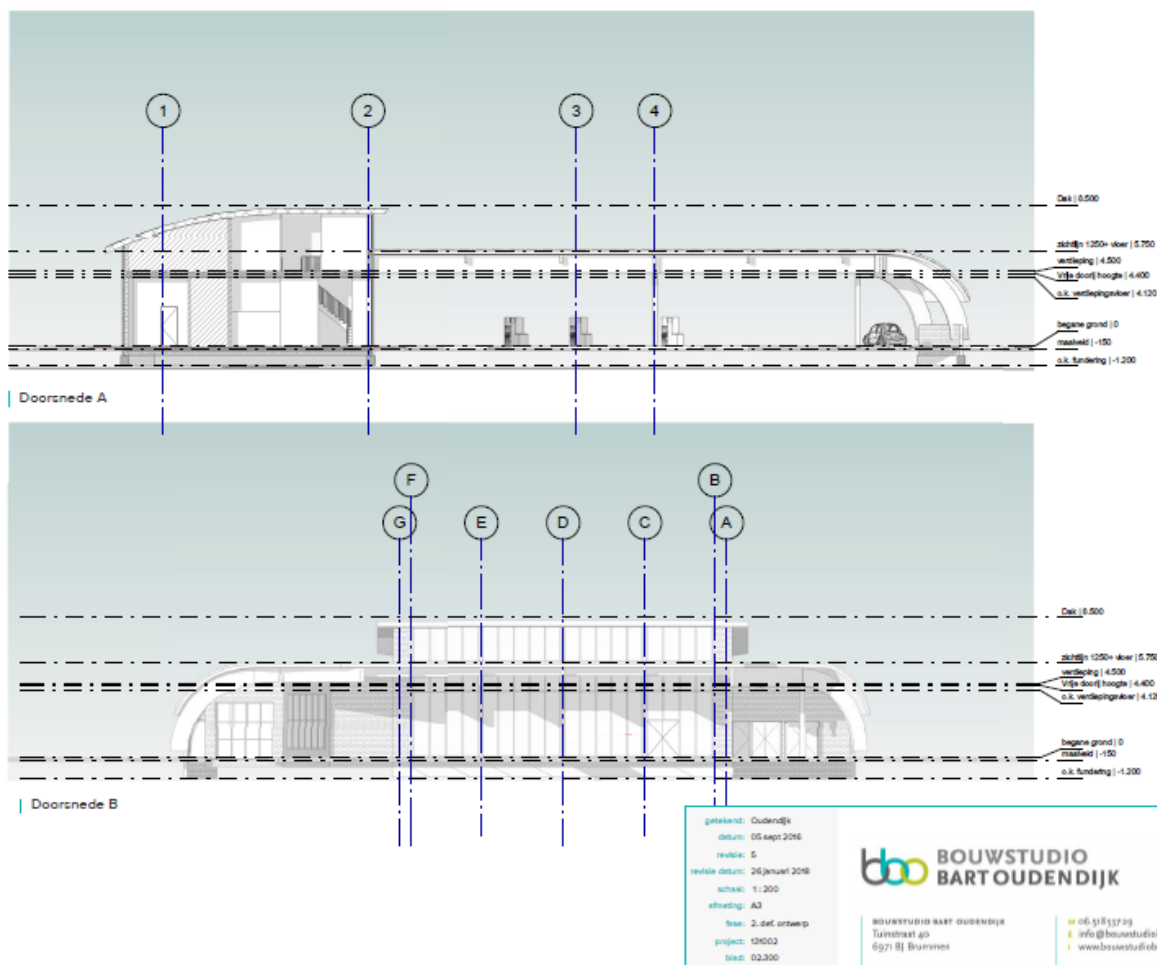


Figuur 5. Plattegrond begane grond.



Figuur 6. Plattegrond eerste verdieping.

Het concept kent daarnaast een unieke vormgeving (natuur-inclusief bouwen) in zowel bouw als terrein-inrichting. Het gebouw zal onderdeel van het landschap worden. De terreininrichting zal het landschap versterken en bijdragen aan herstel van biodiversiteit. Bovenop alle wettelijke eisen zal het nieuwe bedrijf dus een bijdrage kunnen leveren, niet alleen aan de energie-transitie waar Nederland zich voor gesteld ziet, maar ook door landschappelijk verantwoord een bijdrage te leveren aan de verhoging van de biodiversiteit in combinatie met het positief stimuleren van het voorzieningenniveau voor de burgers van Brummen en de regio.



Figuur 7. Aanzichten en hoogtes.

In onderstaande tabel zijn de activiteiten en de bijbehorende oppervlakten weergegeven. De bovenverdieping is ook gedetailleerd ingedeeld met o.a. wachtruimte, educatie/tentoonstellingsruimte, vergader- en werkruimte. Elektrisch laden kost (nog) meer tijd dan fossiel laden. Er is derhalve meer en andere wachtruimte nodig dan bij reguliere tankstations. Vanwege het unieke concept en de unieke ligging in het landschap is ook ruimte gereserveerd voor educatie en tentoonstelling. Daar zal uitleg gegeven worden over het gebouw, de energietransitie en de landschappelijke inpassing van het tankstation. Overigens dient daarbij opgemerkt te worden dat vanwege de gebogen kapconstructie niet alle vloervierkante meters benut kunnen worden. Netto zullen er dus minder vierkante meters beschikbaar zijn.

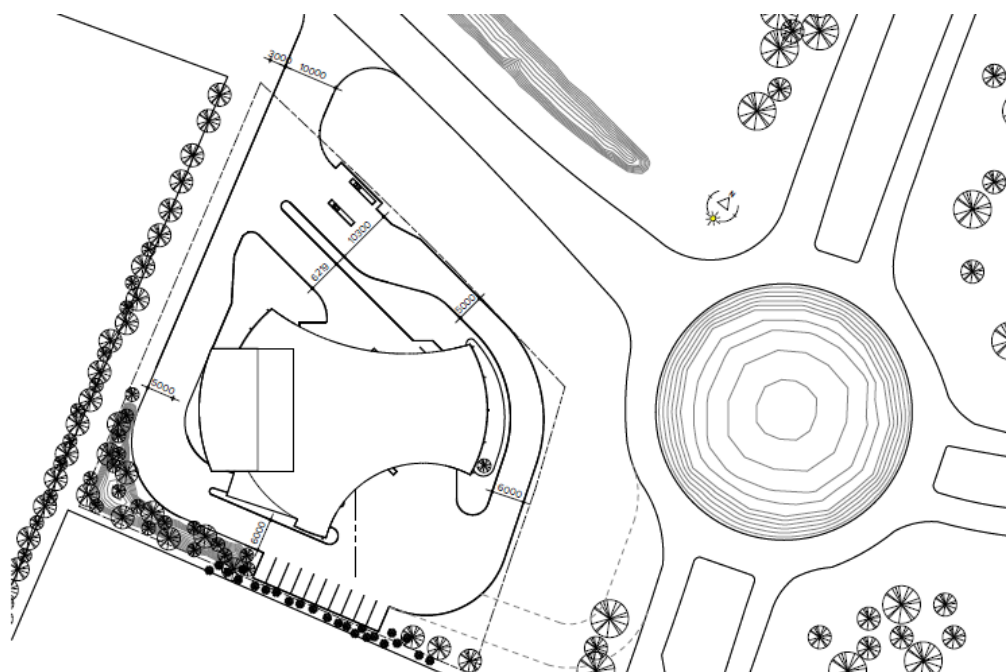
| <b>Activiteiten bemand tankstation</b>                                                            |     |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| <b>De Groene IJsselvallei</b>                                                                     |     |                |
| <b>Begane grond:</b>                                                                              |     |                |
| Shop en obri (kassarimte)                                                                         | 100 | m <sup>2</sup> |
| Roll-over was hal                                                                                 | 85  | m <sup>2</sup> |
| Kantoor bedrijfsleider                                                                            | 10  | m <sup>2</sup> |
| Wachtruimte                                                                                       | 9   | m <sup>2</sup> |
| Verkoop streekproducten                                                                           | 30  | m <sup>2</sup> |
| Ondersteunende voorzieningen (toilet, magazijn, kantine, etc.)                                    | 90  | m <sup>2</sup> |
| Bakery en keuken                                                                                  | 40  | m <sup>2</sup> |
| <b>Eerste verdieping:</b>                                                                         |     |                |
| Directiekamer                                                                                     | 40  | m <sup>2</sup> |
| Spreekkamer                                                                                       | 25  | m <sup>2</sup> |
| Wachtruimte                                                                                       | 45  | m <sup>2</sup> |
| Educatie en tentoonstellingsruimte                                                                | 40  | m <sup>2</sup> |
| Ondersteunende ruimten (toilet, lift, voorraad, onderhoudsruimten, elektrische installatie, etc.) | 125 | m <sup>2</sup> |
| <b>Personeel en diensten:</b>                                                                     |     |                |
| Personeel                                                                                         | 6   | personen       |
| Benzine (3 varianten 95, 98 en E10)                                                               | 6   | opstelplaatsen |
| CNG (compressed Natural Gas)                                                                      | 6   | opstelplaatsen |
| Diesel                                                                                            | 6   | opstelplaatsen |
| Electra (snel laders)                                                                             | 6   | opstelplaatsen |
| Vrachtwagen tankplaatsen                                                                          | 2   | stuks          |
| Buitenparkeerplaatsen (13 overdekt)                                                               | 27  | stuks          |
|                                                                                                   |     |                |

Figuur 8. Functies en oppervlakten.

Onderstaand een impressie van het beoogde nieuwe tankstation. Wij willen hier mee niet alleen de burgers van Brummen bedienen met brandstof, maar ook alle bezoekers van onze prachtige regio tonen dat ondernemen en duurzaamheid samen kunnen gaan. Het ontwerp is zodanig dat het als het ware één wordt met het landschap. In de educatie en tentoonstellingsruimte zal dat nader worden toegelicht. Ook de achtergronden van de voorgenomen verkoop van streekproducten kan in deze ruimten verder worden uiteengezet.



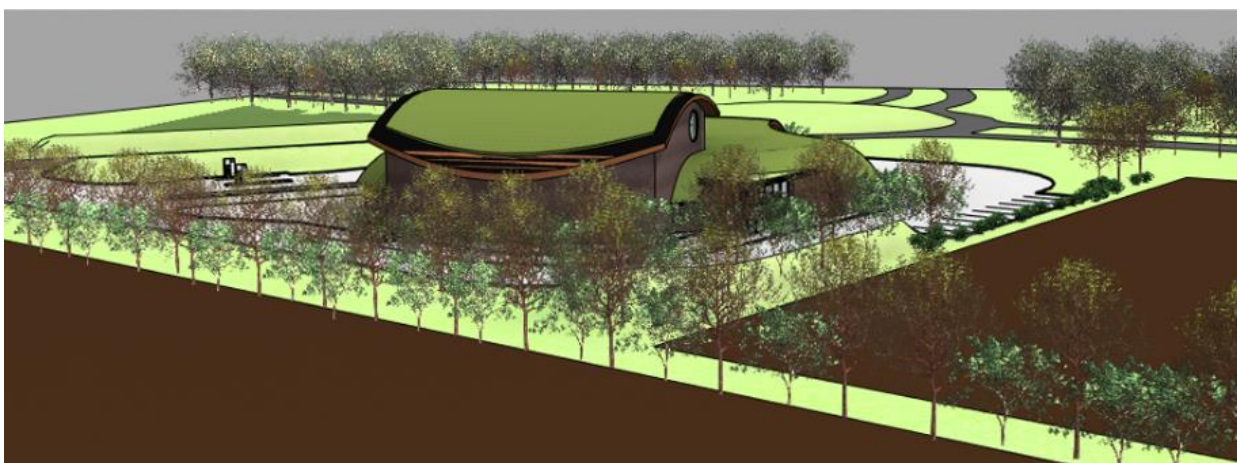
Figuur 9. Impressie van het toekomstige tankstation (Bron BBO).



Figuur 10. Overzichtsplattegrond van de nieuwe locatie. (Bron BBO)



Figuur 11. Vogelvluchtperspectief van de toekomstige De Groene IJsselvallei. (Bron BBO)



Figuur 12. Aanzicht van De Groene IJsselvallei vanaf Brummen (Bron BBO).

## **Verzoek**

Graag vernemen wij van u of u opnieuw bereid bent medewerking te verlenen aan de verplaatsing van het tankstation van de bestaande locatie aan de G.K. van Hogendorpstraat hoek Zutphensestraat naar de nieuwe locatie aan de Kwazenboschweg naast de rotonde in de N345/N348.

Hoewel u reeds met eerdere verzoeken, die varianten van deze ontwikkeling betroffen, heeft ingestemd, hechten wij er aan om opnieuw uw instemming te vernemen alvorens de plannen in detail uit te werken en als verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan in te dienen. Uiteraard zal het bestemmingsplan na uw bereidheidsverklaring worden geactualiseerd en gebruikt worden in de procedure die in nauw overleg met de gemeente zal worden doorlopen.

Wij hopen van u een positieve reactie op ons verzoek te mogen ontvangen. Indien er nog onduidelijkheden bestaan over de inhoud van ons verzoek, dan zijn wij graag bereid om ons verzoek in een overleg nader toe te lichten.

Hoogachtend,  
De Groene IJsselvallei BV

G. Nijenhuis  
Directeur

Bijlage: Indeplaatsstellingsdocument

## Indeplaatsstelling, actualisatie De Groene IJsselvallei te Brummen

### Inleiding

Zoals bekend mag worden verondersteld, heeft Gerhard Nijenhuis sinds het begin van deze eeuw plannen voor het ontwikkelen van een duurzaam tankstation in Brummen. Wellicht was hij zijn tijd ver vooruit, maar ook toen al was het zijn droom om een tankstation van de toekomst te maken. Een tankstation dat de transitie zou kunnen faciliteren om van onze afhankelijkheid van fossiele brandstoffen om te schakelen naar duurzame energiebronnen. De Groene IJssel Vallei was geboren.

Vooraf in de periode 2010 tot 2016 is hierin actief samengewerkt met de gemeente Brummen. Doel was het aanpassen van het bestemmingsplan voor vestiging van het duurzame tankstation op de nu nog agrarische locatie aan de Kwazenboschweg/rotonde N348. Zowel qua vormgeving als producten was er sprake van een revolutionair concept. Ingepast in het landschap en voorbereid op de brandstoffen van de toekomst.

Vanwege juridische procedures is het initiatief Nijenhuis enige tijd ontnomen geweest. Echter door veranderingen in de juridische situatie heeft hij het initiatief weer teruggekregen. Nijenhuis zou daarom graag zien dat het oorspronkelijke, innovatieve, plan van een duurzaam tankstation in procedure gebracht wordt.

In het gesprek dat initiatiefnemers op 18 oktober 2017 met wethouder E. van Ooijen voerden bleek dat er behoefte bestaat aan enige toelichting. De wisselingen van initiatiefnemers heeft voor verwarring gezorgd die moet worden weggenomen. Ook de huidige, nieuwe initiatiefnemers betreuren dat er verwarring, weliswaar buiten hun schuld, is ontstaan. Het was ook voor hen geen aangename situatie. Zeker geen gewenste. Daarom is dit document opgesteld, waarin de indeplaatsstelling wordt onderbouwd en de nieuwe situatie en wenselijke route worden toegelicht.

## Chronologie

De wereld van de brandstoffenleverantie is sterk in beweging. Transitie kosten tijd en onze afhankelijkheid van olie is nog niet zo maar voorbij. Maar als zelfs partijen als Shell in één keer de 30.000 laadpalen van The New Motion overnemen, is er wel iets aan de hand. De transitie is begonnen.

Terugkijkend kunnen de volgende belangrijke momenten worden vastgesteld in de aanloop tot deze notitie:

1. Adviesnota ASc 575 uit 2012, met daarin de positieve grondhouding van de gemeente Brummen voor het initiatief van Nijenhuis voor het realiseren van een duurzaam tankstation;
2. Analyse N348 van januari 2013, waarin de potentiële locaties worden onderzocht voor de verplaatsing van het bestaande tankstation aan de G.K. van Hogendorpstraat;
3. Adviesnota GGB 10 december 2013, met daarin de principiële medewerking van de gemeente Brummen met de verplaatsing van het tankstation van de huidige locatie aan de G.K. van Hogendorpstraat naar de locatie bij de aansluiting N345 op N348;
4. 9 december 2015, waarop de Provincie Gelderland schriftelijk aangeeft in te kunnen stemmen met de voorgenomen verplaatsing zoals voorgelegd in het voorontwerp bestemmingsplan Kwazenboschweg;
5. De getekende en gepubliceerde Anterieure Overeenkomst van december 2015 tussen de gemeente Brummen en initiatiefnemer Nijenhuis met betrekking tot de voorgenomen verplaatsing en als start voor het in procedure brengen van het daartoe strekkende bestemmingsplan;
6. 3 juni 2016 wanneer de heer C. Brandsma namens Brand Oil, exploitant van de huidige locatie, een plan indient voor een onbemand, meer traditioneel tankstation op de beoogde locatie. Bij kort geding (Rechtbank Zutphen) was namelijk bepaald dat initiatiefnemer Nijenhuis hieraan goedkeuring moest verlenen op basis van een oude overeenkomst tussen deze partijen en dat Nijenhuis hierover verder geen mededelingen mocht doen;
7. Het besluit van het College van B&W van de gemeente Brummen d.d. 13 september 2016 om medewerking te verlenen aan het aangepaste "Amigo-plan" dat op 22 juli 2016 door Brand Oil was ingediend. Hieraan lag de Adviesnota van 26 augustus 2016 ten grondslag;
8. 1 januari 2017 overname van Brand Oil door Varo Energy Retail B.V.
9. 1 november 2017, ingangsdatum exploitatie bestaande tankstation en de beoogde nieuwe locatie aan de Kwazenboschweg middels een indeplaatsstellingsovereenkomst tussen Varo Energy Retail B.V. en Oliehandel Kuster B.V. , waarmee Oliehandel Kuster B.V. als nieuwe exploitant van het tankstation van Nijenhuis, onder overname van alle rechten en plichten, in de gelegenheid werd gesteld om de beoogde nieuwe locatie te ontwikkelen.

Aangezien het de wens van Oliehandel Kuster B.V. is om, veel sterker dan haar rechtsvoorgangers, in te spelen op de energietransitie, is in samenwerking met de oorspronkelijke initiatiefnemer Nijenhuis ook het oorspronkelijke plan voor een echt duurzaam tankstation weer tot leven gekomen.

De veranderingen in de samenleving tonen aan dat het nu ook het juiste moment is om dit initiatief werkelijk te gaan realiseren. Biogas installaties worden aangelegd, zonneparken ontwikkeld, windmolens die waterstof produceren komen op de markt, kortom de tijd is rijp voor de energietransitie. Het geactualiseerde concept van de Groene IJssel Vallei kan daar een waardevolle rol in spelen. Duurzame energieproducten, wellicht aangevuld met duurzame streekproducten en inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, kunnen Brummen en omgeving faciliteren op de weg naar duurzame energievoorziening.

### Huidige situatie en plan

De huidige situatie is zodanig dat de grond van de beoogde locatie in eigendom is bij de initiatiefnemers. Bovendien is er door de samenwerking een kapitaalkrachtige organisatie ontstaan waarmee realisatie van het duurzame tankstation gegarandeerd kan worden. Onder de naam de Groene IJssel Vallei B.V. kan dit duurzame tankstation, na het doorlopen van de daartoe benodigde procedures, snel gerealiseerd worden. In onderstaande figuur is het duurzame tankstation weergegeven.



**Figuur 1. Duurzaam tankstation De Groene IJssel Vallei.**

Procedureel zou één en ander vorm kunnen krijgen door de oude bestaande Anterieure Overeenkomst te actualiseren en te ondertekenen. De bestemmingsplanprocedure kan na beperkte actualisatie gestart worden. Alle vereiste onderzoeken zijn immers al eerder uitgevoerd. De benodigde omgevingsvergunningen zullen worden aangevraagd zodra dit mogelijk is. Initiatiefnemers, verenigd in De Groene IJssel Vallei B.V., verzoeken de gemeente Brummen daaraan medewerking te verlenen.

## Stedenbouwkundige analyse

### *Doelstelling*

Aan de zuidoostelijke zijde van de kruising Van Hogendorpstraat/Zutphensestraat bevindt zich nu een tankstation dat op termijn zal verdwijnen. Hierdoor zal er een perceel met een oppervlakte van circa 1500.m2 beschikbaar komen. Gedacht wordt om dit perceel met woningbouw te herbestemmen.

### *De Zutphensestraat*

Vanuit het oude centrum van Brummen voerde een uitvalsweg in noordelijke richting. Deze is nu 'geknipt' in de Burgemeester de Wijslaan en in het verlengde daarvan de Zutphensestraat. Deze ontsluiting wordt in noordelijke richting steeds minder lommerrijk. Na de kruising met de G.K. van Hogendorpstraat is de straatbeplanting niet meer dominant en is de bebouwing van jonger datum.

### *De omgeving van de locatie*

In de omgeving van de bebouwingslocatie kunnen 3 bebouwingstypologieën onderscheiden worden.

1: de woonhuizen; kleine korrelgrootte, relatief kleine kavels.

2: villa's en landgoederen. Grotere korrel; meestal van oudere datum; soms parallel aan de (huidige) straat soms in een hoek. Kenmerkend zijn de grote percelen en de landschappelijke tuinen.

3: hoekwoningen. De vormgeving, situering, architectuur van deze bebouwing speelt in op de ligging aan een hoek.

### *De locatie*

De locatie ligt in het verlengde van de Zutphensestraat, ten zuidoosten van de kruising van de Zutphensestraat en de G.K. van Hogendorpstraat en grenzend aan 't Goor. De locatie sluit aan op de bebouwing aan de oostzijde van de Zutphensestraat. Vòòr deze woningen bevindt zich een strook voor voetgangers, langspaarkevaksen en verhoogde bakken met boomaanplant. De totale strook is ca 3,5m breed. De erfafscheiding is vormgegeven met een laag hekwerk of een haag. Alle woningen hebben een voortuin en een uitweg. In de richting van het centrum zijn boombakken achterwege gebleven omdat daar grote, prachtige bomen op particuliere grond staan die ruimtelijk als straatbomen werken. De witte villa aan de oostzijde van Zutphensestraat is 'in lijn' en parallel met de overige huizen gebouwd. Deze villa heeft, in vergelijking met villa's in de omgeving, een relatief klein kavel en een relatief kleine tuin. De meeste woonhuizen zijn voorzien van een zadeldak haaks op de straat. Aan de overzijde van de Zutphensestraat bevindt zich 'De Beukenhorst'. Dit is een landgoed met een grote tuin en veel groen waarvan de lange laurierhaag een belangrijke bijdrage levert aan het groen straatbeeld. Aan de achterzijde van de woningen bevindt zich 't Goor: een relatief groot, openbaar toegankelijk park met daarin een school.

### *Algemene randvoorwaarden*

Bij het bepalen welke bebouwingsmodellen geschikt kunnen zijn is het wenselijk vooraf enkele randvoorwaarden te formuleren. De nieuwbouw moet zich immers voegen binnen de bestaande gebouwde context en niet als een 'alien' de aansluiting met de omgeving missen:

- Architectuur van de bebouwing moet inspelen op de 'hoeksituatie'
- Géén 'open' hoek (met terugliggende bebouwing)
- Bebouwing parallel aan de straat; in lijn met de bestaande bebouwing
- De bestaande strook (3,5m breed) aan de Zutphensestraat doortrekken; bomen/bezoekersparkeerplaatsen ntb
- Voortuin of groenstrook aan voorzijde (conform de bestaande bebouwing)
- Korrelgrootte passend bij de bestaande bebouwing
- Bebouwingshoogte maximaal 2 lagen met kap; hoekbebouwing 3 lagen met kap
- Een kap is een echte kap.
- Evt. bezoekers parkeren als langsparkeren aan de straat organiseren
- Bewoners parkeren of geheel ondergronds in een parkeerkelder of op maaiveld bij een lager aantal woningen

## *Modellen en voorwaarden*

### *Model 1*

Op het hoekperceel kunnen 4 bouwvolumes gerealiseerd worden met een diepte van 12 à 15m als verlengde van de 'kralensnoer' van de nrs 78 tm 84 zodat op elke laag één appartement gerealiseerd kan worden, dan kunnen er per bouwvolume 3 appartementen worden gerealiseerd (2L+kap). Het bouwvolume op de hoek (prominenter vanwege de locatie) zou één of 2 appartementen meer kunnen bevatten.

Dat brengt het totaal op  $4 \times 3 = 12 + 1$  of  $2 + 13$  of 14 appartementen.

De kap van een bouwvolume van 2 lagen met een kap die een hellingshoek heeft van ca 50\* (dus niet een 'schijn'-kap met een hellingshoek van 80\*).

Voorwaarden vanuit het type appartementen: de helft van het aantal te realiseren appartementen moet in de midden dure huursector worden aangeboden. De andere helft mag in de koopsector.

Parkeren volledig ondergronds (22 of 24 afhankelijk van het aantal app) en 4 (bezoekers)parkeerplaatsen langs de Zutphensestraat.

### *Model 2*

De vrijkomende locatie is nagenoeg even groot als de percelen van de nrs 78 tm 84. In het meest ontspannen scenario zou je kunnen stellen dat op het hoekperceel dus ook maximaal 4 (koop)woonhuizen opgericht zouden moeten worden. Parkeren kan dan op eigen erf worden gerealiseerd. Met name het hoekpand moet in architectuur inspelen op de locatie.