

# Voorstel aan college en raad

|                     |                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------|
| Nummer:             | 02430000083357                                                   |
| Datum:              | 24 maart 2022                                                    |
| Opsteller:          | P.A. Eising                                                      |
| Portefeuillehouder: | Wethouder De Jong                                                |
| Onderwerp:          | Verkeersweg 3 proces en afspraken tot herontwikkeling naar Wonen |

## Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen om In te stemmen met de voorgelegde Overeenkomst programmafase tot herontwikkeling van de locatie Verkeersweg 3 ,na afloop van de huurovereenkomst met de beoogde huurder Monkey Town
2. De raad voor te stellen om in te stemmen met de tijdelijke invulling van een indoor speeltuin op de locatie voor de duur van 10 jaar.

## Inleiding

### Aanleiding

Op 4 november 2021 is een motie aangenomen voor de tijdelijke invulling van de locatie Verkeersweg 3, met de volgende inhoud:

04 11 2021 Toekomstige Ontwikkelingen Verkeersweg 3 (Liber 02430000083357)

Verzoekt het college:

1. Te onderzoeken in hoeverre en wanneer deze locatie geschikt is voor herontwikkeling met de bestemming wonen en ook een tijdelijke invulling op gebied van wonen daarin mee te nemen.
2. Te onderzoeken op welke termijn en tegen welke voorwaarden verplaatsing van het tankstation gerealiseerd kan worden.
3. Te verkennen in hoeverre het mogelijk is om met de eigenaar van de Verkeersweg 3 te komen tot bindende (proces)afspraken en een voorstel hiertoe samen met de eigenaar uit te werken
4. De uitkomsten hiervan voor 1 maart 2022 voor te leggen aan de raad.

## Toelichting:

De volgende zaken zijn inmiddels uitgewerkt :

**Ad. 1** Er is een Quickscan opgesteld door ODNV welke als **bijlage 1** is toegevoegd aan dit voorstel.

**Ad 2** Door adviesbureau PMB is een waardebeoordeling opgesteld en onderzocht of er binnen de gemeente Harderwijk ruimte is voor een nieuw (onbemand) tankstation voor fossiele brandstoffen ook over 10 jaar.

**Ad. 3** Met de heer Van Manen is een Overeenkomst programmafase overeengekomen waarbij de beoogde ontwikkeling naar wonen is vastgelegd onder de voorwaarde dat de gemeente medewerking verleent aan het tijdelijk verhuren van de locatie ten behoeve van een indoor speeltuin. **Zie bijlage 3.**

## Quickscan ODNV:

In de Quickscan van ODNV is gekeken of er omgevingsfactoren te benoemen zijn die hinderlijk of blokkerend werken voor een bestemmingswijziging naar Wonen op de locatie.

Hieruit volgt dat er een aantal relevante omgevingsfactoren zijn die nader onderzoek vragen, echter deze staan een herbestemming naar Wonen zeker niet in de weg. Wel dienen er wellicht aanvullende maatregelen getroffen te worden om een goed woon- en leefklimaat te krijgen.

Ook zullen de gebruikelijke onderzoeken moeten worden uitgevoerd om aspecten als geluid, bodemverontreiniging en flora en fauna in beeld te krijgen.

Vanuit beleidsmatig oogpunt adviseert men wel om naar de groene inrichting van het achter terrein te kijken en deze bij voorkeur te behouden.

Het tankstation dient voor de ontwikkeling naar Wonen te verdwijnen gezien de hindercirkel. De eventueel aanwezige rest verontreiniging in de bodem moet gesaneerd worden.

In relatie tot de Woonvisie is deze locatie nog niet als hard plan opgenomen in de programmering. Wel is in de gebiedsgerichte structuurvisie gesteld dat het gebied mag verkleuren naar Rode functies, (wonen en maatschappelijke functies). Zodra de locatie tot ontwikkeling kan gaan komen zal in lijn met de woonvisie gekeken worden naar het juiste programma passend binnen de beleidskaders van dat moment.

Aangezien het huurcontract van Tinq nog tot 2028 loopt zal een tijdelijke invulling met wonen binnen deze termijn niet voor de hand liggen.

#### **PMB onderzoek naar waardering, behoefte en ontwikkeling van tankstations in Harderwijk.**

De markt van tankstations is in beweging en zal verder verschuiven naar onbemande stations volgens dit advies. De vraag naar fossiele brandstoffen zal zeker dalen waarbij ook de waarde voor een dergelijk station zal afnemen in de loop van de tijd. Momenteel is er voldoende draagvlak/ruimte voor een tankstation als deze.

Aangezien er pas over circa 10 jaar een ontwikkeling wordt verwacht is de inschatting dat de omzet, na die termijn daalt door:

- Het niet meer exploiteren van een shop
- Dalende omzetten van de fossiele brandstoffen door een toename van het aantal elektrische auto's.

Afspraak is om gedurende de komende jaren te bezien of er een andere locatie kan worden gevonden en in hoeverre dit planologisch haalbaar is.

#### **Overeenkomst programmafase:**

Er is een Overeenkomst programmafase opgesteld waarin alle relevante aspecten zijn benoemd. Deze is door beide partijen beoordeeld en ligt klaar voor ondertekening.

Hiermee gaat de heer Van Manen mee in de wijziging op termijn naar Wonen en zal daartoe op termijn actief een plan uitwerken voor deze locatie.

Voorwaarde voor de verdere planuitwerking naar Wonen is de toestemming om de eerste 10 jaren nog te mogen verhuren aan de beoogde huurder Monkey Town (indoor speeltuin). Dit is in lijn met de ingediende motie. Verkend zal worden of een eerdere opstart van de transformatie naar woningbouw voor het achtergelegen deel als onderdeel van een totaalplan mogelijk is.

#### **Beoogd effect**

De bestemmingswijziging op termijn van Bedrijven en Tankstation naar Wonen voor deze locatie zeker te stellen en de termijnen daarin vast te leggen.

#### **Argumenten**

1. Deze locatie is gelegen in een woongebied en leent zich voor een wijziging van de bestemming naar Wonen. Er is een grote behoefte naar betaalbare woningen in Harderwijk en deze intentie past daarin.

2. De eigenaar wil hieraan medewerking verlenen echter niet zonder eerst een huurtermijn uit te zitten met zijn beoogde huurder.
3. De bestemming indoor speeltuin past niet binnen de huidige bestemming echter de gemeente is bereid om tijdelijk gebruik als indoor speeltuin toe te staan.
4. Het afspraken kader wordt vastgelegd in de Overeenkomst programmafase naar het tijdelijk verruimen van de huidige bestemming naar een indoor speeltuin op locatie.

#### **Duurzaamheid**

nvt

#### **Communicatie**

nvt

#### **Bijlagen**

1 Quicksan ODNV

2 Overeenkomst programmafase Verkeersweg 3

3 Locatie overzicht