



Datum vergadering Gemeenteraad ¹	Voorstelnummer	Agendapunt
27 maart 2012	RV/12/00137	12

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
13 maart 2012	RV/12/00137	8

Voorstel ingebracht door H. Stam
Begrotingsprogramma Wonen
Portefeuillehouder G.J. van Ingen

Onderwerp **Verplaatsen tankstation Kerk-Avezaath vanuit dorpshart naar de rotonde aan de N834**

Geacht raadslid,

Voorstel

- 1 In te stemmen met de verplaatsing.
- 2 Geen woningbouw op de vrijkomende locatie voor 2020 mogelijk te maken.
- 3 Een bestemmingsplan in procedure te brengen.
- 4 Indien nodig ontheffing aan te vragen van de ruimtelijke verordening Gelderland.

Inleiding

De verplaatsing van het tankstation uit het dorpshart van Kerk Avezaath naar een andere locatie is een langlopend traject. De raad is hier reeds bij betrokken geweest. Dit is bijvoorbeeld het geval geweest bij het vaststellen van de structuurvisie. De verplaatsing van het tankstation is daarbij steeds gekoppeld aan de herontwikkeling van de vrijkomende locatie. Deze herontwikkeling is echter, gelet op de beperkingen die de provincie oplegt voor de woningaantallen, nu niet mogelijk. U heeft in december een besluit genomen over de locaties waar de komende jaren woningbouw kan plaatsvinden. Daar hoort deze locatie niet bij.

Het tankstation op de huidige locatie is door het relatief lange tijdsverloop echter verouderd en in onbruik geraakt. De installaties voldoen ook niet meer aan de wettelijke vereisten. De locatie in het dorpshart is ook minder geschikt om een modern tankstation te exploiteren, zowel vanuit ruimtelijk als financieel oogpunt.


Initiatiefnemer heeft daarom een verzoek ingediend die uitsluitend ziet op de verplaatsing van het tankstation uit het dorpshart naar een locatie aan de rand van het dorp, bij de nieuwe rotonde aan de N834. In het bijgevoegde verzoek kunt u zien wat initiatiefnemer op de nieuwe locatie wil realiseren. In het verzoek kunt u ook zien hoe het tankstation landschappelijk zal worden ingepast.

1

Besluit gemeenteraad:

Amendement VVD, PCG, GB en D66 inzake voorwaarden voor medewerking: in meerderheid aangenomen (voor stemmen VVD, PCG, GB en D66; de overige fracties stemmen tegen).

Geamendeerd voorstel in meerderheid aangenomen (voor stemmen VVD, PCG, GB en D66; de overige fracties stemmen tegen).

 , griffier

Het tankstation op de huidige locatie verdwijnt en bestemmen we ook weg zodat er ook geen tankstation terug kan keren. Dit maakt herontwikkeling voor woningbouw te zijner tijd eenvoudiger.

Doel / meetbaar effect

Het tankstation wordt verplaatst vanuit het dorp naar de rotonde.

Argumenten

- 1.1 *Door de verplaatsing verdwijnt een bedrijf uit de kern van het dorp. Dat is een wenselijke ontwikkeling.*
Alhoewel het tankstation op dit moment niet meer in gebruik is laat het bestemmingsplan dat wel toe. Initiatiefnemer geeft aan dat zijn voorkeur uitgaat naar het ontwikkelen van een nieuwe locatie maar dat het opwaarderen van de huidige locatie ook tot de mogelijkheden behoort. Dit is mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het opwaarderen niet wenselijk. Het dorp krijgt dan een grote verkeersstroom te verwerken. Dit is niet wenselijk. Bovendien wordt de locatie dan ook veel minder geschikt om in de toekomst woningbouw te creëren. Het tankstation moet op dat moment immers weggekocht worden. Het biedt bovendien ruimte aan een initiatiefnemer die een levensvatbaar initiatief wil ontwikkelen wat ook economische effecten heeft.
- 1.2 *Het bedrijf wordt landschappelijk op een goede wijze ingepast.*
Op de aangeleverde situatietekening is langs de noordrand groen aangegeven. Bij de verdere uitwerking wordt meer aandacht besteed aan een groene inkleding. Uitgangspunt is dat de inkleding maskerend werkt. In de te sluiten overeenkomst maken we hierover nadere afspraken.

Het gebied is gelegen in een waardevol landschap binnen het Nationaal landschap. Het is echter geen EHS of waardevol open gebied. De ontwikkeling is niet in strijd met de kernkwaliteiten van het gebied.
- 1.3 *Op de nieuwe locatie kan het bedrijf voldoen aan de geldende veiligheids- en milieueisen.*
De installaties op de huidige locatie voldoen niet meer aan de huidige eisen. Hierdoor is op deze plaats een forse investering noodzakelijk. Dit gekoppeld aan de beperkte omvang van de locatie heeft de eigenaar er toe gebracht te kijken naar mogelijkheden op een nieuwe locatie. Het tankstation op de beoogde locatie wordt niet alleen groter maar biedt ook meer producten aan, waaronder LPG. Dit kan niet op de huidige locatie in verband met veiligheidseisen. Inmiddels heeft een eerste overleg plaatsgevonden met de veiligheidsregio en de lokale brandweer. Hieruit blijkt dat op de nieuwe locatie aan de huidige eisen voor wat betreft veiligheid kan worden voldaan.
- 1.4 *De verplaatsing past binnen de Toekomstvisie Buren 2030.*
In de Toekomstvisie Buren 2030 is aangegeven dat in Kerk-Avezaath ruimte is voor 100 extra woningen. De vrijkomende locatie kan hiervoor benut worden. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast zodat ook aan dat aspect uit de Toekomstvisie Buren 2030 wordt voldaan. Tot slot biedt het grotere bedrijf werkgelegenheid zodat ook aangesloten wordt bij ontwikkelen van werkgelegenheid uit het economisch scenario.
- 2.1 *De woningbouwprioritering laat op dit moment geen woningbouw in de kern van Kerk-Avezaath toe.*
Het aantal woningen binnen de projecten binnen de gemeente overstijgt de capaciteit die de provincie aan de gemeente ter beschikking stelt. U heeft daarom in december 2011 besloten om te kiezen voor de projecten waarvoor een begin van uitvoering gemaakt was. Daar hoorde dit project niet bij. Voor de lopende projecten is er al een flink aantal uitgesteld naar na 2020 of wordt gebruik gemaakt van de "Burense methode". Het zou heel onlogisch zijn om dit nieuwe project op te starten. Dit laat onverlet dat er al vele jaren over deze locatie gepraat is en deze ook opgenomen is in de Structuurvisie. In de Structuurvisie Buren 2009-2019 heeft de beoogde locatie de aanduiding "Ontwikkelzone cultuur en recreatie". De huidige locatie is gelegen in de historische kern en het centrum. De huidige locatie is aangewezen als ontwikkellocatie woningbouw tot 2015.

- 3.1 *De nieuwe locatie valt in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en heeft de bestemming "Agrarisch".*
Het huidige bestemmingsplan maakt de vestiging van een tankstation niet mogelijk. Het bestemmingsplan moet dan ook herzien worden.
- 3.2 *De ontwikkeling past binnen de kaders van de gesloten voorovereenkomst*
Op 11 februari 2008 heeft de heer Gerritse een principeverzoek ingediend. Naar aanleiding van dit verzoek is in juli 2011 een voorovereenkomst gesloten. Naar aanleiding van de voorovereenkomst wordt de haalbaarheid van het plan onderzocht. Dit voorstel aan u maakt onderdeel uit van dit onderzoek. Indien u positief besluit op dit verzoek stellen we een anterieure overeenkomst op.
- 4.1 *Voor de ontwikkeling is ontheffing van de provincie nodig. Deze kan verleend worden.*
De ontwikkeling past niet zonder meer binnen het provinciale beleid (Ruimtelijke Verordening Gelderland, RVG). De ontwikkeling is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied zodat nieuwe bebouwing in principe niet is toegestaan. Binnen het huidige beleid is het mogelijk ontheffing te krijgen van deze bepalingen. Momenteel werkt de provincie aan de aanpassing van het beleid. Hierdoor is geen ontheffing meer nodig. Daarvoor in de plaats moeten we in het bestemmingsplan aantonen dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied past. Ook moet de ontwikkeling bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tot slot moeten we ook motiveren waarom de ontwikkeling gewenst is en past binnen het provinciale beleid.

Uit ambtelijk vooroverleg met de provincie (maart 2008) blijkt dat zij kunnen instemmen met de verplaatsing van het tankstation mits het tankstation landschappelijk wordt ingepast. Dit omdat het in het waardevol landschap is gelegen.

Kanttekeningen

- 1.1 *De dorpsvereniging is voorstander van woningbouw op de vrijkomende locatie.*
De dorpsvereniging kan zich wel vinden in woningbouw op de vrijkomende locatie. Het moet echter om een beperkt aantal gaan zodat het dorpsgezicht en het landelijke karakter behouden blijft.
- 1.2 *De dorpsvereniging en een deel van de bewoners van Kerk-Avezaath is tegen de nieuwe locatie van het tankstation.*
De dorpsvereniging geeft aan dat door de realisatie van het tankstation het aanzicht van het dorp wordt aangetast. In het dorpsplan, versie 2010 is aangegeven dat zij de dorpsgezichten willen handhaven. Concreet gaat het om de volgende dorpsgezichten van buitenaf:
 - a. Vanaf de Hamsche Brug
 - b. Aan de noordzijde
In het dorpsplan wordt geen melding gemaakt van het aanzicht op het dorp vanuit het westen. Op dit moment wordt het aanzicht vanuit het westen bepaald door groen. Omdat de nieuwe locatie landschappelijk ingepast moet worden, zal dit groene aanzicht veranderen maar wel aanwezig blijven.

De negatieve reacties vanuit de bewoners zijn met name gebaseerd op het punt dat er geen sprake zou zijn van verplaatsing maar van een uitbreiding van 2 naar 10 pompen. Ook de aantasting van de groene entree en vrees voor overlast (verkeer en geluid) worden als negatieve punten genoemd. Tot slot wordt ook de veiligheid als knelpunt genoemd.

De voorstanders geven aan dat de mogelijke woningbouw op de vrijkomende locatie winstpunt is. Ook wordt er een meerwaarde gezien in de shop bij het tankstation.

- 2.1 *We kunnen de gehele bedrijfsbestemming weghalen en in plaats daarvan enkele woningen extra toestaan. Dit ter verfraaiing/opschoning/sanering van het gebied.*
Door nu alleen de nadere aanduiding ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen weg te halen, blijft op het perceel een bedrijfsbestemming achter. Om eventuele verloedering tegen te gaan kunnen we de bedrijfsbestemming ook weggehalen in ruil voor de bouw van enkele woningen in een groene omgeving. Hierdoor wordt ook het dorpsgezicht versterkt.

Financiën

In de voorovereenkomst van juli 2011 zijn financiële afspraken gemaakt. De initiatiefnemer heeft de overeengekomen bijdrage betaald. Met deze betaling zijn de kosten van de gemeente afgedekt en is er sprake van een kostenneutrale situatie op dit moment.

Uitvoering

- Planning

Principe-uitspraak gemeenteraad	27 maart 2012
Uitvoeren onderzoeken	2 ^e kwartaal 2012
Sluiten anterieure overeenkomst	Zomer 2012
Ontwerpbestemmingsplan ter inzage	September-oktober 2012
Vaststelling bestemmingsplan	Januari 2013
Onherroepelijk bestemmingsplan	September 2013

- Communicatie

Wij delen uw besluit mede aan de initiatiefnemer. Ook de bewonersvereniging Kerk-Avezaath wordt op de hoogte gebracht. De raad wordt ten minste geïnformeerd op het moment dat er een anterieure overeenkomst wordt gesloten en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd (uitgaande van een positief besluit).

- Evaluatie

We hanteren voor bestemmingsplannen een werkproces. Dit werkproces wordt continue bewaakt en waar nodig bijgesteld. Het bestemmingsplan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Bij het voorstel hiertoe besteden we aandacht aan de procedure vanaf dit besluit.

Burgerparticipatie

Vanaf het begin van het plan is de bewonersvereniging Kerk-Avezaath op de hoogte gehouden van de stappen en procedures. Daarnaast heeft er op 13 oktober 2011 een bijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst hebben mensen hun reactie gegeven op het plan. Volgens de bewonersvereniging waren er circa 100 mensen aanwezig (volgens de ingevulde adressenlijst 57).

Deregulering

Er is geen sprake van extra regelgeving. Het ene bestemmingsplan wordt vervangen door een ander bestemmingsplan.

Achtergrondinformatie

1. Memo veiligheidsregio
2. Voorovereenkomst
3. Bericht Gelderlander 12 oktober 2011
4. Bericht Gelderlander 15 oktober 2011
5. Nieuwsbrief bewonersvereniging
6. Verslag gemeente informatiebijeenkomst

Burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris, de burgemeester,
mr. R.P. van der Starre drs. K.C. Tammes

Bijlagen

1. Verzoek
2. Raadsbesluit

GEMEENTE BUREN	
reg.nr.	
d.d.	- 4 JAN, 2012
afd.	RO
kople	

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Buren,
Postbus 23,
4020 BA Maurik.

Tiel, 29 december 2011

Betreft: Verplaatsing motorbrandstoffenverkooppunt uit de kom van Kerk Avezaath.

Geachte college,

In aansluiting op de diverse gesprekken die we hebben gevoerd inzake de verplaatsing van het tankstation uit de kom van Kerk Avezaath willen wij middels dit schrijven onze plannen kenbaar maken en een bouwaanvraag indienen.

Wij verzoeken u uw medewerking te verlenen aan de verplaatsing van het tankstation vanuit de kom van Kerk Avezaath naar het perceel gelegen aan de westzijde van de rotonde in de Tielseweg bij Kerk Avezaath. (Kadastraal bekend gemeente Buren, sectie Q, nummer 465 (ged.)).

Op de nieuwe locatie willen wij een nieuw tankstation bouwen met ondergrondse opslagtanks voor de volgende brandstoffen:

1. Speciale Euro 15.000 liter
2. Euro 95 50.000 liter
3. Speciale Diesel 15.000 liter
4. Diesel 50.000 liter
5. Biodiesel 50.000 liter
6. Rode gasolie 15.000 liter
7. Ad Blue 15.000 liter

Tevens is er een bovengrondse opslag geprojecteerd, in de uiterste zuidwest hoek van het plangebied, voor 20.000 liter LPG. Er zijn 3 afleverzuilen gepland met 8 pompen. Ten behoeve van de bevoorrading zijn er 2 vulpunten, één voor vloeibare brandstoffen en een vulpunt voor LPG. (Met betrekking tot de brandstoffen 5 fm 7 en LPG kunnen we de discussie m.b.t. de noodzakelijkheid/venselijkheid aangaan)

In het plan is voorzien in een shop, een wasstraat (rollover), twee wasboxen, een technische ruimte, en sanitaire voorzieningen. Tevens zijn er twee prijenzuilen van 6 meter hoog in het plan voorzien. Ook is er mogelijkheid voorzien voor extra parkeerplaatsen t.b.v. carpooling, de opvang van parkeergelegenheid ten behoeve van het Dorpshuis en kan er eventueel parkeerruimte voor vrachtwagens worden gecreëerd waardoor de (parkeer) overlast van vrachtwagens uit de kom van Avezaath kan worden

ingeperkt. Tevens willen wij de mogelijkheid faciliteren om elektrische auto's te kunnen opladen.

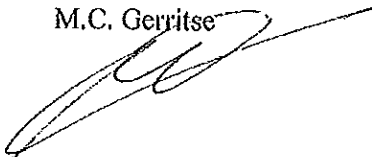
Indien dit initiatief gerealiseerd wordt komt in het centrum van Kerk Avezaath ruimte vrij voor de ontwikkeling van het centrumgebied van Kerk Avezaath. (gelegen tussen De Daver, Achterstraat, Korte Dorpsstraat en Dorpsstraat.) Het is Gerritse bekend dat momenteel de haalbaarheid ter discussie staat. Gezien de weerstanden vanuit de Dorpsvereniging wil Gerritse zich committeren om de bestaande locatie beschikbaar te houden voor ontwikkeling van het centrumgebied.

Wij willen zorg dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Met betrekking tot de precieze invulling zouden wij graag nader overleg willen.

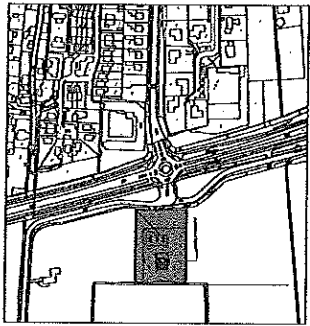
In afwachting van uw berichten,

OHM Holding BV

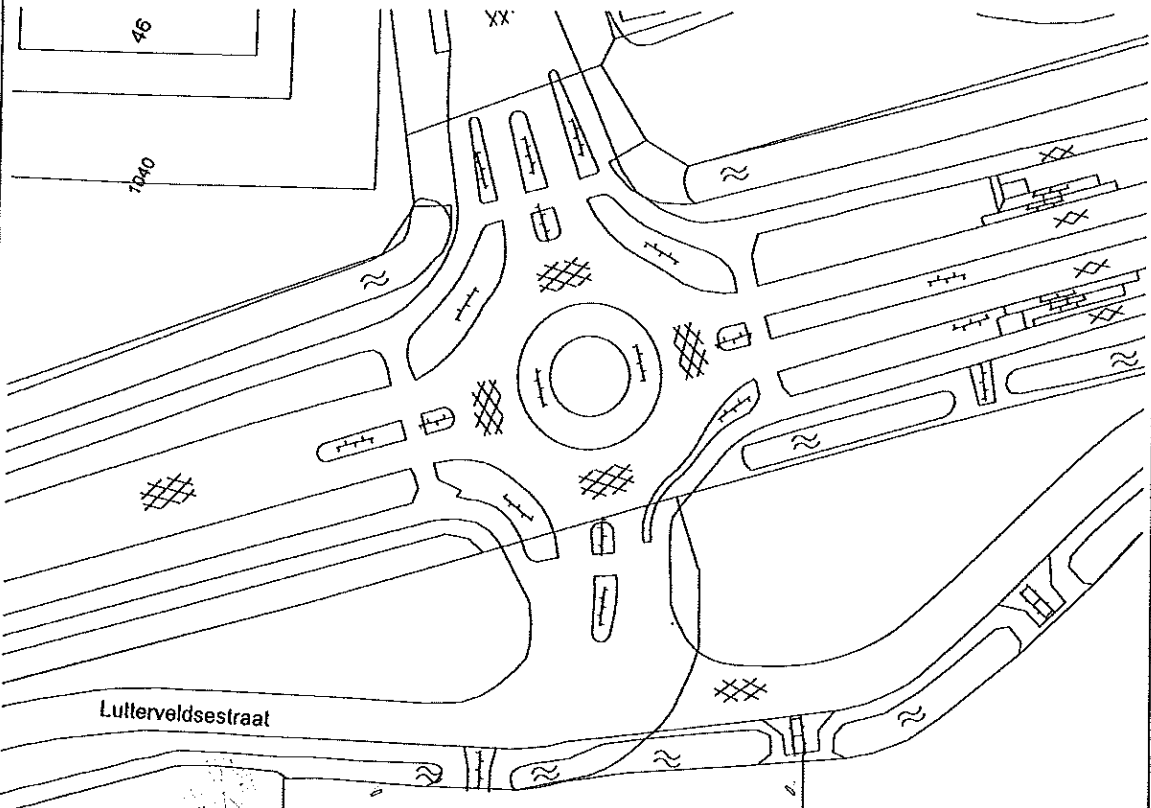
M.C. Gerritse



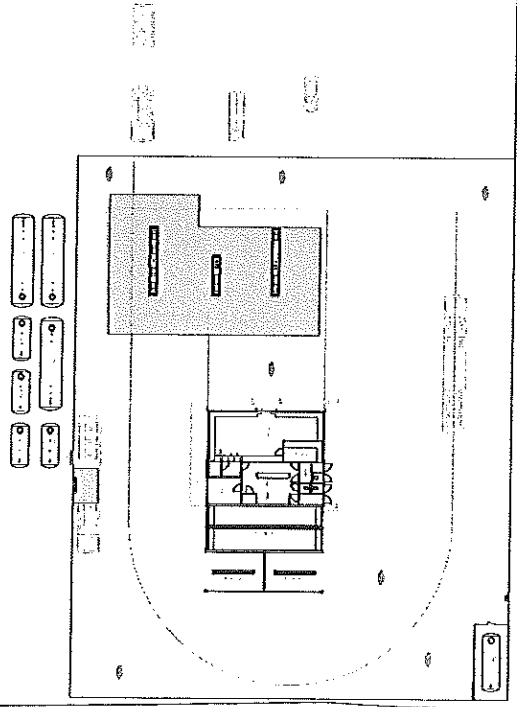
Renvooi
 Dijkplaat
 1. Dijkplaat
 2. Dijkplaat
 3. Dijkplaat
 4. Dijkplaat
 5. Dijkplaat
 6. Dijkplaat
 7. Dijkplaat
 8. Dijkplaat
 9. Dijkplaat
 10. Dijkplaat
 11. Dijkplaat
 12. Dijkplaat
 13. Dijkplaat
 14. Dijkplaat
 15. Dijkplaat
 16. Dijkplaat
 17. Dijkplaat
 18. Dijkplaat
 19. Dijkplaat
 20. Dijkplaat
 21. Dijkplaat
 22. Dijkplaat
 23. Dijkplaat
 24. Dijkplaat
 25. Dijkplaat
 26. Dijkplaat
 27. Dijkplaat
 28. Dijkplaat
 29. Dijkplaat
 30. Dijkplaat
 31. Dijkplaat
 32. Dijkplaat
 33. Dijkplaat
 34. Dijkplaat
 35. Dijkplaat
 36. Dijkplaat
 37. Dijkplaat
 38. Dijkplaat
 39. Dijkplaat
 40. Dijkplaat
 41. Dijkplaat
 42. Dijkplaat
 43. Dijkplaat
 44. Dijkplaat
 45. Dijkplaat
 46. Dijkplaat
 47. Dijkplaat
 48. Dijkplaat
 49. Dijkplaat
 50. Dijkplaat
 51. Dijkplaat
 52. Dijkplaat
 53. Dijkplaat
 54. Dijkplaat
 55. Dijkplaat
 56. Dijkplaat
 57. Dijkplaat
 58. Dijkplaat
 59. Dijkplaat
 60. Dijkplaat
 61. Dijkplaat
 62. Dijkplaat
 63. Dijkplaat
 64. Dijkplaat
 65. Dijkplaat
 66. Dijkplaat
 67. Dijkplaat
 68. Dijkplaat
 69. Dijkplaat
 70. Dijkplaat
 71. Dijkplaat
 72. Dijkplaat
 73. Dijkplaat
 74. Dijkplaat
 75. Dijkplaat
 76. Dijkplaat
 77. Dijkplaat
 78. Dijkplaat
 79. Dijkplaat
 80. Dijkplaat
 81. Dijkplaat
 82. Dijkplaat
 83. Dijkplaat
 84. Dijkplaat
 85. Dijkplaat
 86. Dijkplaat
 87. Dijkplaat
 88. Dijkplaat
 89. Dijkplaat
 90. Dijkplaat
 91. Dijkplaat
 92. Dijkplaat
 93. Dijkplaat
 94. Dijkplaat
 95. Dijkplaat
 96. Dijkplaat
 97. Dijkplaat
 98. Dijkplaat
 99. Dijkplaat
 100. Dijkplaat



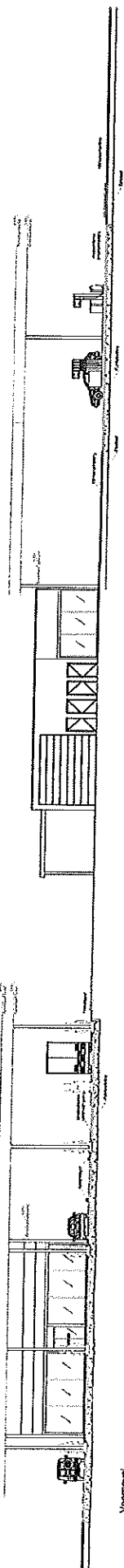
Dijk
 Ontwerp bestaatsien
 Ontwerpnummer: 4070228_300
 Datum: 01/06/00
 Schaal: 1:100
 Tekenaar: [Name]
 Controleur: [Name]
 Projectleider: [Name]



Zijgevel
1:100



Voorgevel
1:100



+ D66 + PCG + GB

Amendement fractie VVD inzake agendapunt 12, verplaatsen tankstation Kerk-Avezaath vanuit dorpshart naar de rotonde aan de N834;

De raad van de gemeente Buren in vergadering bijeen op 27 maart 2012;

Gelezen het voorstel van het college van 13 maart 2012;

In overweging genomen dat verplaatsing van het bewuste tankstation leidt tot een aanzienlijke vergroting en locatieverbetering die een groot commercieel voordeel voor de initiatiefnemer zal bewerkstelligen.

Stelt vast dat in het huidige voorstel niets is opgenomen over de toekomstige ontwikkelingen van de huidige locatie.

Is van oordeel dat alleen medewerking kan worden verleend aan de verplaatsing indien in de overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt opgenomen dat op kosten van de initiatiefnemer de huidige locatie wordt omgevormd tot een nader te bepalen vorm van publieke ruimte die ten goede komt aan het dorpsgezicht en voordeel oplevert voor de inwoners van het dorp.

Besluit

Tot de volgende aanpassingen van het concept besluit:

Punt 1 als volgt te wijzigen en punt 5 en 6 toe te voegen:

1. in te stemmen met verplaatsing onder voorwaarde dat de gemeente met initiatiefnemer overeenkomt dat op kosten van de initiatiefnemer de huidige locatie wordt omgevormd tot een nader te bepalen vorm van publieke ruimte die ten goede komt aan het dorpsgezicht (onder andere gericht op toerisme) en voordeel oplevert voor de inwoners van het dorp.
5. De gemeente met initiatiefnemer en op kosten van initiatiefnemer op de nieuwe locatie zorg draagt voor een goede landschappelijke inrichting die de omgeving en het aanzien van de dorpskern zo min mogelijk verstoort.
6. De raad tussentijds te informeren over de voortgang en een uitvoeringsplan inzake de punten 1 en 5 ter besluitvorming voor te leggen voordat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

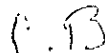
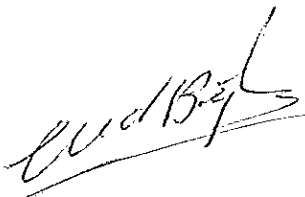
En gaat over tot de orde van de dag.

J.W. Schipper
VVD

D66

PCG

GB



Datum vergadering Gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
27 maart 2012	RV/12/00137	12

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
13 maart 2012	RV/12/00137	8

Onderwerp **Verplaatsen tankstation Kerk-Avezaath naar de rotonde in de N834**

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 februari 2012;

besluit:²

1. in te stemmen met de verplaatsing verplaatsing onder voorwaarde dat de gemeente met initiatiefnemer overeenkomt dat op kosten van de initiatiefnemer de huidige locatie wordt omgevormd tot een nader te bepalen vorm van publieke ruimte die ten goede komt aan het dorpsgezicht (onder andere gericht op toerisme) en voordeel oplevert voor de inwoners van het dorp.
2. Geen woningbouw op de vrijkomende locatie voor 2020 mogelijk te maken.
3. Een bestemmingsplan in procedure te brengen.
4. Indien nodig ontheffing aan te vragen van de ruimtelijke verordening Gelderland.
5. De gemeente met initiatiefnemer en op kosten van initiatiefnemer op de nieuwe locatie zorg draagt voor een goede landschappelijke inrichting die de omgeving en het aanzien van de dorpskern zo min mogelijk verstoort.
6. De raad tussentijds te informeren over de voortgang en een uitvoeringsplan inzake de punten 1 en 5 ter besluitvorming voor te leggen voordat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 maart 2012

De griffier,


G. van Dronkelaar

De voorzitter,


drs. K.C. Tammes

² Geamendeerd besluit