

Geachte leden van de gemeenteraad,

In december 2017 koos de gemeenteraad in de onderhandelingen met De Witte voor een scenario dat met het bouwen van tien woningen in twee bouwlagen de verhuizing economisch mogelijk kon maken. Plots zijn het drie bouwlagen met twintig woningen, "want anders kan het niet uit en moet het LPG-station weer open", aldus de projectontwikkelaar.

De overeenkomst over sluiting/verhuizing van het tankstation was de aanleiding voor de start van het opstellen van een centrumvisie. Hoewel tijdens de inspraak de bevolking heeft laten weten dat appartementen liefst niet hoger dan twee bouwlagen worden gebouwd en men het dorpse karakter en de dorpse mentaliteit waardeert, vindt de gemeente toch dat in Ugchelen meer 'stedelijke' bebouwing moet of mag komen.

Aanvankelijk was dat ook niet zo voorgesteld.

In de conceptvisie d.d. juni 2019, Pagina 15: Visie Dorpscentrum staat:

"Concentratie van bebouwing met **dorps**karakter aan de Ugchelseweg en de Molecatenlaan met gevarieerd aanbod voorzieningen (detailhandel, horeca) in combinatie met wonen."

In het Advies CRK n.a.v. conceptnota d.d. 13-12-2019 staat:

"De CRK ondersteunt daarbij de insteek van de visie om ontwikkelingen qua maat, schaal en beeldkwaliteit zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij het dorpse karakter. Ugchelen is immers geen buitenwijk van Apeldoorn maar een dorp, waarbij het van belang is om het kleinschalige karakter vast te houden."

In de definitieve versie februari 2020, pagina 21 over het Dorpscentrum staat

"Concentratie van meer '**stedelijke**' bebouwing aan de Ugchelseweg en de Molecatenlaan met gevarieerd aanbod voorzieningen (detailhandel, horeca) in combinatie met wonen)"

Waarom is hier dorpskarakter gewijzigd in 'stedelijke' bebouwing? Het roept veel vragen op:

- is dat om het bouwplan voor het Codaterrein mogelijk te maken?
- Is dat misschien ook de reden dat de mening van de CRK (gebaseerd op het concept) niet integraal als bijlage is voorgelegd aan de raad?
- Waarom is er geen advies gevraagd van de CRK over de definitieve versie?

Om te begrijpen waarom deze ingrijpende wijziging is ontstaan, is de gevoerde procedure relevant. In de regel geeft een onafhankelijk voorzitter leiding aan de partijen die betrokken zijn bij het opstellen van een centrum- of buurtvisie. Dat was hier niet het geval. Alle partijen zijn nauw betrokken bij de ontwikkeling van het dorpscentrum en deze manier van werken wekt de indruk dat er andere belangen een rol spelen.

- De dorpsraad namens de bevolking, maar die heeft wat betreft de eigen standpunten niet met de leden overlegd.
- Ugchelen Plaza namens hun leden, maar dat is niet de complete middenstand
- De gemeente heeft de taken om de visie te schrijven en de sluiting en verhuizing van tankstation 'De Witte' (ook financieel) in goede banen leiden.

Een plan van aanpak plus tijdspad mist en er kan niet worden nagegaan hoe de procedure is verlopen en waarom vertraging (ruim een half jaar) is ontstaan.

Bij een dergelijke visie mag de gemeenteraad en mogen de insprekers een transparante inspraaknotitie verwachten. Dan kunnen ze zien wat door de verschillende partijen is ingebracht en wordt duidelijk wat wel of niet is opgenomen in het eindrapport. De verantwoording naar de bevolking is nu een flyer met een opsomming van reacties. Volgens de gemeente is deze flyer huis-aan-huis verspreid, maar een flyer (ook van de gemeente) is reclamedrukwerk en mag niet overal worden

bezorgd. Niet iedereen is dus geïnformeerd. In de flyer wordt nader informatie in De Bron beloofd (is niet gebeurd) en er wordt geschreven dat geen inspraak mogelijk is. Dat is onjuist.

In juli is een conceptversie gepresenteerd. Bij die presentatie zijn veel vragen gesteld en suggesties gedaan. E-mailadressen werden genoteerd en er zou contact opgenomen worden. Ook hierbij hebben we gemerkt dat dit niet is gebeurd.

In de uiteindelijke versie van de visie staat "...een aantal van de reacties komt pas aan bod bij de uitvoering van de visie en zijn daarom niet concreet terug te vinden in de visie." (pagina 6) Op deze manier wordt niet duidelijk waarom meer winkels en uitbreiding van de supermarkt nodig is. Een grotere AH met aansluitend meer andere winkels en het verkeersluw maken van de Molecatenlaan, een pleinfunctie) lijkt een contradictie.

Het heeft er alle schijn van dat niet alleen een visie is geschreven, maar dat ook alvast met de invulling is begonnen en daar gemakshalve de tekst in de visie op is aangepast. Zo kon de "Concentratie van meer 'stedelijke' bebouwing" de visie inrollen, want nog voordat de definitieve versie van de Centrumvisie openbaar was, werd een plan van stedelijke allure gepresenteerd voor het Codaterrein. Drie hoog, 50% hoger dan het hoogste deel het huidige gebouw, met de gevel gebouwd tot aan de randen van het terrein en ver over de rooilijnen, een binnenterrein geheel gereserveerd voor privé-parkeren en met een groot beslag op publieke parkeerplaatsen langs Molecatenlaan en Markendoel. Hoe verhoudt zich dat tot het advies over parkeren van de CRK? En waar is de geadviseerde vergroening? En we vrezen dat dit wat betreft hoogte en bouwvolume een precedent schept voor andere nog te ontwikkelen projecten.

Zoals eerder gesteld koos de gemeenteraad in 2017 in de onderhandelingen met De Witte voor een scenario dat met het bouwen van tien woningen in twee bouwlagen de verhuizing economisch mogelijk kon maken. Nu zijn het drie bouwlagen met twintig woningen, "want anders kan het niet uit en moet het LPG-station weer open", aldus de projectontwikkelaar.

De vraag waarom drie bouwlagen met verdubbeling van het aantal woningen is op 8 december vorig jaar aan de verantwoordelijke wethouder gesteld. De antwoordbrief die uiteindelijk eind vorige week arriveerde bevat nog steeds geen antwoord.

Voor de extra bouwlaag zijn o.i. twee mogelijkheden:

1. de projectontwikkelaar probeert zoveel **mogelijk** inkomsten te genereren;
2. het bedrag dat de gemeente vraagt voor de grond aan de Laan van Westenenk (boekwaarde nihil) waarheen De Witte verhuist is hoger dan in 2017 is berekend en de gemeente presenteert daarvoor de rekening aan Ugchelen.

We vermoeden dat de tweede optie de juiste is.

Vorige week hebben wij het presidium gevraagd om de behandeling van het voorstel Centrumvisie Ugchelen uit te stellen. Dat verzoek is niet gehonoreerd. Uit reacties van raadsleden blijkt dat is begrepen dat wij het plan afkeuren. Met klem willen we hier benadrukken dat niet het geval is. Maar we vinden, onder de huidige "blijf-thuis"-omstandigheden tien dagen (inclusief feestdagen) te kort om namens een buurt op zorgvuldige wijze inspraak te leveren. Onze inspraak kan dus niet anders zijn dan een concept. Wijzigingen en aanpassingen zijn mogelijk zodra we samen met de buurtbewoners hebben kunnen overleggen.

Namens een groot aantal bewoners uit het centrum van Ugchelen,

Will Beumer
Astrid van der Kleij