

## Gemeente Apeldoorn

Postbus 9033  
7300 ES Apeldoorn  
Bezoekadres  
Marktplaats 1  
www.apeldoorn.nl  
KvK 08223882

T 14 055  
Doorkiesnummer  
2164

Emailadres  
L.Bruning@apeldoorn.nl

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk: DOS 2021-001872

Datum: 20 januari 2021

Betreft: Vervolg op PMA 19-11-'20 over bestemmingsplan Molecatenlaan 15/Ugchelseweg 201

Beste leden van de gemeenteraad,

Op 19 november 2020 heeft een PMA over bovenstaand onderwerp plaatsgevonden. Conclusie na dit overleg was dat het plan wel besluitrijp was, maar naar verwachting niet zouden worden vastgesteld door de raad op 26 november. Tijdens deze PMA is een aantal toezeggingen en een suggestie gedaan:

1. wethouder Joon heeft toegezegd in gesprek te gaan met omwonenden/indieners van een zienswijze, dorpsraad en de projectontwikkelaar
2. wethouder Joon heeft toegezegd u in een aanvullende raadsbrief te informeren over hoe dat gesprek vorm krijgt, wat de uitkomst is, of er aanpassingen mogelijk zijn aan het plan en wat daarvan de gevolgen zijn.

Als suggestie werd meegegeven richting het college dat het een optie kan zijn om het bestemmingsplan alsnog te splitsen.

### Gesprekken met omwonenden/indieners van een zienswijze en projectontwikkelaar

Op 25 november 2020 is een brief naar omwonenden/indieners van een zienswijze en de projectontwikkelaar gestuurd. Daarin is aangegeven dat er – na aanleiding van de behandeling in de PMA - een goede inschatting gemaakt moet worden wat de mogelijke consequenties zijn voor het bestemmingsplan en de bijbehorende vergunning en dat hiervoor tijd nodig is. Wij hechten aan een zorgvuldig proces. Om die reden is het presidium gevraagd om de raad voor te stellen het bovengenoemde punt van de raadsagenda van 26 november af te halen en op een later moment te agenderen. Op 10 december 2020 is een uitnodiging voor een gesprek verstuurd naar alle partijen. Bijgevoegd vindt u een verslag op hoofdlijnen van deze gesprekken.

### Suggestie splitsen bestemmingsplan

De suggestie die werd gedaan richting college om het bestemmingsplan te splitsen is onderzocht, maar bleek praktisch niet mogelijk i.v.m. het eerder genomen coördinatiebesluit voor het bestemmingsplan. Dit zou namelijk betekenen dat het hele proces om tot een bestemmingsplan te komen opnieuw zou moeten worden doorlopen. Daarmee zou zeker een jaar vertraging worden opgelopen. Wij vinden dat niet wenselijk.

### Brieven van inwoners van Ugchelen

Naar aanleiding van de PMA van 19 november 2020 en aansluitend berichtgeving hierover in de Stentor, zijn er 20 brieven naar de gemeenteraad gestuurd door inwoners en ondernemers/winkeliers in Ugchelen waarin zij hun verbazing en irritatie uitspreken over het gelopen proces. Zij herkennen zich niet in de bezwaren en uitspraken die zijn gedaan in de PMA en zijn juist wél positief over de plannen. In de bijlage vindt u de geanonimiseerde versie van deze brieven. De nieuw ingekomen brieven zullen worden beantwoord na de (verwachte) besluitvorming op 11 februari a.s.

Behandeld door: L.M. Bruning-de Vries

Gespreksverslag, participatietraject, ontvangen brieven n.a.v. PMA 19/11 en/of  
Bijlage(n): artikel in Stentor, brief CRK

#### Brief Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

In de bijlage vindt u een brief van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit waarin zij nogmaals onderschrijven dat het huidige ontwerp van de Coda-locatie past binnen de randvoorwaarden van de vastgestelde centrumvisie.

#### Doorlopen participatieproces

Tijdens de PMA werd door een aantal raadsleden, maar ook door bezwaarmakers, vraagtekens gezet bij het doorlopen participatieproces. Dit zou niet voldoende zijn of niet juist zijn verlopen. Bijgaand treft u een overzicht aan van alle acties en contacten in het participatieproces. Wij zijn van mening dat bijgevoegd overzicht laat zien dat zowel de bezwaarmakers als omwonenden de tijd en ruimte hadden om het plan te bestuderen en hun reactie hierop te geven, waarop de ontwikkelaar aan de slag kon om wijzigingen op het ontwerp aan te brengen.

#### *Wat is de conclusie?*

Op basis van de gevoerde gesprekken is de conclusie dat:

- er een juist participatieproces is doorlopen, waarin voldoende ruimte voor reactie is gegeven;
- er zich een flink aantal inwoners van Ugchelen gemeld heeft, die een andere mening is toegedaan dan bezwaarmakers over proces en ontwerp;
- er geen aanpassingen aan het programma van 20 woningen kunnen worden gedaan i.v.m. de financiële haalbaarheid;
- de ontwikkelaar bereid is tot het doen van aanpassingen aan het ontwerp waardoor de uitstraling passender is bij het dorpse karakter van Ugchelen;
- er wel tegemoet kan worden gekomen aan de wens om de lindeboom te laten staan en groen plantsoen te behouden.

Vanwege de opgehaalde informatie en omdat een aantal briefschrijvers heeft aangegeven hun reactie graag nog mondeling te willen toelichten aan uw raad, is voor dit onderwerp een nieuwe PMA gepland op 4 februari 2021. Wij verwachten en hopen dat u dit voldoende informatie geeft om tot besluitvorming te komen over het bestemmingsplan op 11 februari 2021.

Een vitaal en leefbaar Ugchelen is belangrijk en staat hoog op ieders agenda. Er is al vele jaren sprake van de wens om te ontwikkelen in het dorp. Wij zijn dan ook blij dat er nu na lange tijd een mooi initiatief ligt, waarmee mede wordt bijgedragen aan de vitaliteit van het dorp. Wij zijn van mening dat het een gemiste kans zou zijn als de plannen geen doorgang vinden en alles bij het oude blijft.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,  
de secretaris,

de burgemeester,

T.J.H.M. Berben

A.J.M. Heerts

## Verslag van gesprekken (op hoofdlijnen)

Er is met alle indieners van een zienswijze/omwonenden, dorpsraad en ontwikkelaar gesproken in de periode van 20 november 2020 – 15 januari 2021. Vanwege verscherpte Corona-maatregelen en op verzoek van bezwaarmakers en dorpsraad zijn dit individuele gesprekken geworden (digitaal/telefonisch).

### Omwonenden/indieners zienswijze

Over het algemeen is men niet tegen het feit dat de Coda-locatie wordt herontwikkeld en ook niet tegen het feit dat de bestemming omgezet wordt naar wonen. Men is blij dat er eindelijk iets gaat gebeuren. Zorgen zijn er over de passendheid van het ontwerp in het dorpsbeeld en het beeld van de Markendoel, potentiële parkeeroverlast in de Markendoel, de verkeerssituatie op de Molecatenlaan en het verdwijnen van een beeldbepalende Linde in de Markendoel. Voor twee naastgelegen bewoners geldt dat zij mogelijk minder privacy hebben. De gesprekken hebben niet/nauwelijks geleid tot andere of nieuwe informatie.

### Dorpsraad

Uit het gesprek met de dorpsraad zijn geen nieuwe zaken voortgekomen dan al in de zienswijze en mondeling tijdens de PMA gemeld. Wel hebben zich een aantal dorpsgenoten gemeld die het niet eens zijn de dorpsraad en zich ook niet door hen vertegenwoordigd voelen op dit onderwerp. Dit is besproken met de dorpsraad, maar heeft niet geleid tot een andere reactie. De dorpsraad en de ontwikkelaar en eigenaar hebben in een apart overleg, zonder aanwezigheid van de gemeente, ook nog met elkaar gesproken. Ook dit heeft niet geleid tot een andere reactie. Wel heeft de dorpsraad bij de stadsdeelmanager aangegeven zich neer te leggen bij de plannen.

### Ontwikkelaar

Met de ontwikkelaar zijn diverse scenario's doorgenomen:

1. een besluit van de gemeenteraad vragen op basis van het bestaande plan
2. wijzigingen aanbrengen, passend binnen de kaders van het bestemmingplan (aantallen, esthetische aanpassingen, plat dak i.p.v. kappen, kleinere appartementen, lager prijssegment)
3. stoppen

Van punt 1 was al bedacht dat dit geen haalbare optie zou zijn. Over punt 2 zijn diverse gesprekken gevoerd. Ontwikkelaar heeft aangegeven dat aanpassingen in aantallen, kleine appartementen en lager prijssegment het effect opleveren dat er geen financiële haalbaarheid van het plan is. Daarmee vervalt deze optie.

Ontwikkelaar is wel bereid tot esthetische aanpassingen. Hierover vinden nog gesprekken plaats met de ontwikkelaar en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Stoppen is voor de ontwikkelaar nu geen optie. Wel heeft hij aangegeven dat als de gemeenteraad niet instemt met het bestemmingsplan, er geen aanleiding is om door te gaan. Concreet betekent dit dat de Coda-locatie blijft zoals deze is, evenals de locatie van het tankstation. Wel zonder LPG, dit is juridisch en financieel afgedekt. Ook ontstaat er dan geen nieuw tankstation aan de Laan van Westenenk.