



Datum	4 februari 2021	Raadsgriffie
Onderwerp	<b>Vaststelling bestemmingsplan Molecatenlaan 15 Ugchelseweg 201 Ugchelen (eerder besproken 19 november 2021)</b>	
Verantwoordelijk voor voorstel	Portefeuillehouder: J. Joon	Ambtenaar: L. de Coninck Telefoon: 06 53 47 32 49 Email: l.deconinck@apeldoorn.nl
Voorzitter	P. Messerschmidt	
Raadsadviseur	J.H. Leuerman	
Soort verslag	<input checked="" type="checkbox"/> beknopt verslag	
Soort activiteit	Vorbereiden besluitvorming	
Doel activiteit	Vaststellen of het raadsvoorstel "Vaststelling bestemmingsplan Molecatenlaan 15 Ugchelseweg 201 Ugchelen" mede op basis van de ontvangen aanvullende informatie ter besluitvorming aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd	
Toelichting	<p><b><i>Wat ligt ter bespreking voor?</i></b></p> <p>Het raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Molecatenlaan 15 Ugchelseweg 201 Ugchelen en de raadsbrief "Vervolg op PMA 19 -11-'20 over bestemmingsplan Molecatenlaan 15/Ugchelseweg 201"</p> <p><b><i>Wat is de urgentie?</i></b></p> <p>De gewenste herontwikkeling van het dorpshart Ugchelen kon door de aanwezigheid van een tankstation op het perceel Ugchelseweg 201 niet worden opgepakt. In 2019 is met de eigenaar van dit station overeenstemming bereikt om de bedrijfsvoering te beëindigen. Hiermee kan het startsein voor de herontwikkeling van het dorpshart worden gegeven. Het voorliggende bestemmingsplan is op 19 november jl. behandeld tijdens de PMA en daar besluitrijp bevonden op basis van de mededeling van de portefeuillehouder dat hij nog in gesprek zal gaan met de ontwikkelaar en de omwonenden/indieners van een zienswijze en dat de raad over de uitkomsten zal worden geïnformeerd. Naar aanleiding van een verzoek van het college waarbij om meer tijd wordt gevraagd heeft het presidium besloten om het bestemmingsplan niet te agenderen op de raadsagenda van 26 november jl. en nadere informatie van het college af te wachten. Een raadsbrief met aanvullende informatie is recentelijk ontvangen. Daarnaast zijn er nog brieven ontvangen waarin de voorgestane ontwikkeling op de locatie wordt ondersteund. Deze zijn grotendeels verwerkt in de genoemde raadsbrief. De recentelijk nog ontvangen brieven zijn om AVG redenen niet openbaar aan de PMA stukken toegevoegd.</p> <p><b><i>Wat is de centrale vraag?</i></b></p> <p>Kunt u mede op basis van de ontvangen aanvullende informatie instemmen met het voorliggende bestemmingsplan Molecatenlaan 15 Ugchelseweg 201 Ugchelen.</p> <p><b><i>Wat is de inhoudelijke context?</i></b></p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan maakt een woongebouw met 20 appartementen aan de Molecatenlaan 15 en 9 patiowoningen op het perceel Ugchelseweg 201 mogelijk. Basis voor beide herontwikkelingen is de visie voor het gehele dorpscentrum van Ugchelen en het bijbehorende stedenbouwkundig kader. Doel van visie en</p>	

kader is volgens het college om het 'dorpse karakter' van Ugchelen te behouden of te verbeteren zodat alle individuele plannen die de komende jaren zullen worden gemaakt een onderlinge samenhang krijgen en zich naadloos voegen in de context van het hart van Ugchelen

Met de voorwaarden uit het kader is getoetst of de voorliggende nieuwe plannen in het dorpshart van Ugchelen bijdragen aan een fijn centrum.

Conclusie is naar mening van het college dat de herontwikkeling van beide locaties leidt tot een kwaliteitsimpuls voor het Ugchelse dorpscentrum. Dit doordat oude, deels vervallen en leegstaande gebouwen worden gesloopt en hiervoor in de plaats nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd. Deze zijn passend in het centrum van Ugchelen.

De plannen dragen verder bij aan de strategische kaders Comfortabele gezinstad en een duurzaam Apeldoorn. In paragraaf 2 (Kader) van het raadsvoorstel is dit verder uitgewerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan Molecatenlaan 15 Ugchelseweg 201 Ugchelen en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben met ingang van 25 juni gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn acht zienswijzen ingediend waarvan er zes ontvankelijk zijn. De zienswijzen hebben betrekking op het perceel Molecatenlaan 15 en gaan met name over de grootte en situering van het gebouw, het groen en parkeren en de financieel economische haalbaarheid. Deze aspecten komen in vrijwel elke zienswijze terug en daarom zijn de zienswijzen merendeels thematisch door het college beantwoord in de bijgevoegde Zienswijzennota. De zienswijzen geven geen aanleiding om zowel wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan, als de ontwerp-omgevingsvergunning aan te brengen.

#### ***Wat zijn de kosten en de benoemde risico's?***

Er zijn tegen het geplande appartementengebouw aan de Molecatenlaan zes ontvankelijke zienswijzen ingebracht. Bij één zienswijze is een lijst met 22 personen gevoegd. Hierdoor wordt de kans dat er beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingesteld groot geacht.

#### ***Vervolgbehandeling***

Na de PMA van 19 november 2020 is de wethouder op basis van zijn toezegging in overleg gegaan met de projectontwikkelaar en de omwonenden/indieners van een zienswijze. De uitkomsten van deze besprekingen zijn door het college samengevat in bijgevoegde raadsbrief "Vervolg op PMA 19-11-'20 over bestemmingsplan Molecatenlaan 15/Ugchelseweg 201". Kernpunten uit de brief zijn:

- De suggestie die tijdens de PMA werd gedaan om het bestemmingsplan te splitsen is onderzocht, maar bleek praktisch niet mogelijk i.v.m. het eerder genomen coördinatiebesluit voor het bestemmingsplan
- Naar aanleiding van de PMA van 19 november 2020 en berichten in de pers zijn er 20 brieven naar de gemeenteraad gestuurd door inwoners en ondernemers/ winkeliers in Ugchelen. Zij geven aan juist wel positief te zijn over de plannen. Op basis van de besluitvorming in de gemeenteraad over het bestemmingsplan zullen deze brieven worden beantwoord.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een brief gestuurd waarin zij nogmaals onderschrijven dat het huidige ontwerp van de Coda-locatie past binnen de randvoorwaarden van de vastgestelde centrumvisie.
- Bij de raadsbrief is een overzicht gevoegd van alle acties en contacten in het participatieproces. Het college is van mening dat het 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.

	<p>Op basis van de gevoerde gesprekken is de conclusie van het college dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- er een juist participatieproces is doorlopen, waarin voldoende ruimte voor reactie is gegeven;</li> <li>- er zich een flink aantal inwoners van Ugchelen gemeld heeft, die een andere mening is toegedaan dan bezwaarmakers over proces en ontwerp;</li> <li>- er geen aanpassingen aan het programma van 20 woningen kunnen worden gedaan i.v.m. de financiële haalbaarheid;</li> <li>- de ontwikkelaar bereid is tot het doen van aanpassingen aan het ontwerp waardoor de uitstraling passender is bij het dorpse karakter van Ugchelen;</li> <li>- er wel tegemoet kan worden gekomen aan de wens om de lindeboom te laten staan en groen plantsoen te behouden</li> </ul> <p><b>Welke documenten zijn nog meer relevant? Zijn er links?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">PMA behandeling 19 november 2020</a></li> <li>- <a href="#">Verslag PMA 19 november 2020</a></li> <li>- <a href="#">De raadsbrief van 24 november 2020</a></li> </ul> <p><b>Waar zit het onderwerp in welk proces?</b></p> <p>Na vaststelling van het bestemmingsplan kan door de indieners van een zienswijze beroep worden ingesteld.</p>
<p><b>Behandeladvies griffie</b></p>	<p>Inspreken van toepassing?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja, 30 minuten</p> <p>Inspreken <u>op de aanvullend verstrekte informatie door het college</u> kan schriftelijk (via <a href="mailto:otgriffie@apeldoorn.nl">otgriffie@apeldoorn.nl</a>) of live via Microsoft Teams. U kunt hiervoor contact opnemen met het ondersteuningsteam (<a href="mailto:otgriffie@apeldoorn.nl">otgriffie@apeldoorn.nl</a>).</p> <p>Presentatie bij consultatie of voorbereiden besluitvorming</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nee</p> <p>Behandelwijze videovergadering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vooraf: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Gebruik zo mogelijk oordopjes</li> <li>o Zet de microfoon uit indien niet aan het woord</li> <li>o Plaats WV in de chat wanneer u het woord wil voeren</li> <li>o Plaats IR in de chat wanneer u wilt interromperen</li> </ul> </li> <li>- Opening door voorzitter en inventarisatie wie deelneemt</li> <li>- Ontvangen inspraakreacties: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Insprekers die live willen inspreken krijgen achtereenvolgens het woord van de voorzitter</li> <li>o De voorzitter deelt mee welke reacties daarnaast zijn ontvangen en inventariseert welke fracties eventueel opmerkingen of vragen hebben</li> <li>o Fractie voor fractie wordt het woord gegeven</li> </ul> </li> <li>- Fractiegewijze behandeling van het voorstel: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Voorzitter geeft fractie voor fractie het woord</li> <li>o Samenvatting opvattingen vanuit de vergadering</li> </ul> </li> <li>- Beantwoording eventuele vragen door het college: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Voorzitter geeft woord aan college</li> <li>o Fracties kunnen eventueel reageren op de beantwoording</li> </ul> </li> <li>- Samenvatting door de voorzitter: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Gedane toezeggingen</li> <li>o Conclusie van de bespreking</li> </ul> </li> <li>- Afronding van de bespreking <ul style="list-style-type: none"> <li>o Vaststellen of het raadsvoorstel besluitrijp is.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Mogelijk Besluit v/d bespreking</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> besluitrijp (t.b.v. raad)</p>