

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Molecatenlaan 15
Ugchelseweg 201 Ugchelen

Voorstel nr

Datum

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning naar voren zijn gebracht, besluiten om geen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Molecatenlaan 15 Ugchelseweg 201 Ugchelen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1397-vas1, dat betrekking heeft op het realiseren van een woongebouw met 20 appartementen aan de Molecatenlaan 15 en van 9 patiowoningen op het perceel Ugchelseweg 201, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

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. Dit gebeurt door op de percelen Ugchelseweg 201 en Molecatenlaan 15 (de voormalige CODA – locatie) woningbouw te realiseren.

Bestuurlijk belang

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 zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Molecatenlaan 15 Ugchelseweg 201 Ugchelen vast kan stellen.

Zodra uw raad dit besluit heeft genomen, kan ons college aansluitend de omgevingsvergunning verlenen.

2. Kader

Aan de basis van de beide herontwikkelingen ligt een visie voor het gehele dorpscentrum van Ugchelen ('Ugchelen; visie dorpscentrum', d.d. februari 2020). Het doel van deze visie is vooral om met beelden te laten zien hoe het beter kan in het dorpscentrum. In dit document is de visie uitgewerkt naar een stedenbouwkundig kader. Met de voorwaarden uit het kader kan gekeken worden of nieuwe plannen in het dorpshart van Ugchelen bijdragen aan een fijn centrum. Deze visie moet worden gelezen als een ruimtelijk en functioneel kader voor de invulling van zowel de openbare ruimte als de bebouwing.

Daarbij is ook het aspect 'beeldkwaliteit' aan de orde. Dit alles met als doel 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 zullen voegen in de context van het hart van Ugchelen.

De visie is gemaakt door de Gemeente Apeldoorn in samenwerking met de Dorpsraad en Ugchelse ondernemers en wordt daardoor breed gedragen. Voor wat betreft de beide voorliggende locaties geeft de visie aan dat de nieuwbouw een 'dorpse' uitstraling moet krijgen. Dat wil zeggen dat het zich naadloos moet voegen in de maat en schaal van Ugchelen. Dat vraagt om een locatie-specifieke architectuur.

Comfortabele gezinsstad:

Met het plan wordt woningbouw mogelijk gemaakt op locaties waar op dit moment een tankstation en een leegstaand maatschappelijk gebouw staan. Woningbouw draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande omgeving.

Het woonprogramma bevat levensloopbestendige woningen in de middeldure en dure sector (voor bij voorkeur) senioren en voorziet hiermee in de Ugchelse behoefte naar dit soort woningen.

Een duurzaam Apeldoorn

De woningen worden volgens de wettelijke verplichting aardgasloos aangelegd. Verder worden op beide locaties zonnepanelen, lucht-/waterpompen en groendaken aangebracht en op één locatie wordt gebruikgemaakt van warmteterugwinning.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning maken een woongebouw met 20 appartementen aan de Molecatenlaan 15 en 9 patiowoningen op het perceel Ugchelseweg 201 mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Het plan zorgt voor de herinrichting of herontwikkeling van twee prominente centrumlocaties in het dorp Ugchelen. De aanwezigheid van het tankstation heeft de herontwikkeling lange tijd belemmerd. De herontwikkeling van beide locaties leidt tot een kwaliteitsimpuls voor het Ugchelse dorpscentrum, doordat oude, deels vervallen en leegstaande gebouwen worden gesloopt en hiervoor in de plaats nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd, die passend zijn in het centrum van Ugchelen.

5. Maatschappelijk draagvlak

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 beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding om zowel wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan, als de ontwerp-omgevingsvergunning aan te brengen.

Voor nadere informatie over de zienswijzen verwijzen wij u naar de Zienswijzennota.

Op 19 november 2020 is dit voorstel behandeld tijdens de PMA. De uitkomst hiervan was dat het voorstel besluitrijp is. Gezien de ingediende schriftelijke en mondelinge reacties op de plannen gaat de wethouder - vooruitlopend op de definitieve besluitvorming - in gesprek met omwonenden en de projectontwikkelaar. De resultaten hiervan zijn bij de raadsstukken gevoegd.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Er zijn tegen het geplande appartementengebouw aan de Molecatenlaan zes ontvankelijke zienswijzen ingebracht en bij één zienswijze is een lijst met 22 personen gevoegd die deze zienswijze ondersteunen. De kans op beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening tegen de ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning wordt daarom groot geacht.

7. Financiële paragraaf

De Wet ruimtelijke ordening verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met de ontwikkelaar is per locatie een overeenkomst gesloten waarin o.a. afspraken over kostenverhaal en planschade is opgenomen. Daarom is een exploitatieplan niet nodig. Uw raad moet wel expliciet besluiten dat de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is. Daarom is dit als besispunt in het raadsvoorstel opgenomen.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In vervolg op het door uw raad genomen coördinatiebesluit (zie paragraaf 9) wordt uw besluit om het bestemmingsplan vast te stellen en ons besluit om de omgevingsvergunning te verlenen gelijktijdig bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Op 28 november 2019 heeft uw raad besloten dat de benodigde omgevingsvergunningen en het bestemmingsplan op grond van artikel 3.30 Wro worden gecoördineerd. Dit betekent dat alle ontwerpen tegelijk worden voorbereid, ter inzage gelegd en bekendgemaakt. Dit heeft als voordeel dat alle zienswijzen tegelijk kunnen worden beoordeeld en er effectievere besluitvorming plaatsvindt.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan verleent ons college de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gelijktijdig ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, worden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk.

Conform de beleidsregel "Beperking realisatieduur woningbouw private partijen" is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen dat als niet binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gestart met de bouw van de woningen, het college middels een wijzigingsbevoegdheid kan bepalen dat de mogelijkheid voor de bouw woningen op deze locaties wordt ingetrokken. Ook de verleende omgevingsvergunning zal worden ingetrokken. Dit om te voorkomen dat de woningen niet worden gerealiseerd. Een en ander is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomsten die met de ontwikkelaar zijn gesloten.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. T.J.H.M. Berben

A.J.M. Heerts