



Gemeenteraad Apeldoorn

Postbus 9033

7300ES Apeldoorn

Ugchelen, 12 juli 2020

Centrum Visie Ugchelen

Het imago van Apeldoorn is voor de westerling het grote dorp met huizen en een tuintje. Dat is voor het stedelijke gebied onjuist, maar voor Ugchelen zullen wij dit beeld behouden en Ugchelen zal [...] een oord worden met de geneugten van een dorp en het comfort van de stad.' Het is te danken aan deze visie dat Ugchelen haar dorpse karakter heeft behouden, zowel langs de historische linten als in de uitbreidingen. (Bron: 'Dik Apeldoorns Stadskookboek', Gemeente Apeldoorn)

Zienswijze over ontwerp bestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Molencatenlaan 15 en Ugchelseweg 201 te Ugchelen

- Het plan bevat een groot gebouw met boxen en parkeerplaatsen in een kleine straat, waarbij de verhoudingen zoek raken en hiermee het landelijk/dorps karakter, zoals genoemd in het Kookboek Apeldoorn /CentrumVisie.
- Het vigerende bebouwingsvlak werd gevormd om de bouw van de CODA mogelijk te maken, een bescheiden, specifiek gebouw en ruimtelijk ingepast in de omgeving. Het bebouwingsvlak in het ontwerp omgevingsvergunning wordt nu gebruikt om 20 woningen te herbergen, een "stedelijk" bouwblok. Het gevolg is dat er geen natuurlijke overgang meer is naar de openbare ruimte van het pleinachtige centrum.
- Het gebouw wordt zo dicht op de straat gesitueerd (zie afmetingen op de tekeningen), dat in een zeer beperkte ruimte plaats moet zijn voor parkeerplaatsen (28), berm met bomen, trottoir en kleine voortuinen. Dit lijkt onmogelijk. De Dorpsraad ziet, dat het groen moet wijken voor stenen en dat

Postadres: Dorpsraad Ugchelen
Postbus 3138
7339 ZG Ugchelen
E: info@dorpsraadugchelen.nl

Bezoekadres:
Bogaardslaan 81
7339 AN Ugchelen
Secretariaat: Mob 06 36145476

komt niet overeen met de inhoud van eerder genoemde documenten. Hiermee komt de voorgenoemde bomenstructuur en de zo nodige vergroening van het nu versteende centrum in het gedrang.

- Ook de doorgang naar de Markendoel wordt dermate verkleind, dat het dorpse open karakter verloren gaat. Ook de zeer oude karakteristieke boom (80 jaar) moet hiervoor het veld ruimen en andere zullen moeten worden vervangen ?. De rooilijn wordt onaanvaardbaar doorbroken.
- In de CentrumVisie wordt duidelijk de wens neergelegd, dat er ten aanzien van de Molecatenlaan gestreefd moet worden naar een pleinachtige, verkeersluwe situatie, waarbij de verblijfsfunctie versterkt moet worden. De gemeente heeft een aanzienlijk bedrag toegezegd en geormerkt om hierin te investeren. Het plan, zoals nu voorgelegd, voldoet niet aan de gezamenlijk ontwikkelde visie, waar vanuit verschillende gremia veel lof was.
- Ook op het terrein achter het complex is er niet of nauwelijks plaats voor groen in verband met het aantal verplichte parkeerplaatsen, waarbij bij een aantal parkeerplaatsen het lijkt, dat er praktische gebruiksproblemen zullen ontstaan. Een aantal van de verplichte parkeerplaatsen is gesitueerd aan de Molecatenlaan. Dit past niet in de centrumvisie, waarbij het plan is de openbare ruimte dusdanig in te richten dat de auto ‘bezoeker” is.
- Zo blijven er ook nog vragen ten aanzien van gewenste bouwhoogten, (goot-en/nok hoogten bevoegd tot afwijken door gemeente 10%) dorpse uitstraling, parkeerdruk en beslag op semi-openbare ruimten.
- De Dorpsraad Ugchelen vreest precedentwerking voor nog te ontwikkelen bebouwing in het centrum van Ugchelen.

Kortom, dit plan zou moeten leiden tot een eerste stap in het kader van realisatie van de centrumvisie, maar leidt juist tot **meer** stenen, **minder** groen, **meer** geluid en **minder** kleinschaligheid. Dat brengt realisatie van de ambities uit de CentrumVisie eerder verder weg dan dichterbij.

Als Dorpsraad Ugchelen hebben wij er geen begrip voor, dat deze grootschaligheid op dit relatief kleine Coda-perceel economisch noodzakelijk is in verband met verplaatsing van het tankstation. Daarmee zijn alle objectieve afwegingen ten aanzien van nieuwbouw op de Coda locatie afhankelijk gemaakt van de economische haalbaarheid van een compleet ander dossier; er zijn daarmee twee dossiers aan elkaar gekoppeld die niet bij elkaar horen (een punt waarover ook de Dorpsraad zelf in de PMA eind 2017 haar zorg heeft uitgesproken). Deze koppeling is door de gemeente met grote stelligheid telkens ontkent. Nu wordt gesproken in de inleiding van het ontwerp bestemmingsplan, over “om de exploitatie rond te krijgen” ! Hier gaat dus het economische belang voor de afspraken in de CentrumVisie / Kookboek.

Postadres: Dorpsraad Ugchelen
Postbus 3138
7339 ZG Ugchelen
E: info@dorpsraadugchelen.nl

Bezoekadres:
Bogaardslaan 81
7339 AN Ugchelen
Secretariaat: Mob 06 36145476

Wij realiseren ons, dat de CentrumVisie en het Kookboek Apeldoorn visies zijn, maar gaan er echter vanuit dat deze visies leidend zijn bij de verdere ontwikkelingen van het dorpscentrum. Waarom zou er anders veel tijd en energie gestoken worden in het ontwikkelen van een visie? Het heeft ons dus ook verbaasd dat een dergelijk groot complex op een betrekkelijk kleine kavel gesitueerd mag worden. De Dorpsraad kent de noodzaak van nieuwe woningen in Ugchelen en wil daar graag aan meewerken, maar deze invulling vinden we teleurstellend en stelt samenwerking met de gemeente i.h.k.v. de CentrumVisie ernstig op de proef.

Wij zien met spanning uit naar uw antwoorden.

Namens de Dorpsraad Ugchelen

Leo Mooijman

secretaris

Postadres: Dorpsraad Ugchelen
Postbus 3138
7339 ZG Ugchelen
E: info@dorpsraadugchelen.nl

Bezoekadres:
Bogaardslaan 81
7339 AN Ugchelen
Secretariaat: Mob 06 36145476