

## Raadsbesluit

Nr. 14-2021

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Molecatenlaan 15 en Ugchelseweg 201 Ugchelen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1397-ont1, met ingang van 25 juni 2020 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 9 februari 2021, nr. 14-2021, met bijbehorende 'Nota zienswijzen' waarin wordt voorgesteld geen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning aan te brengen;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat de ingediende zienswijzen in zijn geheel en integraal ter beschikking zijn gesteld aan de raad;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

besluit:

1. In te stemmen met de Zienswijzennota Bestemmingsplan Molecatenlaan 15 en Ugchelseweg 201 Ugchelen en hiermee verklaren dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.
2. Het bestemmingsplan Molecatenlaan 15 Ugchelseweg 201 Ugchelen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1397.vas1 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 februari 2021

De raad voornoemd,

 Digital ondertekend door A. Oudbier  
op 17-02-2021

drs. A. Oudbier  
raadsgriffier

 Digital ondertekend door A.J.M. Heerts  
op 17-02-2021

A.J.M. Heerts  
voorzitter

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
11 februari 2021

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Molecatenlaan 15  
Ugchelseweg 201 Ugchelen

Voorstel nr  
14-2021

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 beslispunt 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,

 Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben  
op 09-02-2021

drs. T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts  
op 09-02-2021

A.J.M. Heerts

## Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot het gecoördineerd te nemen besluit over de vaststelling van het “bestemmingsplan Molecatenlaan 15 Ugchelseweg 201 Ugchelen” en over het verlenen van de op genoemde percelen betrekking hebbende omgevingsvergunning.

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben met ingang van 25 juni tot en met 5 augustus 2020 voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen de ontwerpen zijn acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen. Eén reclamant heeft een niet ondertekende zienswijze ingediend en heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een ondertekend exemplaar aan te leveren. Van één reclamant zijn twee digitale zienswijzen ontvangen, waarvan deze heeft aangegeven dat de meest recente moet worden behandeld. Zes zienswijzen zijn ontvankelijk en zullen in deze nota worden behandeld.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen samengevat.
- e. In paragraaf 4 van deze nota worden de zienswijzen grotendeels thematisch beoordeeld en wordt er de conclusie over de zienswijzen getrokken. Daar waar de beoordeling van een deel van een onderdeel van de zienswijze niet past binnen de thematische beantwoording, is het betreffende onderdeel separaat beoordeeld.
- f. Eventuele ambtshalve wijzigingen worden in paragraaf 5 beschreven.

### 2 Communicatie

Aan de omwonenden van het plangebied is op 22 juni 2020 een brief gestuurd met informatie over het te realiseren plan, de aankondiging wanneer de ontwerpstukken ter inzage zouden liggen en met de rechtsbeschermingsmogelijkheden. Vanwege de coronapandemie is er geen inloopbijeenkomst voor het bestemmingsplan georganiseerd. Voor de ontwikkeling van beide locaties is er door de initiatiefnemer wel een inloopbijeenkomst georganiseerd en hebben er aanvullend nog individuele gesprekken plaatsgevonden, die hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan voor de Molecatenlaan.

Verder is de kennisgeving op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

### 3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen worden in deze nota behandeld. Deze hebben allen betrekking op de locatie aan de Molecatenlaan.

#### 3.1

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 14 juli 2020.

*Inhoud van de zienswijze*

- a. 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.
- b. 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.
- c. Het gebouw wordt zo dicht op de straat gesitueerd dat in een zeer beperkte ruimte plaats moet zijn voor parkeerplaatsen (28), berm met bomen, trottoir en kleine voortuinen. Dit lijkt onmogelijk. Reclamant ziet dat het groen moet wijken voor stenen en dat 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.
  - d. 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.
  - e. 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.
  - f. Zo blijven er ook nog vragen ten aanzien van gewenste bouwhoogten, (goot/nok hoogten bevoegd tot afwijken door gemeente 10%) dorpse uitstraling, parkeerdruk en beslag op semi-openbare ruimten.
  - g. Reclamant vreest precedentwerking voor nog te ontwikkelen bebouwing in het centrum van Ugchelen.
  - h. Reclamant is van mening dat 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 Centrum-Visie eerder verder weg dan dichterbij.
  - i. Reclamant heeft 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;

*Vanwege de thematische beoordeling van de zienswijzen wordt voor de beoordeling en conclusie verwezen naar paragraaf 4 van deze nota. De zienswijze geeft geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan en/of het bouwplan aan te brengen*

### 3.2

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 29 juli 2020.

#### *Inhoud van de zienswijze*

De woning van reclamanten is schuin tegenover het plangebied gelegen en zij hebben de volgende bezwaren:

- a. Het gebouw aan de Molecatenlaan 15 moet op dezelfde rooilijn liggen als de andere huizen aan de Markendoel. Als gevolg hiervan kan er meer groen worden gehandhaafd. Door het kappen van de linde voor de ingang van de oude bibliotheek – die het oude straatbeeld bepaalt -, de linden langs de Markendoel en het groen aan de oostzijde van het plan wordt het groene, dorpse karakter van de Markendoel aangetast. Reclamant maakt hier bezwaar tegen omdat het in strijd is met de Visie Dorpscentrum. Ook is het groen en de natuur van algemeen belang, waarbij de vervangende eiken qua uitstraling niet als vervanger kunnen dienen voor de tachtig jaar oude linde. Daarbij zijn volgens reclamant eikenbomen - vanwege de jaarlijks terugkerende eikenprocessierups - so wie so een slechte keuze.
- b. Reclamant maakt bezwaar tegen de toename van de parkeerdruk en -overlast dat het plan veroorzaakt. Door de omvang van het plan zal het parkeren niet op eigen terrein

worden opgelost. Ook wordt in de Markendoel in het een openbare gebied een parkeerplaats gerealiseerd die bij het plan hoort. Om deze reden – en het gegeven dat het op de Markendoel gemakkelijker parkeren is dan op Molecatenlaan, verwacht reclamant extra verkeer en parkeerdruk in de altijd zo rustige Markendoel.

- c. Het deel van het gebouw dat aan de Markendoel grenst mag volgens reclamant maximaal 2 hoog zijn in verband met de privacy van de bewoners die in de buurt wonen en om waardevermindering van de bestaande woningen te beperken. (NB : 2 meter of bouwlagen?)
- d. Reclamant is het niet eens met de grootte en de situering van het pand, over de rooilijn. Vanwege dit verwacht reclamant aangetast te worden in zijn privacy en woongenot vanwege mogelijke inkijk en minder licht in de woning en in de tuin. Reclamant verwacht een waardevermindering van € 50.000,-. Volgens reclamant houdt de gemeente meer rekening met de wensen van de ontwikkelaar vanwege het verdwijnen van het pompstation aan de Ugchelseweg, dan met de belangen van de bewoners.

*Vanwege de thematische beoordeling van de zienswijzen wordt voor de beoordeling en conclusie verwezen naar paragraaf 4 van deze nota. De zienswijze geeft geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan en/of het bouwplan aan te brengen*

### 3.3

**[REDACTED]**  
*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 28 juli 2020.

*Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant is het niet eens met het verdwijnen van bomen en ander groen in de omgeving. In het voorgestelde bouwplan voor de Molecatenlaan moeten vrijwel alle bomen worden gekapt en is er voor nieuw groen geen ruimte. O.a. de ruim tachtig jaar oude linde voor de ingang van de bibliotheek zal worden gekapt. Die boom maakt deel uit van de rij lindebomen langs de Markendoel (het lindenlaantje) en bepaalt daar mede het straatbeeld. Verder zal in het plan ook de groenstrook aan de oostzijde van het plan verdwijnen ten behoeve van parkeren. Als gevolg hiervan wordt het groene, dorpse karakter van de Markendoel en van Ugchelen aangetast. Bovendien is dit volgens reclamant in strijd met de Visie Dorpscentrum, waarin het uitgangspunt juist is om het centrum te vergroenen omdat het minder groen is dan de rest van het dorp.

Volgens reclamant past het laten verdwijnen van groen niet in de huidige tijd waarin steeds duidelijker wordt hoe belangrijk groen en de natuur voor onze samenleving zijn. De vervangende eiken zijn volgens reclamant qua uitstraling niet als vervanging te zien van een tachtigjarige linde. Verder is het planten van eiken, gezien de tegenwoordig jaarlijks terugkerende eikenprocessierups, een slechte keuze.

- b. Reclamant maakt bezwaar tegen de toename van de parkeerdruk en -overlast dat het plan veroorzaakt. Door de omvang van het plan zal het parkeren niet op eigen terrein worden opgelost. Ook wordt in de Markendoel in het een openbare gebied een parkeerplaats gerealiseerd die bij het plan hoort. Om deze reden – en het gegeven dat het op de Markendoel gemakkelijker parkeren is dan op Molecatenlaan, verwacht reclamant extra verkeer en parkeerdruk in de altijd zo rustige Markendoel.

*Vanwege de thematische beoordeling van de zienswijzen wordt voor de beoordeling en conclusie verwezen naar paragraaf 4 van deze nota. De zienswijze geeft geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan en/of het bouwplan aan te brengen*

### 3.4

**[REDACTED]**  
*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 5 augustus 2020. Deze was niet ondertekend en reclamant heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om alsnog een ondertekend exemplaar in te dienen. De zienswijze is daarom niet-ontvankelijk en wordt derhalve niet behandeld. De inhoud van zijn zienswijze komt ook in de overige zienswijzen terug. In die zin wordt de

zienswijze betrokken bij de besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

### 3.5

**(bijgevoegd een lijst met 22 personen die deze zienswijzen ondersteunen. Een aantal hiervan heeft ook zelf een zienswijze ingediend.)**

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 5 augustus 2020.

*Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamanten zijn het niet eens met het bouwen buiten de rooilijn die wordt gevormd door de voorgevel van de woningen aan de Markendoel. Bij de bouw van de bibliotheek is hier volgens reclamanten wel rekening mee gehouden, slechts de ingang van de bibliotheek bevond zich buiten de rooilijn, maar in het bouwvlak. Ondanks de bouwhoogte, vorm en massa van dit gebouw, maakte dit de architectuur acceptabel en werd met de gebogen gevel van de entree een "gebaar" gemaakt naar de Markendoel.
- b. Met het onderhavige bouwplan is hiervan geen sprake en volgens reclamanten is het gebouw te hoog, te fors, te massaal, te bot en te beeldverstorend. Het gebouw is ook in strijd met wat in de Centrumvisie, Dik Apeldoorns Stadsboek en de welstandsnota is beschreven.
- c. Volgens reclamanten moet ook al het groen wijken voor het creëren van een maximaal aantal woningen. Ook moet de 80 jaar oude linde wijken en deze bepaalt mede het straatbeeld, waar we volgens de dorpsvisie en het Stadsboek zuinig op moeten zijn.
- d. Vrijwel het gehele binnenterrein wordt ingericht voor parkeren en dan kan het parkeren nog niet op eigen terrein worden gerealiseerd. Er moeten nog zeven parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd, waarbij geen ruimte is gecreëerd voor gehandicaptenparkeerplaatsen. Bij woningen voor senioren horen deze – voor zowel de bewoners, als voor bezoekers – gerealiseerd te worden.
- e. De buitenruimte (balkon) is te krap gedimensioneerd. De beoogde kopers uit Ugchelen laten meestal een grote tuin achter en de woningen op de begane grond krijgen volgens reclamanten een voortuin van één tot anderhalve meter diep. Dit past niet in het in de Visie Dorpscentrum beschreven dorpskarakter. Ook rest er volgens reclamanten om het bouwplan heen te weinig ruimte als overgang naar de openbare ruimte.
- f. Met dit eerste plan na de vaststelling van de Visie Dorpscentrum zien reclamanten geen vergroening van de huidige stenige ruimte, maar minder groen en geen kleinschalig karakter. En volgens reclamanten, zonder dat duidelijk is waarom dit nodig is.
- g. Reclamanten vrezen dat er van dit bouwplan een precedent uitgaat. Volgens hen heeft de bevolking van Ugchelen tijdens de inspraakprocedure van de Centrumvisie juist aangegeven dat meer dan twee bouwlagen onwenselijk is.
- h. Verder wijzen reclamanten op onzorgvuldigheden in de toelichting van het bestemmingsplan.
  - a. Aantal parkeerplaatsen onder het kopje 2.9.2 Toetsing bestemmingsplan komt niet overeen met het aantal dat is genoemd onder het kopje 4.2 Verkeer en parkeren.
  - b. Onder het kopje 5.1.4. Geluidhinder is geen specifieke keuze gemaakt in de keuzes die op dit plan van toepassing zijn
  - c. Bovenstaande geldt ook voor 5.6.1.2. Provinciaal beleid

Volgens reclamanten is er aanleiding om de tekst aan te passen en in de juiste versie opnieuw ter visie te leggen, zodat de juiste tekst kan worden beoordeeld.

*Vanwege de thematische beoordeling van de zienswijzen wordt voor de beoordeling en conclusie van naar paragraaf 4 van deze nota. De volgende punten uit de zienswijze passen niet in de thematische beoordeling en worden hieronder separaat beantwoord.*



Ad d:

Er is geen verplichting om bij seniorenwoningen dergelijke parkeerplaatsen aan te leggen. Bij gebleken behoefte kan een bewoner van het betreffende pand een verzoek hiertoe indienen.

Ad e:

Niet duidelijk is wat het belang van reclamanten hierbij is. Potentiele bewoners beslissen zelf of een indeling van het woongebouw en de grootte van de buitenruimte hen dusdanig bevalt om in het gebouw te gaan wonen. De iets meer stenige openbare ruimte past goed bij de iets meer stedelijke sfeer die in de beleidsstukken is opgenomen als een wenselijke variant voor het dorpshart.

Ad h:

De door reclamanten geconstateerde omissies worden in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast. Omdat de omissies in de toelichting van het plan staan, en de toelichting geen juridisch onderdeel van het bestemmingsplan is, zal het plan niet opnieuw ter inzage worden gelegd. Ook hoeft het bestemmingsplan om deze reden op dit punt niet gewijzigd te worden vastgesteld.

*De zienswijze geeft geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan en/of het bouwplan aan te brengen*

### 3.6

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 5 augustus 2020.

*Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamanten hebben kennisgenomen van de zienswijzen van de Dorpsraad en de gemeenschappelijke zienswijze van omwonenden, welke zij ondersteunen.
- b. Reclamanten hebben met name bezwaar tegen de herontwikkeling van de CODA-locatie en vinden de grootschaligheid van de nieuwbouw niet passend.
  1. Er wordt tot ver over de gangbare rooilijn gebouwd, waardoor een gezichtsbepalende lijn wordt doorbroken en het nieuwe pand (mede door de hoogte) de Markendoel optisch "afsluit".
  2. De geplande drie woonlagen en een nok- en goothoogte is ver boven wat gangbaar is in deze dorpsomgeving. Reclamanten geven aan dat hun tegenoverliggende woning een nokhoogte heeft van 8.3 meter en een goothoogte van 5.4 meter. Omliggende gebouwen aan de Markendoel en de Molecatenlaan hebben vergelijkbare hoogten en zijn gebouwd in twee verdiepingen met kap.
  3. Er is beperkt ruimte voor parkeerplaatsen, waarvan een deel (nl. 7 van de 27 pp) wordt opgelost in de openbare ruimte. De motivering waarom afgeweken kan worden van de Beleidsregel Parkeren ontbreekt. Reclamanten denken dat de parkeerplaatsen ook zullen worden gebruikt door winkelend publiek van de supermarkt. Dit is met de huidige parkeerplaatsen ook al het geval, wat volgens reclamanten ertoe leidt dat het aantal parkeerplaatsen theoretisch misschien voldoende is, maar vanwege de toenemende parkeerdruk in de praktijk onvoldoende zal zijn. De parkeerdruk op de grindstroken in de Markendoel zal ook toenemen.
  4. Er verdwijnen bomen en groenstroken, er worden enkele bomen herplaatst maar minder dan nu aanwezig is. De gezichtsbepalende bomenrij aan de Molecatenlaan ter hoogte van de Coda – locatie verdwijnt. Paragraaf 4.1 van de toelichting geeft een verkeerd beeld omdat hier een bomenrij tussen gebouw en straat is ingetekend, terwijl deze bomenrij in de aanvraag omgevingsvergunning niet voorkomt. Daarin blijft alleen als groen de 1,5 meter brede voortuin over. Dit plan leidt daarom tot minder groen en verstening van de Molecatenlaan. Ook laat de tekening zien dat om parkeerplaatsen mogelijk te maken een brede groenstrook aan de oostzijde van het perceel verdwijnt.

5. De ambities in de Centrumvisie om het huidige centrum te transformeren naar een aantrekkelijk, groen en verkeersluw dorpshart komen met dit plan eerder verder weg dan dichterbij deze visie te liggen. Reclamanten vrezen dat er precedentwerking vanuit uitgaat richting de daaropvolgende plannen, zoals bijvoorbeeld de locatie van het voormalig Chinees restaurant (locatie Van Beurden).
6. Reclamanten vinden de economische afweging die de grootschaligheid zou rechtvaardigen onduidelijk. Eerder (scenario-afweging in de PMA 14-12-2017) wordt de verwachting gewekt dat de verhuizing van het tankstation financieel haalbaar is door de realisatie van 10 woningen op de Coda locatie en 6 woningen op de locatie aan de Ugchelseweg. Alhoewel de gemeente in antwoord op vragen hierover heeft gesteld deze aantallen slechts een indicatie was, stellen reclamanten dat hier (in de zienswijze is een citaat opgenomen) wel een berekening aan ten grondslag moet liggen. En nu het nieuwe plan met in totaal 29 woningen volgens reclamanten op gespannen voet staat met de ruimtelijke uitgangspunten en de leefbaarheid, willen zij weten welke verklaringen er zijn voor de bijna verdubbeling van het aantal woningen ten opzichte van de scenarioberekening uit 2017.
7. De grootschaligheid van het plan leidt tot een serieuze aantasting van de leefbaarheid en woningwaarde van de direct naastgelegen woningen. De woning van reclamanten verliezen volgens hen alle privacy in de tuin doordat vanuit grote hoogte de hele tuin kan worden overzien. Daarnaast zal er een aanzienlijke toename van geluidsoverlast zijn door weerkaatsing van verkeersgeluid vanaf de hoge gevels. Zij hebben kortgeleden flink geïnvesteerd in een geluidwerende erfafscheiding en dit effect zal worden teniet gedaan door de weerkaatsing. Dergelijke overwegingen zijn niet meegenomen in het plan. De meting vanuit de Markendoel is hierbij niet relevant, maar een meting van verkeersgeluid vanuit de Molecatenlaan die via de toekomstige hoge gevels weerkaatst wordt richting woning van reclamanten.
8. De hoogte van het gebouw zal licht wegnemen, met name aan de Markendoel 70.

*Vanwege de thematische beoordeling van de zienswijzen wordt voor de beoordeling en conclusie verwezen naar paragraaf 4 van deze nota. De zienswijze geeft geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan en/of het bouwplan aan te brengen*

### 3.7

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 5 augustus 2020.

#### *Inhoud van de zienswijze*

1. Reclamant is van mening dat het programma in strijd is met hetgeen eerder is besproken en dat dit niet is onderbouwd. Verder is volgens reclamant het huidige bouwplan in strijd met de geldend ruimtelijk beleid en met het groene karakter van het dorp.
2. Het gebouw is volgens reclamant te groot en de situering voor de rooilijn neemt veel licht weg uit zijn woning, Verder zal de inval van zonlicht op de aan de westzijde gemonteerde zonnepanelen van nadelige invloed zijn op het rendement.
3. De strook groen aan de oostzijde van de kavelgrens is volgens reclamant een schuilplaats voor dieren. Deze strook wordt in het nieuwe plan grotendeels vervangen door parkeerplaatsen. Dit is in strijd met het groene karakter van het dorp. Ook is er volgens reclamant geen plaats voor de voorgestelde groene haag.
4. De parkeerstrook voor langsparkeren en een groenstrook met boompjes die is omschreven in het beeldkwaliteitsplan dat is gevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning ontbreekt op de bij de aanvraag gevoegde situatietekening. Volgens reclamant wordt een onzorgvuldig beeld geschetst want er is hier geen ruimte voor.

Het ontbreken van een geluiddempende groene zone tussen de woningen en de rijweg heeft volgens reclamant ongetwijfeld gevolgen voor het geluidsniveau in de woningen en door weerkaatsing voor de omgeving.

5. De buitenruimte wordt vrijwel geheel ingericht als parkeerplaats en verhard. De hemelwaterafvoer wordt volgens reclamant aangesloten op bodeminfiltratie en hiertoe staan op tekening 64 infiltratiekratten (inhoud onbekend) onder naar schatting 55 m<sup>2</sup> van het terrein. Reclamant stelt dat het onduidelijk is of dit toereikend is. En als dit niet het geval is, dreigt bij hevige regenval wateroverlast bij de aanliggende terreinen en dan is de voorziening niet toereikend.

*Vanwege de thematische beoordeling van de zienswijzen wordt voor de beoordeling en conclusie van naar paragraaf 4 van deze nota. De volgende punten uit de zienswijze passen niet in de thematische beoordeling en worden hieronder separaat beantwoord.*

- Ad 2: Het bestaande CODA gebouw staat op circa 4,5 meter langs vrijwel de gehele zijerfgrens van het perceel van reclamant met een hoogte van 5,5 meter en aan de achterzijde 3.8 meter. Op circa 8 meter van het perceel loopt een dakopbouw van 7,35 meter diagonaal richting de Molecatenlaan. In de nieuwe opzet is ter hoogte van het bijgebouw achter de woning van reclamant een fors onbebouwd gedeelte gepland waar de parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners van het appartementengebouw worden gerealiseerd.

Het nieuwe gebouw is aan de voorzijde naast de woning van reclamant aan de Markendoel inderdaad hoger, maar in vergelijking met de bestaande situatie wordt de bouwmassa grenzend aan de zijerfgrens van het perceel van reclamant significant minder.

Een bezonningsonderzoek heeft uitgewezen dat de bezonning van de woonkamer van reclamant met het nieuwe plan globaal niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. Volgens de gehanteerde TNO richtlijn moet de bezonning worden vastgesteld ter plaatse van de woonkamer.

- Ad 3: Op 26 november 2019 is door Eco Groen een quickscan natuurtoets uitgevoerd en hieruit is gebleken dat er op de locatie geen verblijfplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën, flora, reptielen, ongewervelden en overige vissen zijn aangetroffen, behalve soorten waarvoor een vrijstelling van ontheffingsplicht geldt. De natuurwaarden vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan. Er is tevens voldoende plek voor de groene haag.

- Ad 4: In het beeldkwaliteitsplan staat dat langsparkeerplaatsen worden aangelegd en dat sprake is van een smalle groenstrook met boompjes. Op de situatietekening bij de aanvraag staan de langsparkeerplaatsen en staat een smalle groenstrook getekend. Ook het groen is opgenomen. Dat is een invulling overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan. Daarbij moet worden aangetekend dat dit beeldkwaliteitsplan geen formele status heeft en dat het mogelijk is om hiervan af te wijken.

- Ad 5: Een berekening van de werkelijk benodigde opvangcapaciteit van de infiltratievoorziening is doorgaand een document wat later in het (bouw)proces wordt opgesteld, net als allerlei andere constructieve en installatietechnische tekeningen en berekeningen. Uit de berekening van infiltratievoorziening komt naar voren welke oppervlakte aan verharding en eventueel daken op de infiltratievoorziening kan worden aangesloten. Daaruit kan ook naar voren komen dat de voorziening moet worden vergroot. In de ontwerpvergunning is hiervoor nog geen voorwaarde is opgenomen, maar wordt de standaard voorwaarde opgenomen die voorziet in het moeten aanleggen van een infiltratievoorziening met een voldoende grote omvang; aangetoond met een berekening.

*De zienswijze geeft geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan en/of het bouwplan aan te brengen*

#### **4. Thematische beantwoording zienswijzen**

De zienswijzen hebben allen betrekking op het deel van het plangebied Molecatenlaan 15.

##### Grootte en situering gebouw

Op dit moment is het dorpshart van Ugchelen aan de Molecatenlaan qua bebouwing te karakteriseren als divers van architectuur, met weinig onderlinge samenhang. Dit maakt dit deel van de straat nogal rommelig en ook komt de bebouwing wat sleets over.

Na de overeenstemming over de sanering van het tankstation aan de Ugchelseweg 201 is het mogelijk om het dorpshart van een grote kwaliteitsimpuls te voorzien. Het plan is om op de locatie van het tankstation negen patiowoningen te realiseren. De sanering biedt tevens mogelijkheden om het CODA gebouw te slopen en ook op deze locatie woningen te realiseren. Het CODA gebouw staat al enige tijd leeg en als gevolg hiervan is er in het dorpshart van Ugchelen een rommelige situatie aan het ontstaan.

Het woongebouw is opgebouwd uit smalle volumes die ten opzichte van elkaar verspringen en die elk door middel van een zadelkap met noklijn haaks op de straat zijn afgedekt. Hiermee oogt het gebouw niet als één massief blok maar als een samenstelling van kleinere volumes.

Tussen openbare ruimte en gebouw is een tuinstrook die door de verspringende rooilijnen dieper en ondieper is. Door deze opzet manifesteert het gebouw zich daardoor als een meer 'organische' vorm die telkens ruimte laat voor een groene voortuin. Hiermee wordt er in de vormgeving een link gelegd met de belendende bebouwing die ook elders in het dorpscentrum is toegepast; bijvoorbeeld bij Het Kruitvat en de Dekamarkt aan de Ugchelseweg. Doordat deze opbouw uit kleinere eenheden ontstaat er een visuele schaalverkleining die zich naadloos voegt in de context. De overgang van gebouw naar de openbare ruimte middels een tuinstrook is in onze ogen passend bij het beoogde groene karakter van Ugchelen.

In het vigerende bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het nieuwe woongebouw nagenoeg geheel past. Slechts op een paar ondergeschikte punten overschrijdt het gebouw het (bestaande) bouwvlak en wordt het gebouw derhalve voor het overgrote deel gerealiseerd binnen de bouwmogelijkheden die sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan (2009) op het perceel aanwezig waren.

##### Verlies van dorpse, landelijke karakter

In de Visie Dorpscentrum Ugchelen staat dat de bebouwing rond het dorpshart wat stedelijker kan zijn (pagina 24). In de voorgestelde vorm is hiervan sprake. Met deze ontwikkeling wordt ook tegemoetgekomen aan de stedenbouwkundige wens om bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken en nieuwe ontwikkelingen hierop aan te laten sluiten. De stelling dat met de realisering van deze plannen op de twee locaties Ugchelen haar dorpse, landelijke karakter verliest gaat te ver en is niet onderbouwd.

##### Groen en parkeren

Deze herontwikkeling voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor auto en fiets. Er wordt een aantal parkeerplaatsen op het achterterrein en aan de voorzijde van het gebouw aangelegd. Hiermee voldoet het aan de gestelde normen. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat deze ontwikkeling een toename van het parkeren op de Markendoel tot gevolg heeft, zeker omdat de aansluiting van de Markendoel naar de voorzieningen aan de Molecatenlaan een fietspad betreft. Wel wordt er een nieuwe parkeerplaats aan de Markendoel toegevoegd.

Voor de realisering van het nieuwe woongebouw moet bestaand groen wijken. Maar er wordt voldoende groen teruggeplaatst, dat goed aansluit bij de iets meer stedelijker opzet van het bouwplan. De linde voor de ingang van de oude bibliotheek wordt gesnoeid en behouden. Wel bestaat het risico dat de boom door de bouwwerkzaamheden schade oploopt en vervolgens alsnog gekapt moet worden. In dat geval wordt er een vervangende boom geplant. De afscheiding met de buurpercelen wordt vormgegeven door een twee meter hoge haag. Aan de zijde van de Molecatenlaan wordt de grens openbaar/privé vormgegeven door een lage groene afscheiding. Ook worden er nieuwe bomen aan de Molecatenlaan en de Markendoel toegevoegd. Het plat dak van het bergingscomplex krijgt een groen dak.

Grootschaligheid CODA locatie is nodig vanwege financieel/economische haalbaarheid verplaatsing van het tankstation.

Het verplaatsen van het tankstation biedt mogelijkheden voor de herontwikkeling van het dorpshart. Met de verplaatsing zijn hoge kosten gemoeid, welke volledig voor rekening komen van de eigenaren. Het plan voor zowel de patiowoningen aan de Ugchelseweg, als het woongebouw aan de Molecatenlaan wordt beoordeeld op zijn eigen merites, waarbij de financieel/economische haalbaarheid aangetoond moet worden ten behoeve van het bestemmingsplan en niet om andere redenen.

Precedentwerking voor nog te ontwikkelen bebouwing in het centrum van Ugchelen

Aanvragen voor herontwikkeling van andere percelen in de omgeving zullen op hun eigen specifieke kenmerken en locatie worden beoordeeld. Hierbij zal het 'Dik Apeldoorn Stadskookboek' en 'Ugchelen Visie Dorpscentrum' als leidraad worden gebruikt.

Waardevermindering

Als omwonenden menen schade te lijden door de vaststelling van dit bestemmingsplan, c.q. de realisering van het bouwplan, kan een verzoek om planschade bij het college worden gedaan. Overigens is de conclusie van een planschade-risicoanalyse dat de schade het normale maatschappelijke risico niet overstijgt.

## **5. Ambtshalve wijzigingen**

Er is geen reden om ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan en het bouwplan aan te brengen.