

Raadsbesluit

Nr. 78-2021

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Molecatenlaan 30 Ugchelen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1400-ont1, gezamenlijk met de ontwerp-omgevingsvergunning, met ingang van 25 februari 2021 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;

er gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerp twee zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 1 juli 2021, nr. 78-2021, met bijbehorende 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' waarin wordt voorgesteld enkele ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan, maar niet in de ontwerp-omgevingsvergunning, aan te brengen;

hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

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;

de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootschalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 12-2-2021;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;

- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Instemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', de zienswijzen ontvankelijk verklaren, de zienswijzen niet overnemen en enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aanbrengen.
2. Het bestemmingsplan 'Molecatenlaan 30 Ugchelen', dat betrekking heeft op de uitbreiding van een supermarkt op het perceel Molecatenlaan 30 - hoek Bogaardslaan, gewijzigd vaststellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0200.bp1400-vas1 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 12-2-2021.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 juli 2021

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door A. Oudbier
op 12-07-2021

drs. A. Oudbier
raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 12-07-2021

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
8 juli 2021

Onderwerp
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan
Molecatenlaan 30 Ugchelen

Voorstel nr
78-2021

Datum
01-07-2021

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren, de zienswijzen niet over te nemen en enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
2. Het bestemmingsplan 'Molecatenlaan 30 Ugchelen', dat betrekking heeft op de uitbreiding van een supermarkt op het perceel Molecatenlaan 30 - hoek Bogaardslaan, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0200.bp1400-vas1 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 12-2-2021.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De supermarkt aan de Molecatenlaan 30 in Ugchelen heeft ons verzocht om het bestaande winkelpand uit te breiden. De uitbreiding van de supermarkt vindt plaats op het perceel van de Molecatenlaan 30 en deels op het perceel van de Bogaardslaan 10. Het pand Bogaardslaan 10 zal gesloopt worden om ruimte te maken voor extra winkeloppervlakte. Ook wordt inpandig twee commerciële ruimten toegevoegd voor detailhandel dan wel daghoreca.

De uitbreiding aan de achterzijde past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Op deze gronden is geen detailhandel en horeca toegestaan. Om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Voor het bouwplan is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld en is de omgevingsvergunning aangevraagd en opgesteld. Hiervoor is gebruik gemaakt van de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wro). Vanaf 25 februari 2021 hebben beide ontwerpen ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen. De volgende stap in het proces is de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bestuurlijk belang

Met het bestemmingsplan krijgt de supermarkt, een actueel en integraal planologisch-juridisch kader. Dit kader biedt ruimte voor de beoogde uitbreiding van de supermarkt en toevoeging van twee commerciële ruimten (detailhandel/daghoreca).

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Molecatenlaan 30 Ugchelen vast kan stellen.

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

2. Kader

Ondernemende Stad: het voorgenomen bouwplan verbetert de kwaliteit van het voorzieningenniveau in Ugchelen. Een goede supermarkt is namelijk erg belangrijk voor de vitaliteit van een winkelgebied.

Een duurzaam Apeldoorn: de uitbreiding van de supermarkt wordt volgens de wettelijke verplichting aardgasloos aangelegd. Er is aandacht voor duurzame mobiliteit. Twee parkeerplaatsen worden voorzien van een oplaadpunt voor elektrische auto's. Ook wordt fietsparkeerplaatsen gefaciliteerd. De omgeving van de supermarkt wordt vergroend. Langs de Molecatenlaan en de toegangsweg naar het parkeerterrein worden groenstroken gerealiseerd met daarin vaste bloeiende beplanting. De initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheden van het toepassen van een vegetatiedak op de nieuwbouw.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

De uitbreiding van de supermarkt in Ugchelen faciliteren. Het voorzieningenniveau van het dorpscentrum wordt daarmee versterkt.

4. Argumentatie

4.1. Instemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Molecatenlaan 30 Ugchelen'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 februari 2021 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. In de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

De zienswijzen zien op een aantal aspecten. O.a. bouwhoogte, geluid- en lichtoverlast. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Voor de volledige zienswijzen en onze reactie daarop wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Er is een kleine ambtshalve aanpassing aangebracht in de planregels en plankaart. In de regels is het maximum bruto vloer oppervlakte van de supermarkt opgenomen en op de plankaart en regels is een koppeling gemaakt met de daghoreca.

De 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' is als bijlage bij dit voorstel gevoegd en maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2.1 Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de supermarkt planologisch juridisch mogelijk.

In het vigerende bestemmingsplan is de uitbreiding van de supermarkt en het toevoegen van 2 winkels/daghoreca niet toegestaan. Het bouwplan past qua bestemming en bouwvlak niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een aanpassing nodig. De huidige 1.295 m² bvo supermarkt wordt uitgebreid naar 2.022 m² bvo. Behalve de supermarkt komen in pandig ook twee commerciële ruimten voor detailhandel en/of daghoreca.

4.2.2 Het dorpscentrum krijgt een kwaliteitsimpuls.

De hoek met de Molencatelaan krijgt een mooie dorps architectuur, met een grote glazengevel en ingekleed in het groen. De openbare ruimte krijgt hier meer verblijfskwaliteit en wordt een klein pleintje. Bij het parkeerterrein zal de nieuwe entree van de winkel komen, deze wordt goed zichtbaar en is passend binnen de nieuwe uitstraling van het pand. De winkelwagens krijgen één centrale plek op het parkeerterrein en staan niet meer langs de gevel, daar komt meer ruimte voor fietsparkeren en groen.

Aan de Bogaardslaan zal een strook komen met haaks parkeren. In totaal worden er 33 parkeerplekken toegevoegd op eigen terrein. De laad- en loslocatie wordt verplaatst naar de nieuwe achterzijde van het pand. De Bogaardslaan krijgt extra groen en de parkeervakken worden aangelegd in een halfverharding met grasstenen.

De Molecatelaan wordt aangepast door het aanleggen van langspaarkeervakken. Hierdoor worden er extra parkeerplaatsen toegevoegd en er ontstaat (deels) extra ruimte voor het trottoir en groen. Dit zal een verbetering worden voor deze zijde van de gevel en de straat.

4.2.3 De uitbreiding van de supermarkt past binnen de Visie dorpscentrum Ugchelen.

De herontwikkeling moet een kwaliteitsimpuls zijn voor het dorp, passen in het dorpse karakter en daarmee een locatie-specifieke architectuur hebben. Het bouwplan voorziet in vergroening van de omgeving. De CRK heeft op 26 januari 2021 positief geadviseerd over het bouwplan. De uitbreiding van de supermarkt draagt bij aan het versterken van het voorzieningenniveau van het dorpscentrum. De uitbreiding van de supermarkt is in de Visie dorpscentrum Ugchelen opgenomen als project en daarmee in overeenstemming.

4.3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Er hoeft geen exploitatieplan te worden gesloten als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten over het verhaal van de plankosten en planschade. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is in dit geval niet nodig. Het voorliggende plan is in financieel-economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar.

5. Maatschappelijk draagvlak

De plannen zijn in een vroeg stadium ter consultatie voorgelegd aan de dorpsraad Ugchelen en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Hierin zijn de plannen toegelicht en besproken.

De initiatiefnemer in juli 2020 een informatieavond gehouden. Daar zijn de voorlopige ontwerpen gepresenteerd en konden vragen worden gesteld. Over het algemeen zijn de plannen positief ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben vanaf 25 februari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen is ingediend namens 3 omwonenden. De initiatiefnemer en de omwonenden hebben een gesprek gehad over de voorgenomen uitbreiding van de supermarkt. De bezwaren van de omwonenden zijn met het gesprek weggenomen. Tussen de omwonenden en de eigenaar van de supermarkt zijn afspraken gemaakt over het plaatsen van een afschermende haag in de voortuinen en het plaatsen van nieuwe beglazing in de woningen.

De indieners van de zienswijzen zijn schriftelijk geïnformeerd over de ingediende zienswijzen. In de bijgevoegde nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en van een reactie voorzien.

6. Risico's

6.1 Niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Een alternatief is om niet in te stemmen met het bestemmingsplan. Dan ontbreekt een juridisch-planologisch kader om de supermarkt uit te breiden en het omliggende terrein te vergroenen. Dit zou een gemiste kans zijn in het kader van de koers die is uitgezet met de Visie dorpscentrum Ugchelen.

6.2 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de nog te verlenen omgevingsvergunning.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Ook kan bij de Voorzitter van de AbRvS een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend.

Ook tegen de nog te verlenen omgevingsvergunning kan hoger beroep bij de AbRvS worden ingesteld.

7. Financiële paragraaf

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten over het verhaal van de plankosten en planschade.

8. Communicatie van het besluit

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het digitale gemeentebblad, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegen het besluit van uw raad kan beroep aangetekend worden. Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken schriftelijk beroep ingesteld worden tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

9. Realisatie van het besluit

Op 15 oktober 2020 heeft uw raad besloten dat de benodigde omgevingsvergunning activiteit bouwen 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 kan beroep worden ingesteld. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, worden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 01-07-2021

drs. T.J.H.M. Berben

de burgemeester,



Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 01-07-2021

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Molecatenlaan 30 Ugchelen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan 'Molecatenlaan 30 Ugchelen'.

1 Inleiding

Voor u ligt de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Molecatenlaan 30 Ugchelen' (hierna: Nota zienswijzen). Het ontwerpbestemmingsplan 'Molecatenlaan Ugchelen' (hierna: ontwerpbestemmingsplan) heeft van 25 februari 2021 tot en met 7 april 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

In hoofdstuk 2 van de Nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de reclamanten. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de reclamanten niet opgenomen in de Nota zienswijzen. Wel is aangegeven op welk adres reclamant gevestigd is. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen.

Hoofdstuk 3 beschrijft welke ambtshalve wijzigingen er zijn aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2 Zienswijzen

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen, of;
- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen.

De termijn van terinzageligging was van 25 februari 2021 tot en met 7 april 2021.

Overzicht reclamanten:

reclamant	adres	plaats	Datum brief	Datum ingekomen
2.1	Bogaardslaan	Ugchelen	5-4-2021	5-4-2021
2.2	Brouwersmolen	Ugchelen	25-2-2021	25-2-2021

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzageligging ingediend en kunnen daarom in behandeling worden genomen.

2.1 [.....]

Inhoud van de zienswijze

Reclamant heeft namens zichzelf en twee burens een zienswijze ingediend. Reclamant geeft aan geen bezwaren te hebben tegen de uitbreiding van de supermarkt indien er voorafgaand aan de planvorming afspraken gemaakt worden met de eigenaar van de supermarkt om tot een oplossing te komen met betrekking tot geluids- en lichthinder. Reclamant geeft aan hierover graag in gesprek te willen gaan met de eigenaar van de supermarkt.

Beoordeling

Op 17 mei is er een gesprek geweest tussen de eigenaar van de supermarkt en reclamant. Tussen partijen zijn afspraken gemaakt om de geluids- en lichtoverlast te beperken/weg te nemen. Er is afgesproken dat er een haag wordt geplaatst in de voortuinen. Ook worden er nieuwe ruiten geplaatst in de woningen.

Conclusie

Door de maatregelen is tegemoet gekomen aan de zienswijzen.

2.2 [.....]

Inhoud van de zienswijze

Reclamant geeft aan het ontwerp van de supermarkt is dat niet passend te vinden binnen een klein dorp als Ugchelen. Met name de bouwhoogte valt hier uit de toon.

Beoordeling

De supermarkt kent een gevarieerde bouwhoogte. Aan de voorzijde en bij de entree is de bouwhoogte respectievelijk 8 en 10 meter. De overige delen zijn 5 meter. Om flexibiliteit aan het plan te geven is gekozen voor het opnemen van één maximale bouwhoogte van 10 meter.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten, beleid of regelgeving.

De volgende wijzigingen zijn aangebracht aan het plan:

Cursief aangegeven tekst = toegevoegd

Doorgehaalde tekst = verwijderd

Artikel 3.1 is als volgt gewijzigd:

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is toegestaan;

- b. horeca, in categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten horecatypen, *uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'*;
- c. ondergeschikte kantooractiviteiten ten dienste van de functie detailhandel;
- d. expeditie ruimte, laad- en losvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen, water- en waterhuishoudelijke voorzieningen;
- f. tuin en/of erf;
- g. voor zover aangeduid gelden tevens de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3;
met de daarbij behorende bouwwerken, (ontsluitings)wegen en parkeervoorzieningen;
met dien verstande dat:
- h. een supermarkt een maximum bruto vloeroppervlakte mag hebben van 2.022 m².