



Politieke markt – Bestemmingsplan Molecatenlaan 15 Ugchelseweg 201 en beantwoording brief van inwoner

Voorzitter: P.C.J. Messerschmidt

Secretaris: J. Leuerman

Notulist: N. Knapen

Onderwerp Consultatie

Datum 19 november 2020

Tijdstip 21.30 – 23.00 uur

Plaats Online via Teams

Aanwezig: A. Alkas (D66), M.C. Berends (PvdA), H. van den Berge (SGP), G. van Bruggen (Lokaal Apeldoorn), B.C. van Erven (VVD), D.S. Huizer (GroenLinks), S. Jagesar (SP), M. Marinkov (Gemeentebelangen), M. Moulijn (PvDD), H. Verheul (CDA), J.J. Werkman (ChristenUnie) en wethouder J. Joon

Doel van de activiteit

Vaststellen of de raadsvoorstellen:

- Vaststelling bestemmingsplan Molecatenlaan 15 Ugchelseweg 201 Ugchelen en
- Beantwoording brief mbt bestemmingsplan Molecatenlaan 15 Ugchelseweg 201 Ugchelen ter besluitvorming aan de gemeenteraad kunnen worden voorgelegd

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

Inspraak

Mevrouw Blom spreekt in namens **Dorpsraad Ugchelen**. De gemeente, Ondernemersvereniging UgchelenPlaza en de Dorpsraad Ugchelen hebben samen in heel goed overleg de Centrumvisie ontwikkeld waarvoor complimenten zijn ontvangen vanuit de CRK. Het zou een centrum met een plein worden waarbij de auto te gast is met veel aandacht voor groen en een dorps karakter als uitstraling. De gemeente heeft een akkoord gesloten over het tankstation waardoor meer zaken ontwikkeld konden worden in het centrum. De Dorpsraad was blij dat een projectontwikkelaar zich had gemeld voor de ontwikkeling van de Coda-locatie met appartementen voor starters en senioren. Daar is heel veel behoefte aan. In eerste instantie zou het gaan om 10 appartementen. Vervolgens ligt er uiteindelijk een plan met 20 appartementen met de nodige parkeerplaatsen en schuurtjes. Elke centimeter van dat kavel wordt benut met parkeerplaatsen aan de Molecatenlaan om aan de normering te kunnen voldoen. De Dorpsraad vindt het complex te groot, te hoog en veel te veel steen. Het plan past niet bij de ontwikkelde Centrumvisie. Waarom wordt een visie ontwikkeld als daar niets mee gedaan wordt? Als argumentatie voor dit grote complex wordt door de gemeente aangegeven dat er in het centrum al een hoog gebouw staat dus dan kan dit ook. Het tweede argument is dat de hoogte van het gebouw de afbakening van het centrum weergeeft. De dorpsgenoten die voor, achter en in de buurt wonen van dit grote complex zijn niet te benijden. Denk aan zon, hoogte, geluid, uitzicht, privacy, waardevermindering enz. Daarnaast kan het zorgen voor een precedentwerking ten aanzien van een tegenoverstaand lelijk leegstaand gebouw. Ugchelen is geen buitenwijk van Apeldoorn. Er zijn tot nu toe niet echt gesprekken geweest over het plan zoals het nu gepresenteerd is. Het voorstel van de Dorpsraad is dit plan niet als besluitrijp te definiëren en te komen tot een overlegsituatie waar alle partijen deel van uitmaken. Dat voorkomt een hoop gedoe en ontevredenheid en een mogelijk langdurig bezwarentraject.

De heer Van den Berge (SGP) dankt voor de heldere uiteenzetting. Wat wordt bedoeld met de opmerking dat er niet een goed gesprek is geweest? *Mevrouw Blom* antwoordt dat gesproken is met de projectontwikkelaar in een heel vroeg stadium, maar dat was nog niet erg concreet. Er is een informatieavond geweest waar niet zoveel informatie beschikbaar was.

De heer Alkas (D66) dankt voor de inspraak. Er is vandaag een mail ontvangen van Martin en Saskia van 't Verlaat. Wat is de mening van de Dorpsraad met het voorstel van 20 naar 18 woningen te gaan? *Mevrouw Blom* vindt dat een stap in de goede richting. Het zou een goede zaak zijn om met alle partijen om tafel te gaan met als doel er gezamenlijk uit te komen.

==

De heer Van 't Verlaat spreekt mede namens een aantal omwonenden. Het is een ingewikkeld dossier met veel historie en afhankelijkheid van locaties. In de zienswijzen klinkt veel emotie door en dat komt omdat men zich in hele proces onvoldoende betrokken voelt. Er ligt een mooie Centrumvisie en bewoners zijn niet tegen de bouw. Het voorliggende plan is te grootschalig en er is een fundamenteel verschil van inzicht over de interpretatie van de Centrumvisie als het gaat om het behoud van het dorpse karakter. Als er fatsoenlijk overleg was geweest met de mogelijkheid tot inspraak en overweging van alternatieven dan was dit waarschijnlijk een minder ingewikkelde discussie geworden. In de PMA van december 2017 is een schets getoond van 10 appartementen op twee woonlagen. In die vergadering is ook gewaarschuwd voor het koppelen van twee dossiers en is opgeroepen om met elkaar in gesprek te gaan over de verdere ontwikkeling. Dat lijkt niet gebeurd te zijn. De reden van de verdubbeling van het aantal appartementen is onduidelijk. Het plan is aan omwonenden gepresenteerd tijdens een informatiemarkt begin dit jaar. Die avond is vooral bezocht door potentieel geïnteresseerde kopers en er was niet de setting om met elkaar de dialoog aan te kunnen gaan. Hierna is nooit een inspraakmogelijkheid geweest op het bestemmingsplan vanwege Covid-19. N.a.v. deze avond is er wel 1-op1 contact geweest met de projectontwikkelaar wat geleid heeft tot het draaien van een balkon. Over het bestemmingsplan had inspraak moeten en kunnen plaatsvinden op initiatief van de gemeente. Er zijn volop oplossingen voor vergaderen in tijden van Covid. Vragen en bezwaren blijven onbeantwoord en blijven liggen tot het eind van het proces. Vanaf het moment dat 20 appartementen werden gepresenteerd voelen omwonenden zich niet serieus genomen. Zonder inspraakmogelijkheid blijft er dan weinig anders over dan aan het eind van het proces via de formele procedure nog iets te proberen. Het nagezonden addendum is een voorbeeld van een mogelijk alternatief. Zo zijn er wellicht meer, waar nooit ruimte voor is geweest in het proces. Hopelijk kan die ruimte alsnog worden gegeven.

De heer Verheul (CDA) vraagt of het is opgelost als tegemoet kan worden gekomen aan het addendum? *De heer Van 't Verlaat* antwoordt dat er weinig tijd was om dit met anderen te bespreken. Er ligt nu een plan met 20 woningen waarbij iedere centimeter wordt benut. Als je naar alternatieven zoekt dan is de verwachting dat een groot aantal bezwaren minder zwaar wegen.

De heer Alkas (D66) vraagt of geprobeerd is met de gemeente in gesprek te komen? *De heer Van 't Verlaat* antwoordt dat het op verschillende manieren is geprobeerd namens de omwonenden. Er zijn wel antwoorden, maar die zijn redelijk onbevredigend. Er wordt dan bijvoorbeeld aangegeven dat niet over de inhoud gesproken mag worden.

Standpuntuitwisseling fracties

SGP (*de heer Van den Berge*) merkt op dat de discussie zich toespitst op de vraag of er voldoende overleg is geweest en of alternatieven overwogen zijn. Graag eerst een reactie van de wethouder.

Wethouder Joon begrijpt de reactie van beide sprekers niet. De standaardprocedure is gevolgd behalve dat er corona-maatregelen zijn. De ontwikkelaar heeft mensen uitgenodigd met hem in gesprek te gaan en er is een informatieavond geweest. De wethouder is van mening dat er een keurig proces is gevolgd. Een aantal mensen is het niet eens met deze ontwikkelingen en dat feit blijft.

De heer Van den Berge geeft aan dat de fractie sterk twijfelt of dit voorstel besluitrijp is. Ziet de wethouder nog de mogelijkheid om in gesprek te gaan over een ander plan. Zijn er nog aanpassingen mogelijk?

PvdA (*mevrouw Berends*) vindt het ingewikkeld. Het plan aan de Ugchelseweg ziet er prima uit. De fractie is minder enthousiast over het plan aan de Molecatenlaan. Er is een dorpsvisie vastgesteld met richtlijnen. Het is een fors gebouw geworden van 3 lagen. Het wordt heel vol en het gebouw komt uit de rooilijn naar voren. Bewoners voelen zich niet gehoord in het proces. De Dorpsraad Ugchelen staat niet bekend als niet meewerkend en is altijd een goede gesprekspartner. In de oorspronkelijke plannen is gesteld dat er behoefte is aan woningen voor senioren en starters. Uiteindelijk worden in deze plannen 15 dure woningen toegevoegd, 7 middeldure en 0 goedkope woningen. De PvdA wordt heel ongelukkig van deze scheve verhouding. Mocht het plan besluitrijp zijn, dan zal de PvdA tegen stemmen. Voorstel is het bestemmingsplan te splitsen zodat het plan Ugchelseweg door kan gaan.

PvDD (*mevrouw Moulijn*) is het eens met de PvdA. Bij instemming met de Centrumvisie zou het groener worden en autoluw. Er is gevraagd om aandacht voor biodiversiteit en natuurinclusief bouwen. Er is expliciet aan de wethouder gevraagd om bij de uitvoering met inwoners het proces te bespreken. In het kader van de Omgevingswet moeten projectontwikkelaars en inwoners steeds meer samen bekijken wat wel en niet kan en moet er tegemoet worden gekomen aan bezwaren. Dat lijkt hier niet gebeurd te zijn. Hier moeten we echt van leren, ook in het kader van andere projecten. Projectontwikkelaars en inwoners moeten een gelijk speelveld hebben. Hoe wordt geluisterd naar de bezwaren en geef aan waarom daar wel of niet rekening mee wordt gehouden. Er is een toezegging gedaan over natuurinclusief bouwen en biodiversiteit en toch worden hier bomen gekapt en verdwijnt hier veel groen.

CDA (*de heer Verheul*) vindt het fijn dat er gebouwd kan worden. In december 2017 is er een consultatie geweest en toen zou het in totaal om 16 woningen gaan; nu gaat het om 29 woningen. De ontvangen bezwaren gaan allemaal over de Coda-locatie. Hoe wordt dit opgelost zonder dat het extra tijd gaat kosten? Kan de wethouder met een handreiking komen om dit probleem op te lossen?

D66 (*de heer Alkas*) is blij dat het tankstation weggaat en dat er 9 patiowoningen gebouwd gaan worden. Er is geen enkel begrip voor de 20 appartementen die aan de Molecatenlaan zijn gepland. Ga in gesprek hierover. Het data-lek betreft een onzorgvuldigheid van de gemeente. Laat dat nog eens door een onafhankelijk iemand bekijken. **Mevrouw Berends (PvdA)** vindt dat niet nodig. Het is erkend, er zijn excuses aangeboden en hier wordt lering uit getrokken.

ChristenUnie (*de heer Werkman*) is blij dat er iets kan in het centrum van Ugchelen. De fractie heeft zorgen over de Molecatenlaan. Dat betreft het betrekken van omwonenden en een plan dat in lijkt te gaan tegen de Centrumvisie. Er is door omwonenden nagedacht over een alternatief. De fractie pleit ervoor dit niet besluitrijp te verklaren. Waarom zou dit plan passen bij de Centrumvisie terwijl er zoveel tegenstrijdigheden zijn? De fractie is akkoord met de Ugchelseweg maar er zijn zorgen over de Molecatenlaan.

SP (*mevrouw Jagesar*) merkt op dat dit proces opnieuw laat zien dat bewoners niet worden meegenomen. Zij worden overgeslagen in het proces. In plaats van twee woonlagen worden het er drie en het worden veel meer appartementen. Mevrouw Jagesar geeft aan ervan te schrikken dat de wethouder aangeeft dat het proces keurig verlopen is. Waar gaat het dan mis? Er zijn veel zienswijzen ingestuurd en het college mag hier niet zomaar aan voorbijgaan. Er komen 15 dure en middeldure woningen waarbij voorbijgegaan wordt aan het tekort van goedkope woningen. Dat er gegevens van zienswijzen lekken dat kan gebeuren; check dat voortaan beter. De fractie vindt het voorstel niet besluitrijp.

GroenLinks (*de heer Huizer*) worstelt met dit voorstel. Bij de Centrumvisie was er sprake van een gelijkwaardig speelveld. Vervolgens blijkt het bij de uitvoering compleet anders te gaan. Procesmatig kan alles goed doorlopen zijn, maar bewoners hadden op een andere manier gehoord kunnen worden. Er moet ruimte zijn om te kijken naar de invulling van de oppervlakte. Oproep aan de wethouder is om te kijken of het gesprek alsnog gearrangeerd kan worden en dan te bekijken hoe partijen elkaar alsnog kunnen gaan vinden.

Er zitten twee onderdelen in één bestemmingsplan waarbij er akkoord is voor het ene plan en waarbij er grote twijfels zijn bij het andere plan. De heer Huizer neemt dit voorstel mee terug naar het fractieoverleg. De fractie is blij dat het data-lek gemeld is. Er licht een prima brief waarbij mensen wellicht nog geattendeerd kunnen worden op de bezwarencommissie.

Lokaal Apeldoorn (*mevrouw Van Bruggen*) spreekt haar waardering uit aan de insprekers. Het aanbod moet passen bij de vraag en zeker bij het dorpse karakter en de visie die er ligt. De fractie gaat zich hierop beraden.

Gemeentebelangen (*mevrouw Marinkov*) geeft aan dat op 16 april de PMA was met een aantal toezeggingen en veel vragen vanuit de raad. Omdat de Dorpsraad achter het plan stond is ingestemd. De Dorpsraad heeft nu een andere mening over het proces en insprekers geven aan dat het daadwerkelijke gesprek ontbreekt. De fractie roept het college op om in gesprek te gaan. Ga als partijen met elkaar in gesprek en kom terug met een goed voorstel. Er is zoveel weerstand dat de fractie het voorstel niet kan steunen. Het splitsen van de projecten is mogelijk een goed idee om niet alles te laten vertragen. Als er een besluit zou moeten worden genomen, dan wordt het geen positief besluit.

VVD (*de heer Van Erven*) merkt op dat iedereen het eens is met het plan aan de Ugchelseweg. De fractie is in principe akkoord met de plannen, maar er is enorm veel tegengas vanuit Ugchelen. Wellicht is het een goede suggestie om nog eens met elkaar te praten. Wat voor effect gaat de nieuwbouw hebben op de verkeerssituatie in Ugchelen? Wordt het niet eens tijd om daar een verkeersvisie onder te leggen? Al met al is dit een complex dossier.

Mevrouw Moulijn (PvDD) vindt het interessant om het verkeer ook gelijk mee te nemen bij de start van nieuwe bouwprojecten.

Reactie van de portefeuillehouder

Wethouder Joon vindt het kwalijk dat veel in twijfel wordt gebracht over hoe dit traject doorlopen is. Het college is blij dat er na al die jaren ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Er is een mooie visie ontwikkeld maar ontwikkelaars willen ook geld verdienen. Het plan past in de stedenbouwkundige visie die er ligt. Het nieuwe gebouw is qua vierkante meters feitelijk minder dan het huidige pand. Er wordt nu ook geparkeerd voor het gebouw, er komt evenveel groen terug. Er komt een groen dak, er zijn zonnepanelen, er zijn veel maatregelen op het gebied van duurzaamheid. Er is een heel traject doorlopen en de ontwikkelaar heeft gesproken met veel bewoners die zorgen hadden. Of er nog ruimte is voor aanpassingen is een zaak tussen de inwoners en de ontwikkelaar. Dat is niet aan de gemeente. De rayonarchitect stelt dat het passend is. Wellicht is het goed om na dit proces nog eens met elkaar om tafel te gaan om te kijken wat er mogelijk is. De wethouder is bereid daar als gemeente bij betrokken te zijn, maar eigenlijk hoort dat niet in zo'n proces. Na al die jaren is het een mooie impuls en helaas kun je het niet iedereen naar de zin maken. De verkeersvisie moet nog worden gemaakt. Er is nu sprake van massale twijfel bij de fracties en dat snapt de wethouder het niet helemaal. Er ligt een goed plan met een echte aanwinst voor Ugchelen met 29 woningen, 15 dure en 14 middeldure. Het is zoals het is.

Mevrouw Berends (PvdA) wijst op de discrepantie tussen het nu voorliggende plan en de Centrumvisie. Ze begrijpt niet waarom de wethouder het niet begrijpt.

Mevrouw Moulijn (PvDD) vindt het vervelend dat de wethouder de kritiek niet begrijpt. Op zich zijn de mensen niet tegen de ontwikkeling die daar plaatsvindt, maar niet op de manier zoals het nu gebouwd gaan worden. Die kritiek is heel luid bij de insprekers en ook bij de gemeenteraad. Wat doet de wethouder met deze kritiek?

De heer Alkas (D66) sluit aan bij mevrouw Moulijn. Er is een dorpsvisie gemaakt. Wat heeft dat voor waarde als we er niets mee doen?

Wethouder Joon benadrukt dat de rayonarchitect van de CRK aangeeft dat het past binnen de Centrumvisie met behoud van stedenbouwkundige structuur. Het klopt dat het een stapje groter wordt maar dat heeft te maken met de volgende fase. Het dorpshart wordt iets verstedelijkt. De wethouder geeft aan er niet meer van te kunnen maken. Hij laat zich adviseren en heeft begrepen dat deze plannen binnen het dorpse karakter passen met licht meer verstedelijking.

Mevrouw Jagesar (SP) vraagt zich af of de wethouder ook luistert naar de inwoners? Het is best schokkend dat dit niet het geval lijkt te zijn. *Wethouder Joon* antwoordt dat zeker geluisterd wordt naar de inwoners via de gebruikelijke procedures, er zijn nieuwsbrieven, informatieavonden, inspraak enz. Hij vindt dit compleet onterecht en uit zijn verband getrokken.

De voorzitter stelt als eerste aan de orde of de beantwoording van de brief voldoende is. Vastgesteld wordt dat dit het geval is, eventueel met de toevoeging van de verwijzing naar de klachtenprocedure.

Vervolgens wordt aan de orde gesteld of het bestemmingsplan besluitrijp is.

PvdA (*mevrouw Berends*) vindt het voorstel technisch besluitrijp maar is tegen.

SP (*mevrouw Jagesar*) vindt het besluitrijp maar zal tegenstemmen. Het zou fijn zijn als het nog anders kan.

CDA (*de heer Verheul*) vindt het technisch gezien besluitrijp.

PvDD (*mevrouw Moulijn*) zou het chic vinden dat bij zoveel kritiek de wethouder het voorstel terugneemt en in gesprek gaat met inwoners en projectontwikkelaar. Het voorstel is besluitrijp, maar de fractie gaat tegen stemmen.

Wethouder Joon zegt toe hierna zeker met de inwoners en de ontwikkelaar in gesprek te willen gaan.

Mevrouw Moulijn geeft aan dat dit gewaardeerd wordt.

GroenLinks (*de heer Huizer*) heeft waardering voor de toezegging. Het voorstel is besluitrijp, maar het is onzeker of er instemming zal zijn.

VVD (*de heer Van Erven*) vindt het voorstel besluitrijp.

ChristenUnie (*de heer Werkman*) vindt het voorstel besluitrijp.

Lokaal Apeldoorn (*mevrouw Van Bruggen*) vindt het technisch gezien besluitrijp. De conclusie is onzeker.

D66 (*de heer Alkas*) is blij met de toezegging van de wethouder. Het voorstel is technisch besluitrijp en wordt mee terug genomen naar het fractieoverleg.

Gemeentebelangen (*mevrouw Marinkov*) vindt het voorstel besluitrijp en dank aan de wethouder.

De heer Van den Berge (SGP) heeft inmiddels de vergadering verlaten vanwege een ander overleg. VSP, 50PLUS en Groei&Toekomst zijn niet aanwezig.

Mevrouw Berends (PvdA) is blij dat de wethouder in gesprek gaat. Wat zijn de gevolgen als het bestemmingsplan volgende week wordt vastgesteld en er alsnog aanpassingen komen uit de overleggen? *Wethouder Joon* zegt toe ergens volgende week met een voorstel te komen.

Conclusie

- Het voorstel is technisch besluitrijp.
- De beantwoording van de brief is besluitrijp met eventuele toevoeging van verwijzing naar de klachtenprocedure.
- Er volgt aanvullende informatie vanuit de wethouder m.b.t. het gesprek met omwonenden en projectontwikkelaar.

Toezeggingen

- De wethouder gaat in gesprek met omwonenden, Dorpsraad en de projectontwikkelaar.
- Er komt een aanvullende brief hoe dat gesprek vorm krijgt en wat er nog meegenomen kan worden als dingen gaan veranderen. Richting het college zou er nog een optie kunnen liggen om het bestemmingsplan alsnog te splitsen. Dit wordt ook meegenomen in de brief.

Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.