

Molecatenlaan 15 en Ugchelseweg 201 Ugchelen

Plantype	bestemmingsplan
Betreft	Molecatenlaan 15 en Ugchelseweg 201
Status	vastgesteld
Datum	juni 2020

Inhoudsopgave

TOELICHTING		5
1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing	8
1.3	Geldend bestemmingsplan	10
1.4	Werkwijze en opzet van de toelichting	11
2	BELEIDSKADER	13
2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
2.2	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	13
2.3	Omgevingsverordening Gelderland	15
2.4	Structuurvisie Apeldoorn biedt ruimte	16
2.5	Visie Dorpscentrum Ugchelen	16
2.6	Wonen	18
2.7	Beperking realisatieduur woningbouw private partijen	22
2.8	Groenbeleid	22
2.9	Verkeer en parkeren	23
2.10	Waterbeleid	24
2.11	Nota I-cultuur	27
2.12	Welstandsbeleid	27
3	BESTAANDE SITUATIE	29
3.1	Historie	29
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	31
3.3	Groenstructuur	33
3.4	Verkeer en vervoer	34
4	NIEUWE SITUATIE	35
4.1	Bebouwing	35
4.2	Verkeer en parkeren	38
5	UITVOERBAARHEID	39
5.1	Milieuaspecten	39
5.2	Waterhuishouding	49
5.3	Natuurwaarden	52
5.4	Duurzame verstedelijking	55
5.5	Archeologie	56
5.6	Cultuurhistorie	59
5.7	Financieel-economische uitvoerbaarheid	61
6	JURIDISCHE PLANOPZET	63
6.1	Inleiding	63
6.2	Karakter bestemmingsplan	63
6.3	Bestemmingen	63
6.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	65
7	INSPRAAK EN OVERLEG	69
7.1	Vooroverleg	69
7.2	Totstandkoming plan	69

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan Molecatenlaan 15 en Ugchelseweg 201 Ugchelen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Al enige jaren is de gemeente in overleg met de eigenaar van het tankstation aan de Ugchelseweg 201. Dit tankstation waar ook LPG wordt verkocht heeft namelijk een vrij omvangrijke milieuzone en deze zone belemmert de gewenste herontwikkeling van het centrum van Ugchelen. In 2019 is tussen de gemeente en de eigenaar overeenstemming bereikt om de exploitatie van het tankstation en belangrijk de verkoop en opslag van LPG te beëindigen. Daardoor kan het centrum worden herontwikkeld. Op de locatie van het tankstation worden negen kleinschalige patiowoningen gerealiseerd. Alle bedrijfsgebouwen worden daartoe gesloopt, maar de huidige bedrijfswoning blijft behouden. Er wordt ook ten behoeve van de openbare verbinding een brug aangelegd vanaf het perceel over de Ugchelse beek naar het aan de overkant liggende voetpad. Het is verder de bedoeling om het tankstation te verplaatsen naar een locatie aan de Laan van Westenenk.



figuur: straatzijde tankstation Ugchelseweg 201 met links de te behouden bedrijfswoning

Ook het perceel Molecatenlaan 15 is bij de ontwikkeling betrokken. Daarop staat nu nog een leegstaand gebouw, waar voorheen de bibliotheek Coda gevestigd was. Dit wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komen 20 appartementen. Beide locaties worden gelijktijdig ontwikkeld en zijn daarom in één bestemmingsplan opgenomen. De gelijktijdige ontwikkeling is gedaan om de exploitatie rond te krijgen.



figuur: aanzicht Codagebouw, Molecatenlaan 15

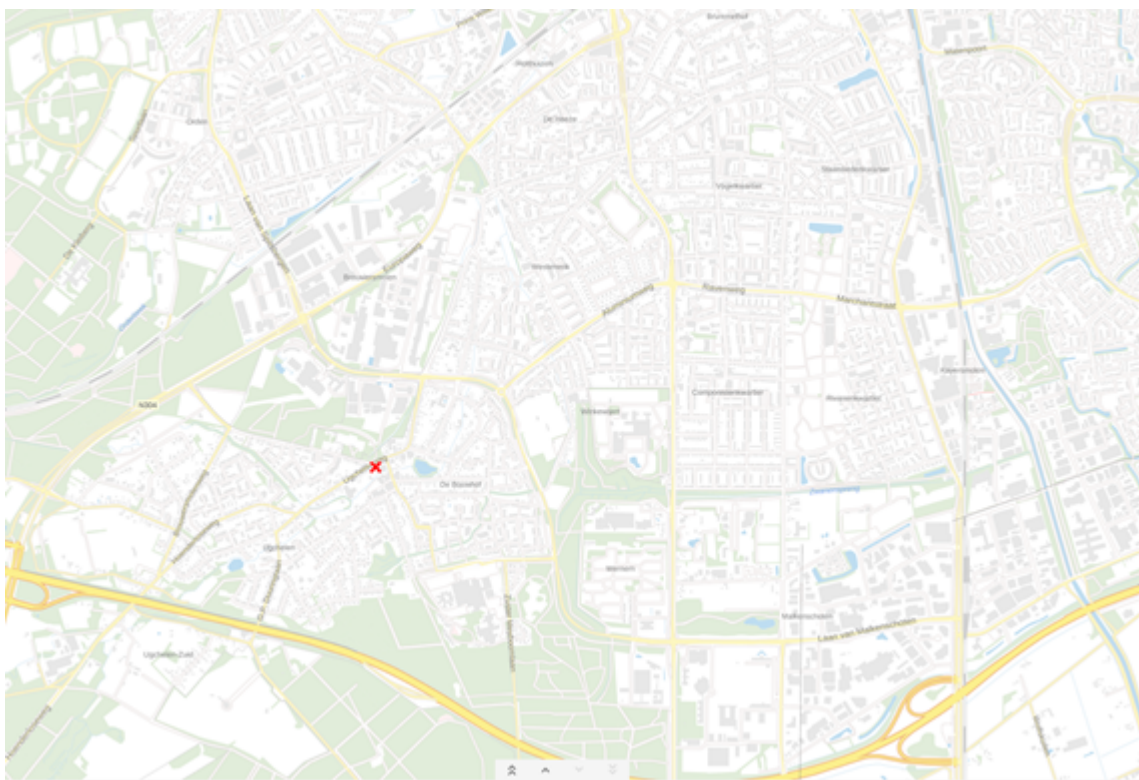
Beide plannen dragen bij aan de herontwikkeling van het centrum van Ugchelen.

1.2 Ligging en begrenzing

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op twee percelen in het centrum van Ugchelen.

Ten eerste gaat het om het perceel Ugchelseweg 201, kadastraal bekend AD3489, AD607. De milieuzone LPG als gevolg van het tankstation wordt met dit bestemmingsplan ook verwijderd. Ook heeft dit plan betrekking op de locatie van de te plaatsen brug over de Ugchelse beek ten zuiden van het genoemde perceel, kadastraal bekend AD139 en AD4319, gedeeltelijk. De locatie heeft een totale omvang van circa 1.689 m². Om het perceel heen liggen woningen, winkels, horeca, bedrijven en een bedrijventerrein. Ten zuiden van het perceel loopt de Ugchelse beek.

Het andere perceel waar dit plan over gaat is de Molecatenlaan 15, dat kadastraal bekend staat als Apeldoorn, V1941. De locatie ligt op de hoek van de Molecatenlaan en de Markendoel. De openbare ruimte en parkeerplaatsen aan de zijde Molecatenlaan, die onderdeel zijn van het plangebied, zijn en blijven eigendom van de gemeente. Deze gemeentelijke percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Apeldoorn, AD3485 en V4018. In totaal bedraagt de oppervlakte van deze locatie circa 1.867 m². De locatie wordt omringd door woningen en winkels.



figuur: globale ligging plangebied in Apeldoorn

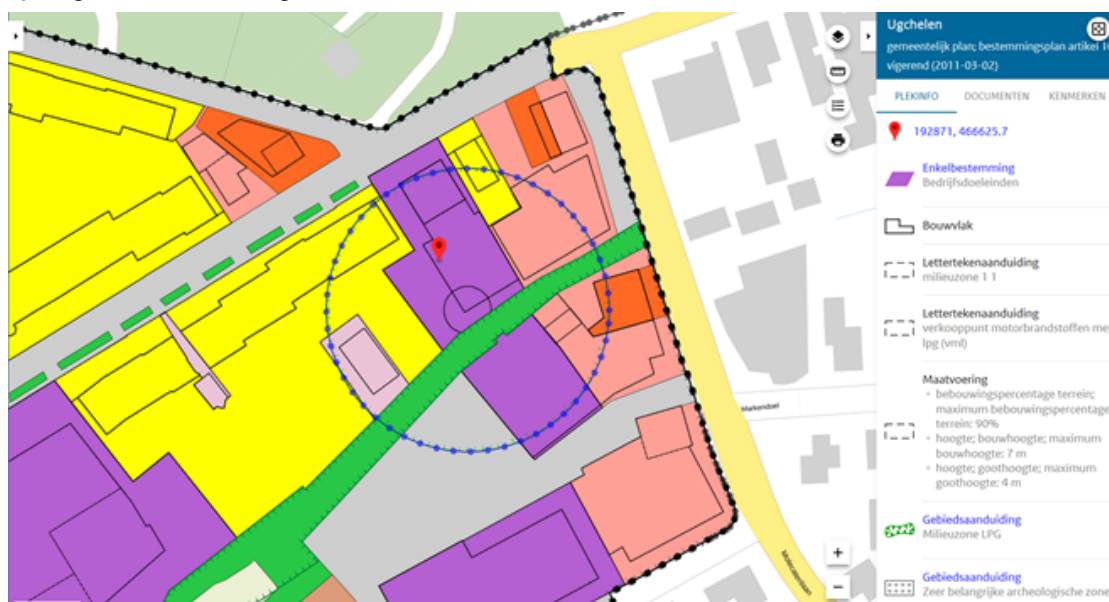


figuur: situatietekening met beide percelen (met blauwe lijn aangegeven)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel Ugchelseweg 201 geldt het bestemmingsplan 'Ugchelen' uit 2011 (kenmerk NL.IMRO.02000000400309-). Dit nieuwe bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel zelf met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' met daarop een bouwvlak, de aanduiding 'milieuzone 1' en een aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Het perceel mag tot maximaal 90% worden bebouwd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 m. Ook liggen op het perceel de aanduidingen 'milieuzone lpg' en 'zeer belangrijke archeologische zone'.

De brug over de Ugchelse beek achter het perceel Ugchelseweg 201 ligt in de bestemming 'groenvoorzieningen' dat ook de aanduiding 'beken en sprengen' heeft. Daarin zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het beheer van de beken en sprengen toegestaan. Hiervan is vrijstelling mogelijk indien na overleg met de beheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van beheer geen bezwaar bestaat en de landschappelijke en ecologische waarden van de beek of spreng niet worden aangetast.



figuur: deel uit bestemmingsplan 'Ugchelen' met perceel Ugchelseweg 201

Bij raadsbesluit van 17 oktober 2019 is een voorbereidingsbesluit (kenmerk NL.IMRO.0200.vb1020-vas1) genomen omtrent de opslag en verkoop van lpg op het perceel Ugchelseweg 201. Dit besluit is op 31 oktober 2019 in werking getreden en voorkomt de opslag en verkoop van lpg. Dat was ook al privaatrechtelijk vastgelegd. De opslag en verkoop van LPG is feitelijk per 1 september 2019 beëindigd.

Het perceel Molecatenlaan 15 ligt in het bestemmingsplan 'Bouwhof/ De Heeze' uit 2009 (kenmerk NL.IMRO.02000000400308-) en is daarin bestemd voor 'Maatschappelijke doeleinden'. Het perceel is voorzien van een bouwvlak, waarin de maximale goot- en bouwhoogte deels 4 en deels 6 m mag bedragen. Over het perceel ligt een aanduiding 'zeer belangrijke archeologische zone'.



figuur: deel uit bestemmingsplan 'Bouwhof/ De Heeze' met perceel Molecatenlaan 15

1.4 Werkwijze en opzet van de toelichting

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting bevat een beschrijving van het relevante beleidskader, de bestaande ruimtelijke situatie, de gewenste invulling van het plangebied en de juridische opzet van het plan. Tenslotte wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 BELEIDSKADER

2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In deze structuurvisie geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk werkt aan eenvoudiger regelgeving en verwacht dat medeoverheden zich ook inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. In de structuurvisie formuleert het kabinet zijn ambities voor 2040.

Concurrentiekracht: in 2040 behoort Nederland tot de top 10 van meest concurrerende economieën van de wereld met een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers door een goede ruimtelijk-economische structuur.

Bereikbaarheid: in 2040 beschikken gebruikers over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid: in 2040 sluiten de woon- en werklocaties in steden en dorpen aan op de (kwalitatieve) vraag en locaties voor transformatie en herstructurering worden zoveel mogelijk benut. In 2040 biedt Nederland zijn burgers een veilige en gezonde leefomgeving, met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als in landelijk gebied. Nederland is blijvend beschermd tegen extreme weersomstandigheden, mogelijke overstromingen als gevolg van de zeespiegelstijging en er is voldoende zoet water in droge perioden; Nederland is een bepalende speler in de internationale transitie naar duurzame mobiliteit en Nederland heeft nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Nederland kent in 2040 een robuust internationaal energienetwerk en de transitie naar duurzame energiebronnen is ver gevorderd.

Toets bestemmingsplan

Met dit nieuwbouwplan wordt aangesloten bij de ambitie leefbaarheid en veiligheid door de binnenstedelijke transformatie in het centrum van Ugchelen van een tankstation met toebehoren en een leegstaande voormalige bibliotheek naar de functie wonen. Dit past binnen de Structuurvisie.

2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben provinciale staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien – heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard. Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie.

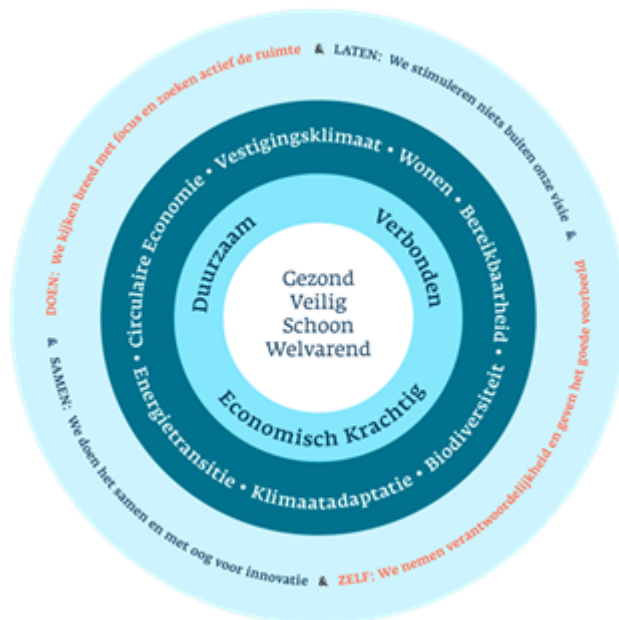
Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal.

Gezond en veilig is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito

kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De visie geeft zeven ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland, onder andere op het terrein van economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat. Met vier spelregels of Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen de provincie werkt en afwegingen maakt.



Gestreefd wordt naar een op de toekomst toegerust klimaatbeleid waarbij de provincie samen met partners zich goed voorbereidt en toerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.

Gestreefd wordt naar een voortvarend en innovatief circulair beleid, waarbij de ambitie van de provincie is om de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in onze schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

Gestreefd wordt naar een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten. Gestreefd wordt naar een op de toekomst toegerust klimaatbeleid waarbij de provincie samen met partners zich goed voorbereidt en toerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.

Gestreefd wordt naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Ambities vanuit dit streven zijn: Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. De provincie gaat, zo stelt de visie, in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. Het omvormen van bestaande en leegstaande bebouwing heeft de voorkeur voor de aanleg van nieuwe woonlocaties.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van

belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 in Gelderland nodig hebben, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Soms zijn zelfs tijdelijke woonvormen nodig willen we snel in kunnen spelen op de vraag. Voor ons staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. We hebben zorg en aandacht voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders en maken hier met onze partners afspraken over. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. Wij stimuleren innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Ook zijn wij met onze partners in gesprek over hoe we het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer kunnen aanpakken. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van onze inwoners.

Toetsing

De nieuwe woningen zijn aardgasloos en levensloopbestendig. Het woonprogramma voorziet in de behoefte van Ughelen door middeldure en dure woningen voor bij voorkeur senioren. Dit bestemmingsplan voldoet hiermee aan de Structuurvisie.

2.3 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Sindsdien is de Omgevingsverordening een aantal keren geactualiseerd en herzien. In de meest recente versie zijn de omgevingsverordening, milieuverordening, waterverordening en verkeersverordening samengevoegd.

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. In de verordening zijn regels opgenomen die nodig zijn om de provinciale ambities waar te maken, provinciale belangen veilig te stellen of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. In de Omgevingsverordening zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem opgenomen. De provincie zet de verordening als juridisch instrument voor het afdwingen van de doorwerking van het provinciaal beleid alleen in voor die onderdelen van het beleid, waarvoor algemene regels noodzakelijk zijn om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Voor zover het de provinciale verordening betreft, bevat de Omgevingsverordening alleen regels die tot de gemeentebesturen zijn gericht en geen rechtstreeks werkende, burgers bindende regels.

Met het actualisatieplan 6 voor de Omgevingsverordening wordt onder andere geborgd dat elke regio een regionale woonagenda opstelt die door de provincie vastgesteld dient te worden en dat woningbouw slechts mogelijk is, als dit past binnen de afspraken van die agenda. Ten behoeve van de flexibiliteit is het wel mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken, vooruitlopend op de actualisatie ervan. Als er nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of als de bestaande regionale woonagenda niet meer actueel en geschikt is als beoordelingskader, zal de provincie totdat een nieuwe regionale woonagenda wordt vastgesteld

bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken toetsen aan de volgende criteria: er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, het plan past binnen de meest recente provinciale visie op het woonbeleid, er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden en de provincie stemt in met de ontwikkeling.

2.4 Structuurvisie Apeldoorn biedt ruimte

Op 30 mei 2013 heeft de raad de structuurvisie 'Apeldoorn biedt ruimte' vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een doorkijk tot 2030 en is één structuurvisie voor zowel stad als land.

De structuurvisie is opgesteld op de overgang naar een echt andere tijd. De onzekerheid over de toekomst is groot. In de structuurvisie kiest de gemeente er voor om daarop niet te reageren met een dichtgetimmerd plan maar door zoveel mogelijk (beleids)ruimte te bieden aan het onvoorspelbare. Daarmee krijgt Apeldoorn de ruimte zich te ontwikkelen. De gemeente nodigt daarom iedereen uit die een bijdrage kan leveren aan de leefkwaliteit van huidige en toekomstige Apeldoorners. Ruimte bieden is niet vrijblijvend, de ruimte wordt geboden binnen kaders. Allereerst door voort te bouwen op de belangrijkste kwaliteiten van de gemeente. In het concept 'Apeldoorn Buitenstad' komen die kwaliteiten samen. Apeldoorn is zowel stad als groot dorp en biedt de leefkwaliteit van beide.

De kwaliteiten van de Buitenstad vormen samen het fundament van de structuurvisie. De gemeente wil het fundament van Apeldoorn koesteren en versterken. Want alleen daardoor blijft de leefkwaliteit op peil en blijft Apeldoorn aantrekkelijk voor bewoners, bezoekers en bedrijven. Beheer en vernieuwing van het fundament is de belangrijkste opgave van de structuurvisie. De gemeente stelt hoge kwaliteitseisen aan het fundament en wil er zelf in blijven investeren.

Om Buitenstad te blijven, zijn in de structuurvisie vier ambities geformuleerd die weergeven wat Apeldoorn grotendeels al is en waar Apeldoorn sterk in is: Apeldoorn is een comfortabele gezinsstad met een toeristisch toplandschap; heeft een veelzijdige economie en kent lokale duurzaamheid.. Aan deze ambities wil Apeldoorn samen met andere partijen bouwen.

De structuurvisie is een uitnodiging aan de samenleving om Apeldoorn mooier te maken. 'Apeldoorn biedt ruimte' staat voor ruimte bieden aan ideeën en initiatieven die passen bij de Buitenstad. De gemeente zal daarbij faciliteren en ondersteunen. Buiten het fundament van de Buitenstad biedt de gemeente hiervoor veel handelingsvrijheid, bijvoorbeeld door flexibel te bestemmen.

Niet alles gaat vanzelf. In sommige delen van Apeldoorn spelen ingewikkelde vernieuwingsopgaven. Opgaven die belangrijk zijn voor Apeldoorn als geheel, waarbij vaak hard gewerkt moet worden om iets van de grond te krijgen. In de structuurvisie worden die opgaven 'dynamo's' genoemd, elementen die eerst in beweging moeten komen voordat ze energie gaan opleveren. Het centrumgebied van Apeldoorn, de centrale delen van de Kanaalzone en kleinschalige herstructurering van wijken, buurten en dorpen zijn voorbeelden. De gemeente neemt in de dynamo's de regierol op zich. In de dynamo's ligt ook programmatisch de hoogste prioriteit. De verdere invulling ervan bepaalt de gemeente samen met initiatiefnemers.

2.5 Visie Dorpscentrum Ugchelen

De gemeente, maar ook bewoners, dorpsraad, vastgoedeigenaars en ondernemers willen van het centrum van Ugchelen een echt leuk en mooi centrum maken. In februari 2020 is daarop door de gemeenteraad van Apeldoorn een Visie opgesteld met als doel om met beelden de ambitie te laten zien hoe het beter kan. Dit is uitgewerkt in een stedenbouwkundig en landschappelijk kader. Daarin staan voorwaarden hoe nieuwe plannen in het centrum kunnen bijdragen aan de ambitie zowel in de openbare ruimte als de bebouwing.



figuur: Visie Dorpscentrum Ugchelen

Uitgangspunten van de visie zijn:

- Ugchelen heeft een dorps eigen karakter dat het behouden waard is. Toekomstige ontwikkelingen dienen hierop aan te sluiten qua maat, schaal en beeldkwaliteit (zie ter inspiratie Het Groot Stadsboek).
- Waar mogelijk het behouden van karakteristieke plekken en panden. Hergebruik geeft continuïteit aan de dorpsgeschiedenis!
- Bereikbaarheid van het dorpscentrum voor auto's, fietsers én voetgangers. Ook bereikbaarheid per openbaar vervoer is belangrijk (zie Verkeersbeleid).
- Ontwikkelingen één-op-één koppelen aan de daarbij benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen. Iedere ontwikkeling dient de eigen parkeerbehoefte zelf op te lossen.
- 'Verbindingen scheppen kansen'; open het dorps hart door toevoeging van (informele-) routes tussen de verschillende plekken. Verbindt het centrum met de bosrijke omgeving en de omliggende straten. Dit geeft levendigheid en aanleidingen voor ontmoetingen. De gemeentelijke structuurvisie "Apeldoorn biedt ruimte", met name op de onderdelen comfortabele gezinsstad, leefbaarheid dorpen.

Voor de locatie 'De Witte' (Ugchelseweg 201) is in de Visie opgenomen dat deze ligt langs een dorpslint, te weten de Ugchelseweg. Langs onder meer dit lint is Ugchelen historisch gegroeid. Het lint bestaat uit bebouwing, afgewisseld met veldjes. De bebouwing is zeer divers. Het lint is het visitekaartje van Ugchelen: ze geven een prachtig beeld van de diversiteit van het dorp met een veelheid aan bebouwing in een kleine korrelgrootte en riante tuinen. Kortom: een ontspannen sfeer. De visie gaat er van uit dat de bestaande stedenbouwkundige structuur behouden en waar nodig versterkt dient te worden. Nieuwe plannen dienen daarop aan te sluiten qua maat, schaal en architectuur.

De locatie 'Coda' aan de Molecatenlaan is onderdeel van het dorpscentrum van Ugchelen maar deels ook onderdeel van het dorpslint (zie hierboven). Het centrum kenmerkt zich door relatief grootschalige bebouwing, gericht op autoverkeer en parkeren. De verblijfskwaliteit is gering en de onderlinge ruimtelijke samenhang is beperkt en oogt rommelig. De visie gaat er van uit dat de bestaande stedenbouwkundige structuur behouden en waar nodig versterkt dient te worden. Nieuwe plannen dienen daarop aan te sluiten en kunnen de straat een impuls geven. Er zal in een dorps eigen architectuur gebouwd moeten worden, passend bij de maat, schaal en karakteristiek van Ugchelen.

Bijzonder aan Ugchelen is de nabijheid van het dorpscentrum en 'groen, bestaande uit het bosgebied en de beken en sprengen). Deze combinatie biedt unieke kansen voor voorzieningen en recreatie zoals een dwaalpad langs de beken. Zo kan een dwaalpad de afzonderlijke ontwikkellocaties op informele wijze met elkaar verknopen.

2.6 Wonen

2.6.1 Koers wonen: 'ruimte voor goed wonen'

Op 17 april 2018 hebben Gedeputeerde Staten (= GS) de koers "Ruimte voor goed wonen" vastgesteld. In de koers leggen GS uit hoe zij ervoor willen zorgen dat er voor iedereen een goede geschikte en betaalbare woning op de juiste plek voorhanden is. Met alle regio's worden regionale woonagenda's gemaakt.

Er zijn drie thema's benoemd die bijdragen aan een goed woonklimaat: duurzaamheid, bestaande woningen en flexibiliteit in bouwen. Hierover worden afspraken gemaakt met gemeenten die worden vastgelegd in de regionale woonagenda's.

De Omgevingsverordening schrijft voor dat de regio's de verantwoordelijkheid dragen voor het opstellen van een regionale woonagenda, waarin de provinciale doelstellingen zijn opgenomen:

- a. het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe en bestaande woningen;
- b. de bestaande woningen aantrekkelijk houden en maken voor nieuwe bewoners;
- c. het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen.

Deze doelen dienen in elke regionale woonagenda terug te komen in meetbare afspraken waarbij de vorm en omvang afhangen van de regionale opgave. De provincie stelt de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.

Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

2.6.2 Woonagenda Cleantech regio 2018

In de Woonagenda Cleantech Regio van de Regio Stedendriehoek is een uitwerking van de provinciale koers "Ruimte voor goed wonen", waarbij voor de komende 10 jaar afspraken worden vastgelegd hoe om te gaan met sturing op de woningbouwprogrammering en welke thema's regionaal verdere aandacht vragen. Dit betreffen de thema's: sterke steden, dynamische kernen en vitaal platteland. Ook wordt ingegaan op het verduurzamen en klimaatbestendig maken van de woningvoorraad alsmede op Wonen en zorg. De Regio zet in op goede toevoegingen aan de woningvoorraad, waarbij de volgende speerpunten van toepassing zijn:

- woningbouw draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande stad, wijk, dorp, kern en buitengebied;
- woningbouw is behoeftegericht, past bij de lokale vraag van een specifieke doelgroep en levert een strategische (toekomstgerichte) aanvulling op het bestaande woningaanbod;
- de programmering is flexibel en kan aangepast worden om goed te blijven aansluiten op de speerpunten van ons beleid en actuele marktontwikkelingen.

Voor Apeldoorn is aangegeven dat mede door de hoge instroom de druk op de markt is toegenomen. De woningbouw in Apeldoorn heeft een hoge vlucht genomen. In dit tempo zijn in 2021/2022 alle huidige bouwplannen gerealiseerd en is er risico op een tekort en verder oplopende prijzen. Ook in de sociale huur is sprake van stijgende wachtlijsten. De groei in Apeldoorn bestaat voor een relatief groot deel uit gezinnen en sluit aan bij de inzet van Apeldoorn als gezinsstad. Apeldoorn zoekt naar nieuwe plekken voor woningbouw binnen de bestaande contouren van de stad. Het programma ligt de komende jaren (mede door de druk van buiten) tegen de bovenkant van de bandbreedte van de prognoses. In de sociale

woningbouw is op korte termijn een toevoeging van 500 woningen aan de orde om de wachtlijsten te verkorten.

Naast inzet op het kwalitatief programmeren wordt er gekoerst op een kwantitatief realistisch woningbouwprogramma op basis van actuele Primos woningbehoefteprognoses. Het is daarbij de bedoeling om deze regionale woonagenda om de twee jaar te herijken, waarbij wordt bekeken of het op basis van analyse van de woningmarkt en de genoemde woningbehoefteprognoses het wenselijk is om de Woonvisie aan te passen.

De Woonagenda Cleantech Regio vervangt de "Kwantitatieve Opgave Wonen 2015-2024" en het "Afsprakenkader kwantitatieve woningbouwprogrammering 2015-2024" van de Regio Stedendriehoek. Met een bijbehorende uitvoeringsagenda dienen gemeenten jaarlijks te presenteren wat de lokale voortgang in de bestaande voorraad is aan de hand van de jaarlijkse monitoringsgegevens.

2.6.3 *Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019*

In januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (verder: KWP3) vastgesteld. Het KWP3 vormt onderdeel van de Omgevingsverordening Gelderland. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Het beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. Voor de Stedendriehoek is als uitwerking van het KWP3 een afsprakenkader vastgelegd. Hierin is vastgelegd dat er in de Stedendriehoek vooral een grote behoefte is aan betaalbare woningen (goedkoop en onderkant middelduur). Het afsprakenkader gaat voor de periode 2010 t/m 2019 voor de Stedendriehoek uit van een toevoeging van 8.500 woningen netto aan de woningvoorraad. Voor de gemeente Apeldoorn gaat het om 4.400 woningen.

2.6.4 *Woonagenda Apeldoorn 2018-2021*

De Woonagenda 2018-2021 dient meerdere doelen:

- basis voor de prestatieafspraken met corporaties en huurdersbelangenorganisaties;
- volkshuisvestelijk kader voor de nieuwbouwopgave;
- ondersteuning voor de opgaven in het woon-zorgdomein en de verduurzaming;
- onderlegger voor de op te stellen Omgevingsvisie;
- invulling van het programma Comfortabele Gezinsstad op het onderdeel wonen;
- uitwerking van het bestuursakkoord op het onderdeel Wonen.

De Apeldoornse Woonagenda 2018-2021 beschrijft, op basis van trends en ontwikkelingen, de gemeentelijke ambities en acties voor de komende jaren. De agenda is feitelijk een actieprogramma, waarin de uitvoering centraal staat. De lijn van de vorige Woonagenda is voortgezet en van nieuwe accenten voorzien. Die hangen samen met de actuele trends en ontwikkelingen en het bestuursakkoord.

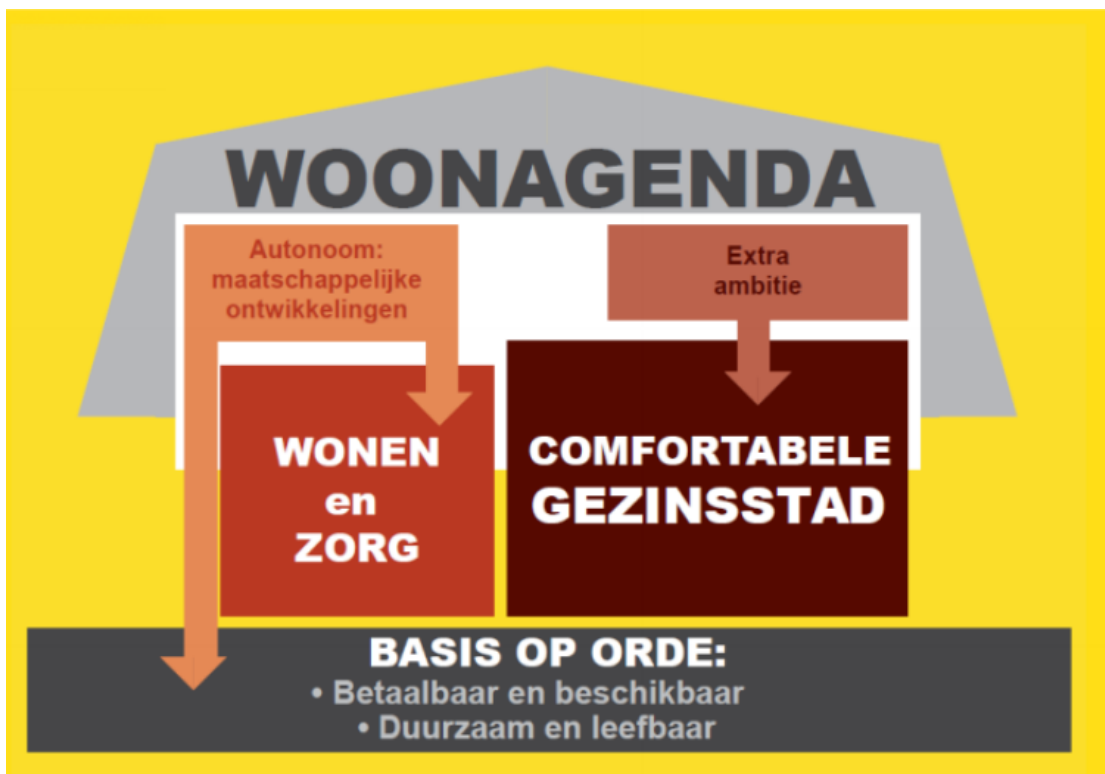
Tot die actuele trends en ontwikkelingen behoren onder andere:

- werken aan een CO2-arme energievoorziening: naar 100% energieneutrale woningen;
- demografische trends: bevolkingsgroei, vergrijzing en meer kleine huishoudens;
- druk op de woningmarkt: sterke behoefte aan woningen, vooral koopwoningen voor starters;
- diversiteit in woonvoorkeuren, bijvoorbeeld: woningtypen voor kleinere huishoudens,
- levensloopbestendige woningen, grotere woningen voor thuiswerkers en gezinnen, enz.

De visie op de toekomst van het wonen in Apeldoorn bestaat uit drie speerpunten:

1. Een basis die op orde is: a) zorgen voor voldoende woningen voor iedereen, met in het bijzonder aandacht voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen (de primaire doelgroep) en b) de grote opgave om alle woningen te verduurzamen.
2. Wonen en zorg: ervoor zorgen dat we onze steeds ouder wordende bevolking een plek kunnen blijven geven in onze gemeente.
3. Aangevuld met de bestuurlijke ambities uit Comfortabele gezinsstad: de bouw van

voldoende nieuwbouwwoningen om de trek naar de stad op te kunnen vangen.



Woningbouwprogrammering

In de regionale woonagenda zijn afspraken gemaakt over het handelingsperspectief voor de regio Stedendriehoek en daarbij voor Apeldoorn. Met de wetenschap van nu wordt daarbij uitgegaan van het toevoegen van zo'n 5.500 woningen. De ontwikkelingen worden actief gevolgd en waar nodig zullen die worden bijgesteld. Dit betekent, dat als er ruimte gevraagd wordt voor een maatschappelijk belangrijk initiatief dit zal worden ondersteund. Circa vierduizend van deze 5.500 woningen worden nu gebouwd, opgeleverd of moeten nog gebouwd worden. Een groot deel van deze woningen bestaat uit gezinswoningen in projecten zoals Zuidbroek, Groot Zonnehoeve en de TNO-locatie. Per saldo betekent nog dat er nog voor 1.500 woningen een invulling moet worden gegeven samen met de betrokken partners in de stad. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarnaast de ambitie om naast het Centraal Beheergebouw aan de andere kant van de binnenstad eveneens een iconisch gebouw te realiseren. Hiervoor is het voorstel gemaakt met als belangrijkste pijlers:

- vijfhonderd woningen voor de sociale voorraad;
- reserveren van circa 250 woningen voor een nieuwe ontwikkeling van een iconisch gebouw;
- vijfhonderd woningen voor gebiedsontwikkeling (focus op Comfortabele gezinsstad en gezinswoningen);
- 250 woningen voor bijzondere initiatieven in niches (CPO, bijzondere projecten met levensloopbestendigheid, tiny houses en bijzondere transformaties in wijken).

2.6.5 *Afwegingskader Woningbouw 2018 t/m 2027*

De gemeente Apeldoorn wil de juiste woningen op de juiste plek bouwen. Daarom is ervoor gekozen een prioritering aan te geven. Doel hiervan is om kansrijke initiatieven te bevorderen en te komen tot versnelling van de woningbouw. In de Structuurvisie, de Woonagenda en in de Regionale Woonagenda zijn kaders vastgesteld die de basis vormen voor het "Afwegingskader Woningbouw 2018 t/m 2027". Het afwegingskader is als beleidsregel vastgesteld in 2019. Door het prioriteren van (en richting geven aan) de woningbouw kan er adaptief en flexibel worden ingespeeld op de woningbehoefte. Ook wordt er duidelijkheid geboden en richting gegeven aan initiatiefnemers over hoe de gemeente de programmatische ruimte voor initiatieven wil invullen. Voor circa 4.000 van de 5.500 woningen is die programmatische ruimte al ingevuld. Dit betreft woningen die reeds zijn opgeleverd, in aanbouw zijn, waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld, wordt opgesteld of een anterieure overeenkomst is afgesloten. Bovendien genoemd kader gaat over de resterende programmatische ruimte voor circa 1.500 woningen.

2.6.6 *Woningbouwprogramma 2010-2029*

In november 2012 heeft de gemeenteraad het Woningbouwprogramma 2010-2029 vastgesteld. Geconstateerd wordt dat er gezien actuele inzichten in de bevolkingsontwikkeling op termijn minder vraag naar woningen zal zijn dan eerder was voorzien. Daarom zijn alle woningbouwplannen bekeken en zijn keuzes gemaakt: welke projecten worden uitgevoerd, welke projecten vervallen, welke projecten worden later uitgevoerd en welke projecten krijgen een andere opzet. Wanneer zich nieuwe kansen aandienen moet eerst kwantitatieve en kwalitatieve ruimte in het woningbouwprogramma worden gecreëerd. Daardoor wordt de programmering steeds op basis van actuele marktontwikkelingen en op basis van wijzigende verwachtingen over de toekomst bijgesteld: het adaptief programmeren. Kwantitatief vertrekpunt is uitbreiding van de woningvoorraad in de periode 2010-2019 met netto 3.900 woningen en in de periode 2020-2029 met netto 2.000 woningen. Dit raadskader voor de woningbouwprogrammering past daarmee binnen het regionale kader KWP3.

In maart 2015 heeft de gemeenteraad dit kader voor de woningbouwprogrammering heroverwogen. Op basis van actuele behoeftegegevens heeft de raad besloten het kwantitatieve uitgangspunt voor de periode tot 2019 te handhaven en kwalitatief het accent te leggen op de lagere prijssegmenten: goedkoop en middelduur.

Toets bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van negen kleinschalige patiowoningen, waarvan acht middeldure koop (tot maximaal €265.500,-) en een dure koop (vanaf €265.500,-) op het perceel Ugchelseweg 201. Op de locatie Molecatenlaan 15 komen daarnaast 20 appartementen in drie bouwlagen, waarvan zes middelduur en 14 duur. De woningen worden aardgasloos gebouwd en levensloopbestendig.

Volgens raadsbeleid zou minimaal 35% van het aantal woningen goedkope koopwoningen (maximaal €170.000 v.o.n.) moeten zijn. Daar wordt niet aan voldaan. Uit recent onderzoek blijkt dat in Ugchelen juist behoefte is aan middeldure, dure koop en huurwoningen voor senioren (75plus). De nieuwe woningen voldoen aan deze behoefte.

2.7 Beperking realisatieduur woningbouw private partijen

In juni 2014 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie 'Beperking realisatieduur woningbouw private partijen' vastgesteld. In het gemeentelijke woningbouwprogramma is nog maar beperkt ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven, terwijl een deel van de beschikbare ruimte in het woningbouwprogramma is ingevuld met plannen waarvoor al meer dan een paar jaar een vastgesteld bestemmingsplan aanwezig is maar die niet tot uitvoering komen. Om dergelijke situaties in de toekomst te voorkomen en om alleen nog ruimte te bieden aan initiatieven die ook echt worden uitgevoerd, geldt op grond van de beleidsnotitie 'Beperking realisatieduur woningbouw private partijen' nu een realisatietermijn voor nieuwe woningbouwinitiatieven die in principe drie jaar bedraagt. Die termijn gaat lopen vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Ter uitvoering van de beleidsnotitie wordt in ieder bestemmingsplan dat de bouw van nieuwe woningen mogelijk maakt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen door de bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen te verwijderen als na de termijn de betreffende woningen niet zijn gerealiseerd en ook nog niet in aanbouw zijn. De programmatische ruimte die daardoor vrij komt, kan vervolgens worden aangewend voor een andere woningbouwontwikkeling. Voordat een bestemmingsplan voor een woningbouwontwikkeling in procedure wordt gebracht, wordt deze termijn ook privaatrechtelijk overeengekomen tussen initiatiefnemer en gemeente.

2.8 Groenbeleid

Het groenbeleid is vastgelegd in de Groenstructuurkaart, de Verordening Groene Balans en het Groenplan. Die worden in de navolgende paragrafen besproken.

2.8.1 Groenstructuurkaart

In april 2017 heeft de gemeenteraad de Groenstructuurkaart vastgesteld. De kaart geeft de belangrijkste groenstructuren van Apeldoorn weer. Apeldoorn koestert haar groene kwaliteit en wil deze beschermen en versterken. De kaart geeft een gebiedsdekkend toetsingskader en uitgangspunt voor onder andere een consequente beoordeling van ruimtelijke plannen op landschappelijke en groene kwaliteit.

De Groenstructuurkaart bestaat uit verschillende elementen:

- Groenstructuur: Groene Mal
- Groenstructuur: Beken & sprengen, wettingen en kanaal
- Groenstructuur: doorgaande wegen buitengebied
- Groenstructuur: snelwegcorridors en spoorwegen
- Wijkgroenstructuur
- Boomrijke gebieden

Op de kaart zijn die gebieden vastgelegd waar behoud van bestaand groen en ontwikkeling van nieuw groen prioriteit heeft. Het groenstructuurplan werkt door in het kapvergunningenbeleid en het uitgiftebeleid voor snippergroen.

2.8.2 Groenplan

In september 2018 heeft de gemeenteraad het Groenplan vastgesteld. Het Groenplan geeft aan welke groene doelen en opgaven belangrijk zijn voor het behoud en versterking van het groene karakter van de hele gemeente. De groene opgaven bestaan uit versterken van het groen-water netwerk in en om de stad, meer groen in de binnenstad, meer en beter groen in wijken en dorpen en versterken van karakteristieke landschappen. Binnen deze opgaven ligt de focus op het inzetten van groen om de gevolgen van klimaatverandering te beperken, biodiversiteit te versterken en bewoners uit te nodigen tot bewegen en ontmoeten. Dit met een veerkrachtig natuurlijk systeem als basis. Duurzaam groenbeheer, samenwerking en participatie vormen belangrijke pijlers die vorm krijgen in het Uitvoeringsprogramma Groen en biodiversiteit.

2.9 Verkeer en parkeren

2.9.1 Verkeersvisie 2016 - 2030

Het gemeentelijk verkeersbeleid is vastgelegd in de Verkeersvisie 2016 – 2030 (vastgesteld juli 2016). De Verkeersvisie werkt de ambities voor Apeldoorn uit de structuurvisie 'Apeldoorn biedt ruimte' uit voor het onderdeel Mobiliteit.

Comfortabele gezinsstad: iedereen kan zich veilig verplaatsen en er is sprake van een bereikbare, leefbare en aantrekkelijke (binnen)stad. De fiets is het primaire vervoermiddel; ook het openbaar vervoer speelt een belangrijke rol in de verplaatsingen.

Toeristisch toplandschap: de attracties, bezienswaardigheden en evenementen zijn ook bij piekdrukke goed bereikbaar. Na een bezoek aan bijvoorbeeld de attractieparken aan de rand van de Veluwe weet men de weg naar de binnenstad te vinden.

Veelzijdige economie: winkels, kantoren en bedrijven zijn goed bereikbaar. Apeldoorn wordt goed ontsloten door de A1 en de A50 en een aantal provinciale wegen. De doorstroming op de hoofdwegen en met name op de Ring is essentieel. De binnenstad moet met alle vervoermiddelen goed toegankelijk blijven. Bij de bedrijventerreinen en werkgebieden kunnen zowel openbaar vervoer als de (e-)fiets naast de auto een steeds belangrijker rol spelen.

Lokale duurzaamheid: er moet een omslag worden gemaakt van het gebruik van fossiele brandstoffen naar het gebruik van elektriciteit en waterstof. Hierin spelen vooral marktpartijen en beslissingen op landelijk en Europees niveau een rol. De (e-)fiets kan eveneens aan de doelstellingen van energieneutraliteit en uitstootvrij en daarmee aan een gezonde en schone leefomgeving bijdragen. Op lokaal niveau zet Apeldoorn zich in voor een snelle overgang van het gebruik van fossiele brandstoffen naar het gebruik van duurzame energie.

De ambities uit de structuurvisie zijn vertaald in de volgende kernopgaven:

- Kernopgave 1: Apeldoorn fietsstad: meer ruimte voor de fiets. Om deze opgave te realiseren wordt het gebruik van de fiets, ook in het voor- en natransport, gestimuleerd; worden de fietsroutes sneller en directer gemaakt en wordt het fietsgebruik veiliger gemaakt.
- Kernopgave 2: Transitie van aanbodgericht naar vraaggericht en efficiënt openbaar vervoer. Om deze opgave te realiseren wordt een nieuw OV-netwerk ontwikkeld, wordt duurzaam en innovatief openbaar vervoer geïntroduceerd, worden de OV-knooppunten versterkt en worden nieuwe kansen die ontstaan door recreatie- en evenementenstromen benut.
- Kernopgave 3: Beter en veilig gebruik van de infrastructuur. Om deze opgave te realiseren wordt de doorstroming op de hoofdwegen verbeterd, wordt bijgedragen aan de doorstroming op regionale en landelijke hoofdwegen, wordt (dynamische) informatie over parkeergelegenheden en over de drukte op wegen verstrekt, worden de parkeernormen geactualiseerd en wordt het parkeren gebruikersvriendelijker gemaakt.

In de Verkeersvisie worden deze (kern)opgaven vervolgens uitgewerkt in concrete voorgenomen maatregelen.

2.9.2 Parkeerbeleid

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de Parkeervisie fiets en auto (vastgesteld 21 maart 2019). De essentie van de Parkeervisie is 'mogelijk maken waar het kan, reguleren waar het moet'. Met de gestaag groeiende cijfers voor autobezit en -gebruik ontstaat een drietal gevolgen die om een beleidsmatige reactie vragen. Het eerste gevolg is dat er tijden en plaatsen zijn waar meer vraag naar parkeerruimte is dan aanbod. Regulering richt zich dan op het optimaal verdelen van de beschikbare ruimte. Het invoeren van betaald parkeren is daarbij een goed instrument, met als effect dat plaatsen zo efficiënt mogelijk gebruikt worden.

Het tweede gevolg is dat er groepen autobezitters zijn die beschermd moet worden tegen overlast van parkeerders van 'buitenaf'. Meestal gaat het dan om het beschermen van bewoners in het centrum en de randen van de binnenstad of bij grote publiekstrekkers. Parkeervergunningen zijn daarbij het meest effectieve instrument, in combinatie met het stellen van parkeernormen, zodat de druk van geparkeerde auto's op de openbare ruimte per saldo niet toeneemt.

Het derde gevolg is de uitstoot van auto's en de ruimte en aanblik van geparkeerde auto's voor de omgeving. Zoekverkeer levert extra uitstoot op, reden om parkerend verkeer een goede voorziening te bieden. Om het aantrekkelijker te maken om met de fiets naar de binnenstad te komen, wordt in de Parkeervisie sterk ingezet op het realiseren van extra mogelijkheden om fietsen bewaakt te kunnen stallen.

Daarnaast is parkeerbeleid van belang voor doorstroming van het verkeer (om bijvoorbeeld opstoppen van auto's die willen parkeren op doorgaande wegen te voorkomen) en is er een economisch belang.

De parkeernormen zijn vastgelegd in de Beleidsregel Parkeren, die is vastgesteld op 21 maart 2019. Deze beleidsregel is een nadere uitwerking van de Parkeervisie fiets en auto. De beleidsregel legt vast wat wordt verstaan onder het realiseren van 'voldoende parkeerruimte voor auto en fiets en voor laden en lossen'. De beleidsregel geeft inzicht in het aantal, de kwaliteit en de plek van de te realiseren parkeerplaatsen. Het bepalen van 'voldoende parkeerruimte' gebeurt bijvoorbeeld door het hanteren van parkeernormen voor fietsen en auto's. De beleidsregel dient als toetsingskader bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en bepaalt hoe de parkeerregel in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Toetsing bestemmingsplan

In totaal worden in dit bestemmingsplan $20 + 9 = 29$ woningen gerealiseerd. Daarvoor geldt een parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning en/ of 1 parkeerplaats per appartement (afhankelijk van de grootte). Voor het plandeel Molecatenlaan 15 is in 27 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 7 openbaar. Bij het nieuwbouwplan aan de Ugchelseweg 201 zullen 13 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee is aan de norm voldaan.

2.10 Waterbeleid

2.10.1 Nationaal beleid

2.10.1.1 Nationaal Waterplan 2016-2020

Klimaatverandering heeft grote gevolgen in onze kwetsbare delta: hogere stormvloed op zee, meer water door de rivieren, vaker stortbuien, hitte en droogte. In het Nationaal Waterplan heeft het Rijk voor de komende 6 jaar vastgelegd hoe Nederland zich verdedigt tegen het water, hoe ons water schoner wordt en hoe we Nederland klimaatbestendig en waterrobuust gaan inrichten. In het plan staan 5 ambities centraal:

1. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven.
2. Een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics).
3. Een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting
4. Nederland is en blijft het gidsland voor watermanagement en -innovaties.

5. Stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

Ambitie 3 heeft directe samenhang met de ruimtelijke inrichting van Nederland. Klimaatbestendig en waterrobuust inrichten zal daarom uiterlijk in 2020 onderdeel zijn van beleid en handelen.

Het Rijk zorgt ervoor dat de watertoets behouden blijft als wettelijk procesinstrument, om klimaatbestendig en waterrobuust inrichten vroeg in het ruimtelijk proces mee te laten wegen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

2.10.1.2 Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt toegepast bij locatiekeuzen en bij inrichtingsplannen. De uitkomst van de watertoets is een advies van de waterbeheerder, dat door de initiatiefnemer wordt meegewogen met andere belangen en wordt vertaald in een waterparagraaf. Het Bro verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van ruimtelijke plannen.

2.10.2 Provinciaal beleid

Het provinciale waterbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland. Daarin is onder andere vastgelegd hoe het grondwater(winning) beschermd moet worden tegen negatieve effecten (kwaliteit en kwantiteit) en hoe moet worden gehandeld wanneer er toch een (dreigende) verontreiniging van het grondwater optreedt. Ook zijn verschillende zaken vastgelegd over het omgaan met natte landnatuur en oppervlaktewater. Op de kaarten zijn beschermingszones voor verschillende onderwerpen vastgelegd.

Uitgangspunt bestemmingsplan

Klimaatbestendig en waterrobuust inrichten is onderdeel van ruimtelijke plannen. Verandering van (gebruik van) een gebied mag geen negatief effect op het (grond)water of de waterafhankelijke natuur hebben.

2.10.3 Waterschapsbeleid

In 2015 heeft Waterschap Vallei en Veluwe het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Hierin beschrijft het waterschap de ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Op basis van nieuwe opgaven als klimaatverandering, zuivering van complexe stoffen en maatschappelijk ontwikkelingen zoals het streven naar een duurzaamheid en circulaire economie zijn zes ambities geformuleerd:

1. Beschermen tegen overstromingen
2. Zorgen voor de juiste hoeveelheid water
3. Zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit
4. Schoon en vuil water worden zoveel mogelijk gescheiden
5. Afvalwaterketen en watersysteem samen met de partners als één geheel beheren

De ambities zijn voor de programma's waterveiligheid, watersysteem (voldoende en schoon) en waterketen vertaald in doelen en maatregelen voor 2021.

Uitgangspunt bestemmingsplan

Bij veranderingen op of rondom het oppervlaktewater en waterkeringen evenals bij de realisatie van voldoende waterberging voor nieuwe ontwikkelingen zijn de regels van de keur van het waterschap van toepassing.

2.10.4 Gemeentelijk beleid

2.10.4.1 Gemeentelijk Waterplan Apeldoorn

Om te anticiperen op (beleids)ontwikkelingen en om de leefkwaliteit van de stad te vergroten heeft Apeldoorn gezamenlijk met het waterschap Veluwe en Vitens in 2005 een gemeentelijk Waterplan opgesteld. Het Waterplan is door de gemeenteraad vastgesteld en gekozen is voor het ambitieniveau Actief Duurzamer. De belangrijkste opgaven met ruimtelijk consequenties zijn het afkoppelen en bergen van regenwater en het creëren van waterberging in beekzones.

Bij herontwikkeling, herinrichting en herstructurering zal het verhard oppervlak in het stedelijk gebied zoveel mogelijk afgekoppeld worden om het watersysteem op orde te krijgen. Ten westen van het Apeldoorns Kanaal wordt het regenwater in de bodem geïnfiltreerd of zoveel mogelijk vastgehouden in een groenzones, bijvoorbeeld naast beken en sprengen. Ten oosten van het kanaal wordt het regenwater in de vijvers geborgen.

Uitgangspunt bestemmingsplan

Bij het uitvoeren van de watertoets worden de effecten op de waterhuishouding in beeld gebracht en getoetst aan het beleid. Ontwikkelingen moeten voldoen aan de uitgangspunten uit het waterbeleid.

2.10.4.2 Gemeentelijk Rioleringsplan Apeldoorn

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016 – 2020 (GRP) is in 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In het GRP is de gemeentelijke invulling van de zorgplichten voor afvalwater, regenwater en grondwater beschreven. De zorgplichten vormen het kader voor de ruimtelijke invulling van water en riolering en bestemmingsplannen. Het GRP is uitgewerkt in concrete opgaven, onderzoeken en maatregelen met een financiële dekking voor de planperiode.

Speerpunt in het GRP is het anticiperen op de effecten van klimaatverandering, zoals wateroverlast door extreme buien en verdroging door langere droge perioden. Effecten van verdroging zijn periodiek lagere grondwaterstanden en lagere beekafvoeren. Deze effecten kunnen worden tegengegaan door de inrichting van de openbare ruimte aan te passen en regenwater van verhardingen niet versneld af te voeren via de riolering, maar af te koppelen en lokaal te infiltreren in de bodem. Bewoners zal ook gevraagd worden zelf actief bij te dragen aan de klimaatopgave door de regenwaterafvoer van hun woningen af te koppelen van het vuilwaterriool en hun tuinen te vergroenen. Door deze afkoppelstrategie langjarig door te zetten ontstaat een klimaatrobuuste omgeving. Door het regenwater meer onderdeel te laten zijn van de openbare ruimte neemt tevens de belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit verder toe.

Uitgangspunten bestemmingsplan

1. Afkoppelen regenwater bij nieuwe ontwikkelingen, herinrichtingen en herstructureringen.
2. Ruimtelijke inrichting zodanig aanpassen dat hevige regenval niet leidt tot wateroverlast (verhardingen verminderen, maaiveldmorphologie optimaliseren etc.).
3. Ruimte creëren voor tijdelijke waterberging in de openbare ruimte met name in groenzones.
4. Grondwaterneutraal bouwen.

2.11 Nota I-cultuur

De nota I-cultuur is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 februari 2006. Kern van de nota is dat cultuurhistorie van essentieel belang is voor de identiteit van Apeldoorn. De kwaliteiten van de woonwijken, de binnenstad, de dorpen en het afwisselende buitengebied gelden als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen. Cultuurhistorie levert bouwstenen aan om ruimtelijke projecten mogelijk te maken met behoud van identiteit. Hiervoor wordt een cultuurhistorische analyse van een gebied gemaakt. Daarmee ontstaat inzicht in de aanwezige (boven- en ondergrondse) cultuurhistorische waarden. Naast het vastleggen van kennis over landschap, geomorfologie, stedenbouw, archeologie en architectuur geeft de analyse aanbevelingen over de inzet van deze waarden in nieuwe ontwikkelingen. Bij de nota horen een archeologische en een cultuurhistorische beleidskaart. De archeologische beleidskaart uit de Nota I-cultuur is inmiddels vervangen door de Archeologische beleidskaart 2015 die de gemeenteraad in 2015 heeft vastgesteld. Genoemde beleidskaarten worden beschreven in de paragrafen Gemeentelijk beleid respectievelijk 5.6.1.3.

2.12 Welstandsbeleid

Artikel 12a van de Woningwet verplicht iedere gemeente om een welstandsnota vast te stellen. Die welstandsnota moet, in de vorm van beleidsregels, criteria bevatten voor de welstandstoetsing. Om te voldoen aan deze verplichting heeft de gemeenteraad in juni 2017 de Welstandsnota 2017-2020 'Aantrekkelijk Apeldoorn' vastgesteld. De welstandsnota is het kader waaraan de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst of aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Doel van de welstandsnota is het zorgen voor een goede balans tussen het borgen van de basiskwaliteit van de ruimtelijke leefomgeving en het bieden van ruimte aan initiatiefnemers. Bij de welstandsnota hoort een website die het welstandsbeleid voor iedereen toegankelijk maakt.

De nota gaat uit van één welstandsniveau voor alle gebieden van de hele gemeente Apeldoorn en werkt vanuit een piramide:



- **Vergunningsvrije bouwwerken:** geen welstandstoetsing
Onder deze categorie valt het grootste deel van de bouwwerken.
- **Veelvoorkomende bouwwerken:** eenduidige criteria die voor de hele gemeente gelijk zijn.
Het grootste deel van de vergunningplichtige bouwwerken, zoals erkers en dakkapellen, valt onder deze categorie. In deze categorie is ook het reclamebeleid ondergebracht.
- **Specifieke bouwwerken:** welstandstoetsing op basis van gebiedsgerichte doelstellingen
Onder deze categorie vallen de grotere bouwplannen. De gebiedsgerichte doelstellingen zijn per dorp, wijk, gebied of gebiedstype geformuleerd. Het werken met doelstellingen die de kernkwaliteiten van het gebied beschrijven in plaats van te werken met stringente criteria waaraan het bouwwerk moet voldoen, maakt verschillende ontwerp oplossingen mogelijk en biedt daarmee ruimte voor de initiatiefnemer.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Historie

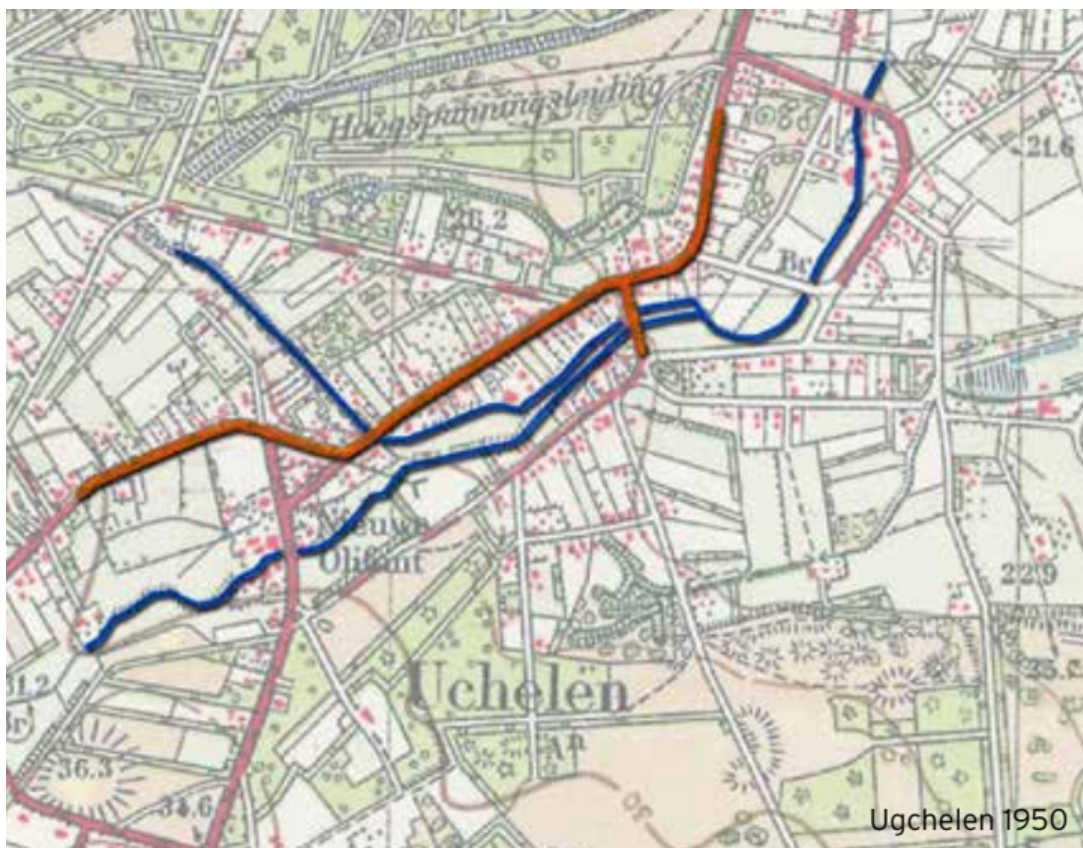
De buurtschap Ugchelen ligt op de helling van de Veluwestuwwal die vanaf Vaassen naar Eerbeek loopt en het overgangsgebied vormt tussen de Veluwe en de IJsselvallei. Ugchelen is in de Middeleeuwen ontstaan als een nederzetting met enkgronden en gemeenschappelijke velden. De enk bestond uit bijeen liggende akkers die steeds met plaggenbemesting werden opgehoogd. Door een houtwal werd de enk afgeschermd van de ten westen gelegen heidevelden. Ook ten oosten van de enk lagen heidevelden. De enk is nog steeds herkenbaar door het open karakter van de bol gelegen akkers, omringd door wallen.

In de helling van de stuwwal komt grondwater dicht aan de oppervlakte. Door de afwatering richting de IJssel bleek dat het gebied erg geschikt was voor de papierindustrie. Halverwege de 17e eeuw ontdekte de papierindustrie dit. In Ugchelen werd daarom een uitgebreid stelsel van beken en sprengen aangelegd waaronder de Ugchelse beek, De Schoolbeek en de Winkewijert. Op plekken in de Ugchelse beek, waar het waterverval groot genoeg was, werden papierwatermolens gebouwd voor de papierindustrie. De bewoning verplaatste zich hierdoor van de enk naar (de omgeving van) deze molens langs de beken. Zo ontstond een complex met verspreid liggende groepen agrarische bebouwing nabij de enk en een lint met concentraties van molens en woningen langs de beek. Als gevolg van de ontwikkeling van de papierindustrie werden de oorspronkelijke wegen uitgebreid met doorgaande wegen zoals de Ugchelseweg naar Apeldoorn, de Hoenderloseweg naar Hoenderloo, Ede en Arnhem en de G.P. Duuringlaan richting Beekbergen.



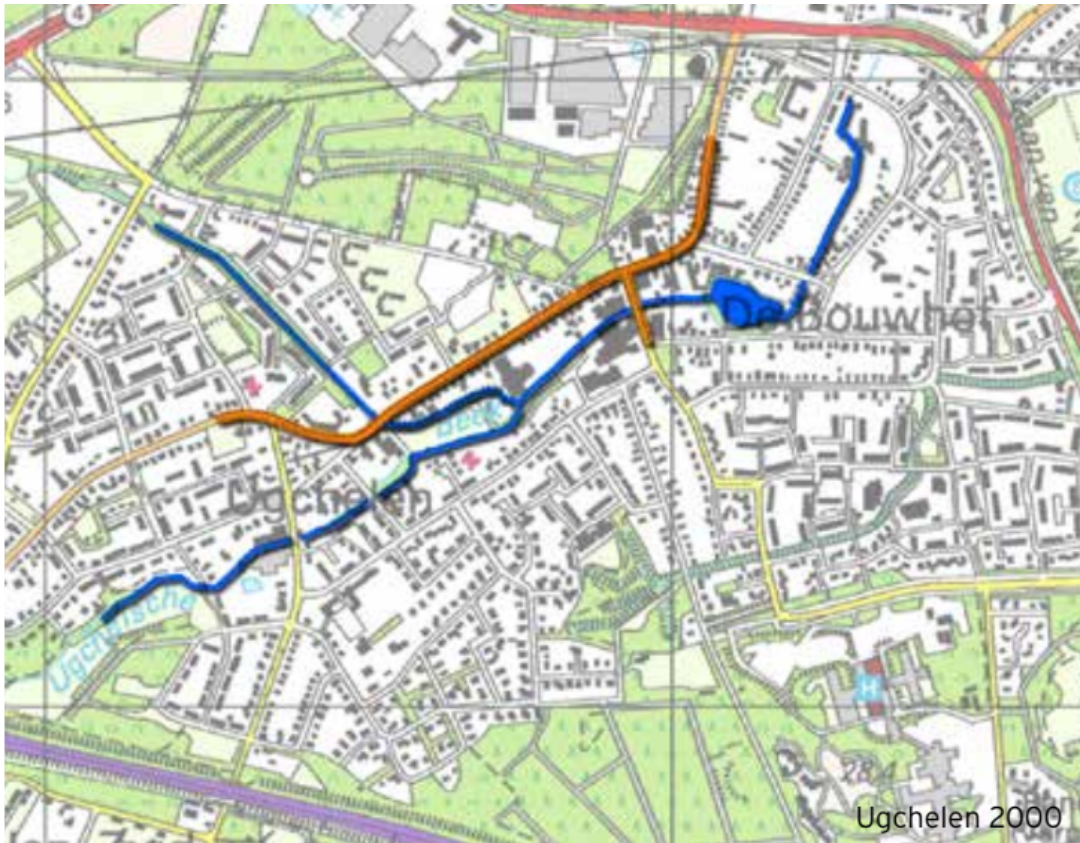
figuur: topografische kaart van 1872

In de tweede helft van de 19e eeuw namen papierfabrieken met stoomaandrijving de papierproductie over van de watermolens. De molens bleven nog enkele tientallen jaren in bedrijf als wasserij, maar in de 20e eeuw verloren de molens hun industriële betekenis. Ugchelen werd langzamerhand een plek voor mensen die in een aantrekkelijke en rustige omgeving wilden wonen. In de twintiger jaren van de vorige eeuw werden daartoe uitbreidingsplannen opgesteld op basis waarvan vooral de gronden tussen de lintenbebouwing zijn bebouwd. Na 1945 werd het dorp Ugchelen en het gebied eromheen steeds dichter bebouwd met woningen.



figuur: topografische kaart uit 1950

Tot de jaren '60 bleef Ugchelen een apart liggend dorp. Door een uitbreidingsplan, de aanleg van de Europaweg en de snelweg A1 groeide het dorp aan Apeldoorn vast. In de jaren '90 van de vorige eeuw zijn nog enkele herontwikkelingsprojecten gerealiseerd, zoals de transformatie van camping De Veldekster in een villabuurt en de bouw van meerdere appartementengebouwen op de Hokatex-locatie aan de G.P. Duuringlaan.



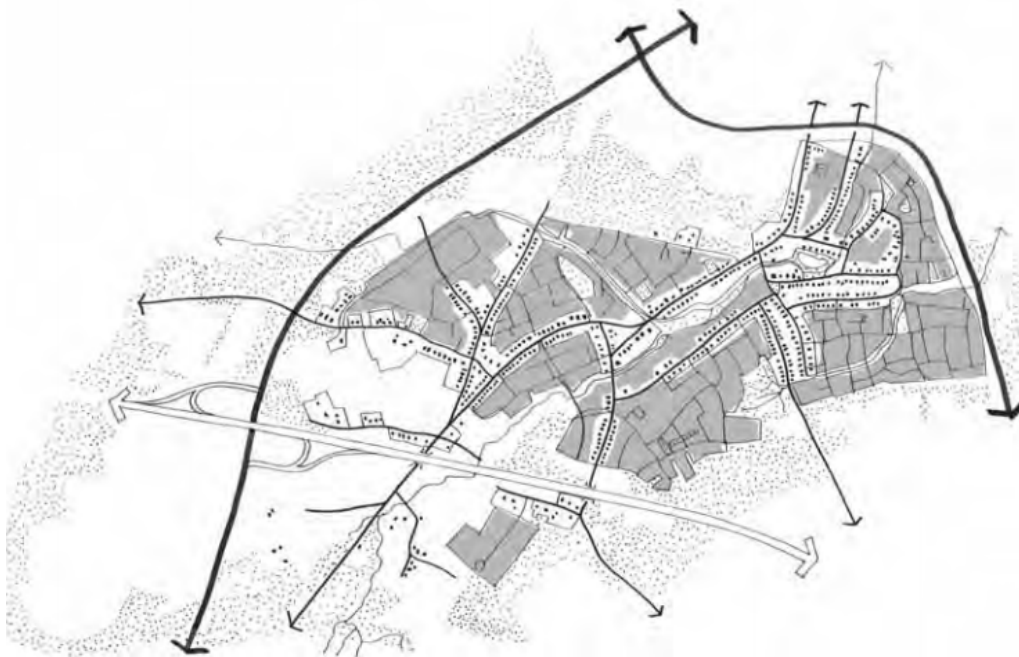
figuur: kaart Ugchelen uit 2000

Ugchelen heeft haar dorpse karakter met huizen en een tuintje altijd behouden zowel langs de historische linten als in de uitbreidingswijkjes.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De ruimtelijke structuur van Ugchelen kenmerkt zich door:

- een historisch gegroeid dorp met lintbebouwing aan voormalige beken en/ of landwegen: de historische linten inclusief de grindbermen (de Ugchelseweg (naar Apeldoorn), de Hoenderloseweg (naar Hoenderloo, Ede en Arnhem) en de G.P. Duuringlaan (naar Beekbergen)) zijn het visitekaartje van Ugchelen . Dit kenmerkt de dorpse sfeer;
- straten en groengebied;
- kleine moderne wijkjes, losjes gelegen tussen de oude beken en linten;
- de beken en sprengen;
- geleidelijk verloop aan de dorpsrand naar het landelijk gebied;
- de Nederlands Hervormde Kerk aan de Hoenderloseweg vormt het enige oriëntatiepunt in het dorp. de rijksweg A1 heeft de bestaande structuur sterk gewijzigd, omdat deze weg Ugchelen in twee stukken heeft gedeeld: de dorpskern en het landelijke gebied Ugchelen-zuid;
- de Europaweg aan de westzijde van het dorp is de belangrijkste ontsluitingsweg;



figuur: beeld van de ruimtelijke structuur Ugchelen

De meest voorkomende functie in Ugchelen is wonen. Langs de historische linten staan gewone burgerwoningen (arbeiderswoningen, middenstandswoningen en seniorenwoningen), voormalige boerderijen en villa-achtige woningen zoals bungalows of geschakelde villa's. 60 à 70% van de woningen dateert van na de Tweede Wereldoorlog. Dit zijn vooral kleinschalige projectmatig gebouwde woningen, vrijstaande woningen en tweekappers op de tussen de linten gelegen wijkjes. De vooroorlogse woningen betreffen vooral de vrijstaande woningen langs de linten.



figuur: woningen langs de linten

Bijzondere bebouwing is te vinden bij de Ugchelseweg-Hoenderloseweg-G.P. Duuringlaan. Daar staan een kerk en twee schoolgebouwen. Het commerciële centrum van het dorp ligt op de kruising van de Ugchelseweg en de Molecatenlaan. Daar zijn winkels, bedrijven, horeca en maatschappelijke functies te vinden. Restanten van het industriële erfgoed, zoals voormalige papiermolens en wasserijen de Veldekster, de Winnemolen en de Hamermolen liggen langs de beken.



figuur: de Hamermolen



figuur: kerk in Ugchelen

3.3 Groenstructuur

Het gebied rondom het dorpscentrum is dooraderd met beken en sprengen.



figuur: groen- blauwe structuren

De Schoolbeek, de Winkewijert, de Ugchelse beek en de sprengen stromen door het dorp. De beken lopen veelal langs de achterkant van percelen van particulieren. Rondom en langs de beken is groen aanwezig in de vorm van bomen en weiden, zodat dit een groen en landelijk karakter aan het gebied geeft. De beken en sprengen vormen een wijdvertakt stelsel dat functioneert als de belangrijkste water- en groenstructuur van Ugchelen en omgeving.



figuur: Ugchelse beek in het dorp

3.4 Verkeer en vervoer

De belangrijkste wegen in Ugchelen zijn de Europaweg die langs de westzijde van het dorp loopt en fungeert als de ontsluitingsweg van Ugchelen. De Ugchelseweg, de Hoog-Buurloseweg, de Hoenderloseweg en de G.P.Duuringlaan zijn hoofdwegen en de Bogaardslaan, de Brouwersmolenweg en de Ugchelsegrensweg vormen de subwegen. Op vrijwel alle wegen in Ugchelen, waaronder de Ugchelseweg en de Molecatenlaan geldt een maximumsnelheid van 30 km p/u.

4 NIEUWE SITUATIE

4.1 Bebouwing

Het bestemmingsplan zorgt voor de herinrichting of herontwikkeling van twee prominente centrum locaties in het dorp Ugchelen, te weten de voormalige CODA-locatie (Molecatenlaan 15) en het voormalige tankstation De Witte (Ugchelseweg 201). Herontwikkeling van beide locaties leidt tot een kwaliteitsimpuls voor het Ugchelse dorpscentrum, doordat oude, deels vervallen en leegstaande gebouwen worden gesloopt en daardoor in de plaats nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd, die passend zijn in het centrum van Ugchelen.

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 en 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.

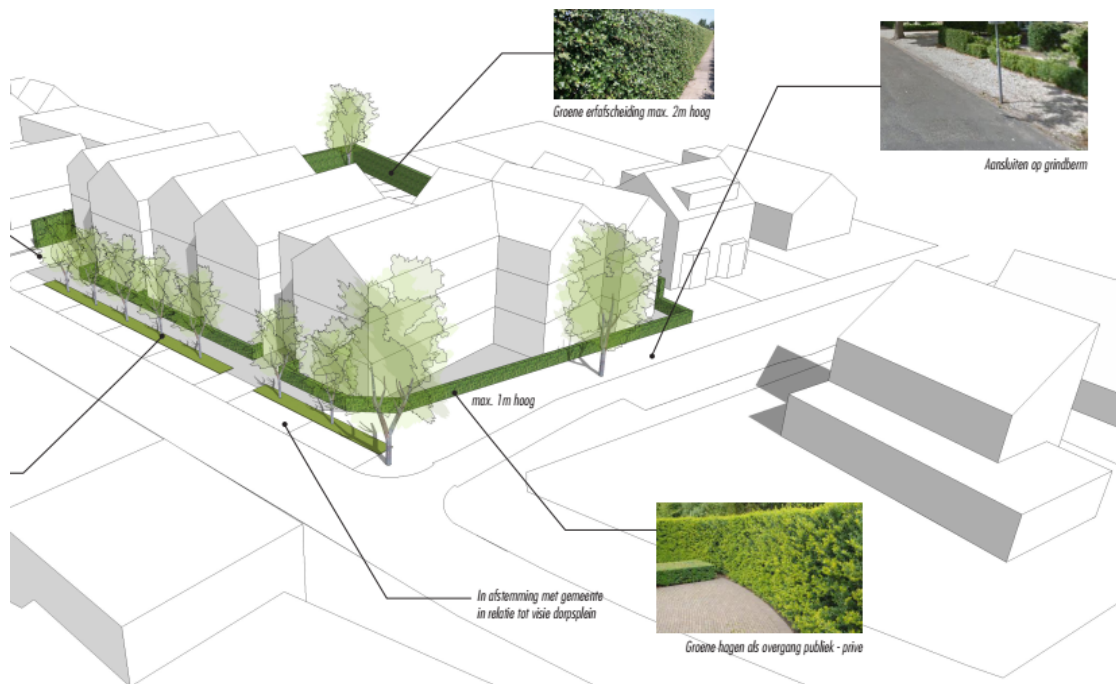
De visie is gemaakt door de Gemeente Apeldoorn in samenwerking met de Dorpsraad en Ugchelse ondernemers en wordt daardoor breed gedragen. Voor wat betreft de beide voorliggende locaties geeft de visie aan dat de nieuwbouw een 'dorpse' uitstraling moet krijgen. Dat wil zeggen dat het zich naadloos moet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

Molecatenlaan 15

De locatie Molecatenlaan 15 is een gezichtsbepalende plek in het dorpscentrum. Het huidige gebouw staat leeg en leidt tot een verrommeld straatprofiel van de Molecatenlaan.

De locatie grenst aan het dorpshart (ter plaatse van de Molecatenlaan) en anderzijds aan een rustige woonbuurt (Markendoel). Verder staan op beide belendende percelen grondgebonden woningen: aan de Molecatenlaan 11 een klein Apeldoorn Huisje in een bouwlaag met kap en aan de Markendoel een tweekapper in twee lagen met kap. De opgave is om een woongebouw op een goede wijze op de omgeving te laten aansluiten.

Het plan voor de locatie is om een woongebouw met een twintigtal woningen te realiseren. Dit gebouw heeft een L-vormige lay-out waarbij de voorgevels zijn georiënteerd op de Molecatenlaan en de Markendoel. Om goed aan te sluiten bij de kleine korrelgrootte van de bebouwing in de omgeving wordt het gebouw geparceleerd waarbij de voorgevels zijn opgedeeld in volumes met kleinere breedtes. Elk van deze volumes wordt afgedekt met een zadeldak met de nokrichting haaks op de straat, behalve aan de zijde van de Markendoel. Daar staat de kap haaks op het gebouw middels een dwarsdak. De oriëntatie van de gevels is daardoor zowel op de Molecatenlaan als de Markendoel. De goot- en bouwhoogte sluiten goed aan bij de gemiddelde hoogtes van de bebouwing in de omgeving. Deze volumes verspringen ten opzichte van elkaar waardoor er een gevarieerd en afwisselend beeld ontstaat dat passend is in deze dorpse context. Aan de straatzijdes is er ruimte voor tuinen opgenomen als groene zoom.



figuur: impressie nieuwbouwplan Molecatenlaan 15

Ugchelseweg 201

De Ugchelseweg is een belangrijke weg in het dorp en vormt een van de toegangswegen tot het dorpscentrum. De bebouwing bestond aanvankelijk uit boerderijen en later werden hier kavels met vrijstaande woningen en andere functies aan toegevoegd, totdat er een lint van bebouwing aan beide zijden van de straat ontstond, soms afgewisseld met veldjes. Vandaag de dag vormen de linten een belangrijk aspect van het beeld van Ugchelen. Historisch gezien vormen de linten de structuren waarlangs het dorp gaandeweg is gegroeid.

De bebouwing aan de Ugchelseweg is zeer divers. Grote gemene deler is de kleine korrelmaat, dat wil zeggen, vrijstaande bebouwing of twee-onder-een-kappers die los van elkaar staan. Hierdoor is er een mooie afwisseling van kleinschalige bebouwing, afgewisseld met ruimte wat 'lucht' en 'ruimte' geeft. Op achterterreinen zijn her en der grootschaliger functies te vinden. Op de voorliggende De Witte-locatie aan de Ugchelseweg 201 was dat bedrijfsbebouwing.

Parallel aan de Ugchelseweg loopt de Ugchelse beek. De kavels aan de zuidzijde van de straat worden door de beek begrenst. Tegenwoordig loopt er een voetpad langs de beek als een verbinding tussen het parkeerterrein van de Albert Heijn en de Molecatenlaan.

Het nieuwe plan voorziet in twee rijtjes met in totaal negen kleinschalige patiowoningen van een laag met een dakopbouw. De twee rijtjes zijn tegenover elkaar gesitueerd aan een autovrij hofje. Dit hofje ligt in het verlengde van een parkeerpleintje welke aantakt op de Ugchelseweg.



figuur: impressie nieuwbouwplan Ugchelseweg 201

Aan de zijde van de Ugchelse beek vormt een bruggetje de verbinding naar het voetpad parallel aan de beek. Op deze wijze sluit het woonhof aan op de dorpse structuur er ontstaat een nieuwe sub-route tussen parkeerterrein en de Ugchelseweg.



figuur: impressie van de voetgangersbrug over de Ugchelse beek

Alle huidige bebouwing wordt gesloopt, maar de bedrijfswoning bij de voormalige tankstation De Witte blijft gehandhaafd. Deze bedrijfswoning voegt zich mooi in het hierboven beschreven karakteristiek van het bebouwingslint aan de Ugchelseweg en blijft daarom behouden.

Alle woningen worden aardgasloos gebouwd en zullen levensloop bestendig zijn.

4.2 Verkeer en parkeren

De deellocatie Molecatenlaan wordt ontsloten voor de appartementen aan de linkerkant van het nieuwe pand op de Molecatenlaan. Op het privé-achterterrein worden 20 privéparkeerplaatsen aangelegd. Aan de voorzijde van het gebouw komen zes parkeerplaatsen en aan de Markendoel komt een openbare parkeerplaats die ook voor bezoekersparkeren gebruikt kan worden. Daarmee is aan de parkeernorm van 1,5 en/ of 1 parkeerplaats per appartement (afhankelijk van de grootte) voldaan.

Voor de locatie Ugchelseweg 201 zal de ontsluiting op vrijwel dezelfde wijze geschieden als nu bij het tankstation, namelijk op de Ugchelseweg. Er worden 13 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast komt er een nieuwe wandelbrug over de Ugchelse beek die het nieuwe hofje verbindt met het achterliggende beekpad dat parallel aan de beek loopt en het winkelgebied.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ook is een paragraaf gewijd aan het al dan niet noodzakelijk zijn van een milieueffectrapportage of milieueffectbeoordeling.

5.1.2 Bodem

Een nieuwe of gewijzigde bestemming mag alleen in het bestemmingsplan worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Er moet dus onderzocht worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar oud zijn. Uitzondering hierop zijn de plannen waar de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en/of bodemonderzoeken de bodemkwaliteit voldoende weergeven en er geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn bij de bestemmingsplanwijziging.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig.

Hiernaast geldt dat de gemeente Apeldoorn bevoegd gezag is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt. De gemeente Apeldoorn heeft hiervoor beleid opgesteld dat is vastgelegd in bodemkwaliteitskaarten en een bodembeheerplan.

Onderzoeksresultaten bodem

Locatie Molecatenlaan

In de rapportage d.d. 27 januari 2020, opgesteld door Rouwmaat groep en opgenomen in bijlage 1 van de bijlagen bij de toelichting, zijn de resultaten van het bodemonderzoek weergegeven. Hieruit blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK, PCB's, lood en kwik. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater was in 1991 licht verontreinigd met trichloormetaan. Tijdens het onderzoek in 2020 is deze lichte verontreiniging niet meer aangetroffen. Zintuigelijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Plaatselijk zijn baksteenresten en is een puinlaagje ter plaatse van boring 8 (onderzoek uit 2020) aangetroffen. De bodem en het puinlaagje zijn niet geanalyseerd op asbest. De bodem is op basis van het bodemonderzoeksrapport geschikt voor het realiseren van de beoogde bouwplannen. Onderzoek naar asbest in de bodem is niet noodzakelijk. Aanbevolen wordt om het aangetroffen puinlaagje ter plaatse van boring 8 separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker. Tijdens de grondwerkzaamheden van de bouw wordt geadviseerd alert te zijn op zintuiglijk afwijkend materiaal. Zo ja, dan zal de uitvoerder of initiatiefnemer contact op moeten nemen met de Omgevingsdienst Veluwe IJssel, team handhaving via info@ovij.nl.

Locatie Ugchelseweg 201

In de rapportage d.d. 27 februari 2020, opgesteld door De Klinker Milieu en opgenomen in

bijlage 2 van de toelichting, zijn de resultaten van het bodemonderzoek weergegeven met betrekking tot de verdachte locaties op het terrein en de omvang van de verontreiniging aan de wegzijde in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat de verontreiniging van vluchtige aromaten in de grond wordt geschat op 1.200 m³ waarvan 600 m³ is verontreinigd boven de interventiewaarde. Deze verontreiniging bevindt zich deels onder de Ugchelseweg en deels onder het huidige pompeiland. De omvang van de grondwaterverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten wordt geschat op minimaal 1.500 m² waarvan 650 m² (en ca. 2.275 m³) is verontreinigd boven de interventiewaarde. Bij de woning is geen sprake van humane risico's. De verontreiniging is de laatste vijf jaar niet verspreid, zodat geen sprake is van spoedeisendheid. Ter plaatse van de ondergrondse tanks is alleen een licht verhoogd gehalte minerale olie in het grondwater aangetroffen. Ter plaatse van de wasplaatsen is een licht verhoogd gehalte aan kobalt, koper, kwik, nikkel, lood, zink en PAK (10 VROM) aangetroffen in het zintuiglijk verdacht grond. In het grondwater daar is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond. Dit betekent dat de hypothesen dienen te worden aangenomen, maar nader onderzoek niet noodzakelijk is. Het betreft een ernstig maar geen spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Sanering is niet direct vereist, wel zijn er gebruiksbeperkingen voor het gebied. Bij graafwerk of bemaling binnen of nabij het ernstige geval van bodemverontreiniging, waarbij de verontreiniging kan worden beïnvloed, moet een saneringsplan worden opgesteld. Het is aanbevolen met betrekking tot de verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten ter plaatse van de tanks en pompeiland een geactualiseerd saneringsplan in te dienen bij de provincie Gelderland. Naar verwachting kan sanering bij de pluim achterwege blijven. Als sanering aan de orde is, zijn dit exploitatiekosten die van invloed zijn op de haalbaarheid.

In een aanvullend onderzoek (De Klinker Milieu, d.d. 9 april 2020, kenmerk K183304) is het te bebouwen achterterrein inclusief de onverdachte terreindelen onderzocht. De bovengrond is licht verontreinigd met PAK (10 van VROM). In de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen. De grond is niet asbesthoudend.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor woningen. Voor de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar het Besluit bodemkwaliteit. Het is altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

5.1.3 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Apeldoorn de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te

verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden normaliter bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een *rustige woonwijk* is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een *gemengd gebied* is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Het gemengd gebied kent door de aanwezige variatie aan functies en situering al een hogere milieubelasting. Dit kan aanleiding zijn om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen (hiervoor aangewezen) *gebieden met functiemenging* zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Voor gebieden met functiemenging wordt een aparte afweging gemaakt ten aanzien van de aan te houden afstand en de te nemen maatregelen in relatie tot het gewenste woon- en leefklimaat. Voor de toelaatbaarheid van activiteiten binnen gebieden met functiemenging gelden randvoorwaarden. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid en de activiteiten vinden hoofdzakelijk in pandig en overdag plaats.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwet- en regelgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving en de veiligheidsregelgeving. Deze regelgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen.

Onderzocht worden zowel de feitelijke invloed van de ter plaatse gevestigde en te vestigen milieubelastende functies als de invloed die kan uitgaan van milieubelastende functies die op grond van de geldende bestemming gevestigd kunnen worden.

Onderzoeksresultaten milieuzonering

Uit het onderzoek (Rapportage bedrijven en milieuzonering, Boudewijn b.v., 20 mei 2020) blijkt dat beide locaties buiten de geluidzone van geluidgezoneerd industrieterrein Brouwersmolen liggen.

De locatie Molecatenlaan 15 ligt buiten de milieuzones van nabijgelegen bedrijven. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Het LPG-tankstation op de locatie Ugchelseweg 201 had een vrij omvangrijke milieuzone. Deze is met dit bestemmingsplan geschrapt. Deze locatie ligt binnen de milieuzones van 10 m rondom de percelen Molecatenlaan 4a en 4b en die van de Hubo aan de Molecatenlaan 4b. Daarom is nader onderzoek gedaan naar de werkelijke en planologische milieubelasting (geluid) en eventuele maatregelen om de milieuhinder te beperken. Uit dit aanvullend onderzoek van 20 mei 2020 (Akoestisch onderzoek nieuwbouw De Witte Ugchelseweg, adviesburo Van der Boom, kenmerk 20-126) blijkt dat gezien de lage geluidbelastingen in en bij de nieuwe woningen aan een goed woon- en leefklimaat kan worden voldaan. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van alle activiteiten van de bouwmarkt bedraagt bij de nieuwe woningen maximaal 34 dB(A) overdag en de maximale geluidsniveaus ten gevolge van de zagerij bedragen bij de woningen maximaal 55 dB(A) overdag. Richtwaarde worden niet overschreden. De bouwmarkt wordt ook niet in haar bedrijfsvoering beperkt. Verkeer van en naar de inrichting zal niet nabij de woningen komen en de geluidbelasting ligt daarom onder de voorkeurswaarde van 50 dB(A). Relevante trillingen zullen zich niet voordoen.

5.1.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen.

Wegverkeerslawaai: geluidgevoelige bestemmingen nabij bestaande wegen

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

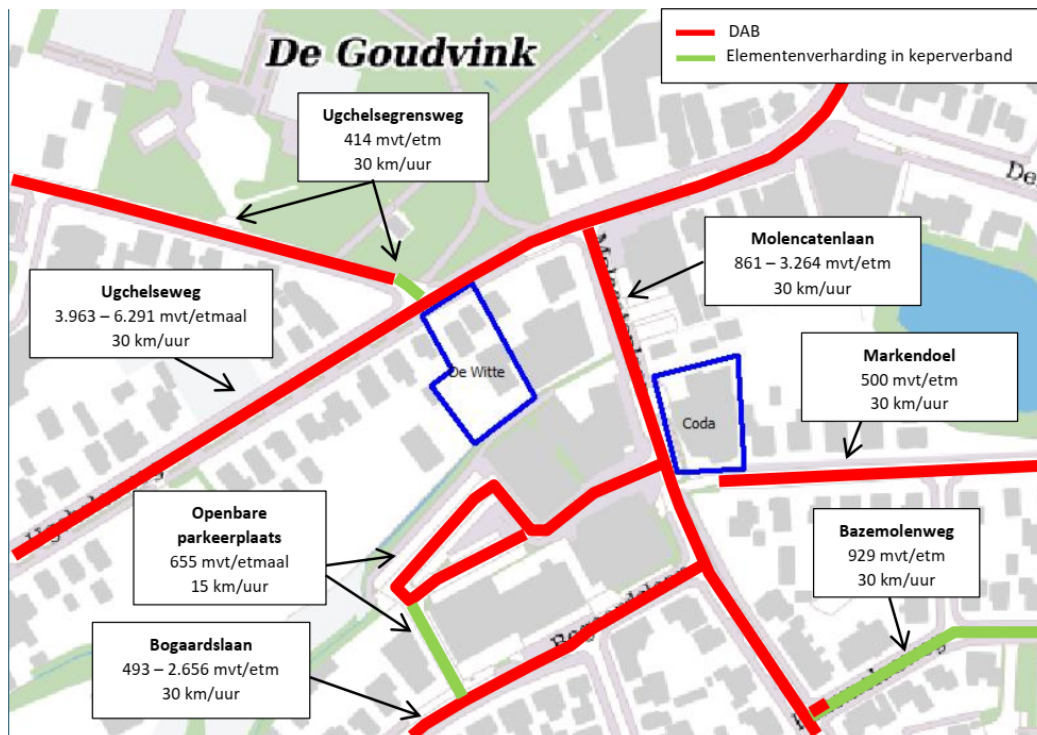
Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting moet worden gekeken of er maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidsbelasting te reduceren. Indien maatregelen onvoldoende effect geven en/of onmogelijk zijn en de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 63 dB (Lden, exclusief correctie conform ex artikel 110g Wgh) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. De voorwaarde die de gemeente Apeldoorn daaraan stelt is dat daarvoor een grond aanwezig is. Die gronden zijn vastgelegd in de gemeentelijke beleidsregel Hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Apeldoorn.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten in een akoestisch onderzoek ook de wegen zonder geluidzone worden beschouwd. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de kaders van de Wgh.

Onderzoeksresultaten wegverkeerslawaai

De relevante wegen zijn de Ugchelseweg, Ugchelsegrensweg, Molecatenlaan, Markendoel,

Bazemolenweg, Bogaardslaan en de openbare parkeerplaatsen achter de supermarkt AH.



figuur: relevante wegen en verkeersgegevens

In de rapportage d.d. 3 februari 2020, opgesteld door Alcedo b.v. en opgenomen in bijlage 4 van de Bijlagen bij de toelichting, is de geluidsbelasting berekend. Voor de locaties is het volgende uit het onderzoek naar voren gekomen:

Locatie 'De Witte' (Ugchelseweg 201)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Ugchelseweg bedraagt ten hoogste 45 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Vanwege de overige 30 km p/u wegen bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 36 dB inclusief correctie. De Molencatenlaan is hierbij maatgevend. De geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï van de openbare parkeerplaats bedraagt maximaal 31 dB inclusief correctie. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 49 dB exclusief correctie en wordt bepaald door de Ugchelseweg.

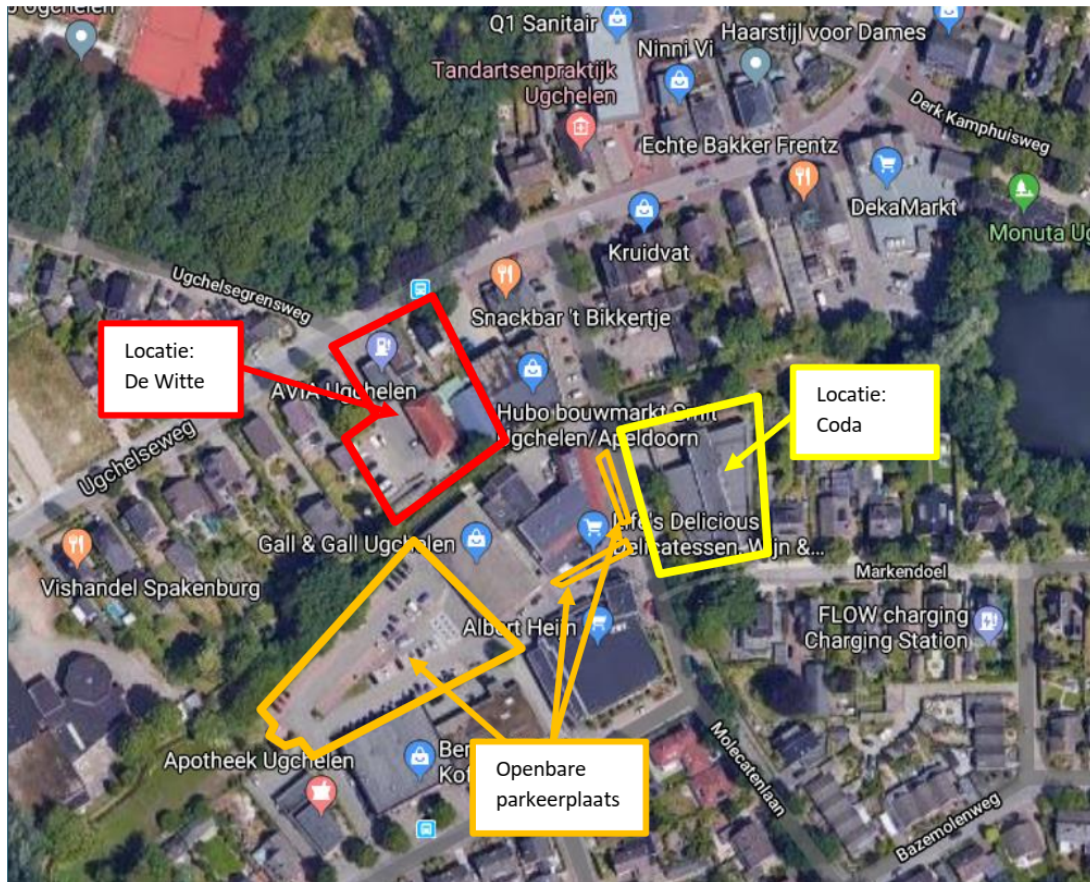
Locatie 'Coda' (Molencatenlaan 15)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Molencatenlaan bedraagt ten hoogste 53 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB. Vanwege de Ugchelseweg bedraagt de geluidsbelasting 45 dB inclusief correctie. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Van de overige 30 km p/u wegen bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 44 dB inclusief correctie. De Markendoel is hierbij maatgevend. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï van de openbare parkeerplaats bedraagt maximaal 33 dB inclusief correctie. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 58 dB exclusief correctie en wordt bepaald door de Molencatenlaan.

De wegen rondom de ontwikkellocaties zijn 30 km p/u wegen. Het vaststellen van hogere waarden is daarom niet aan de orde. Omdat de geluidsbelasting ter plaatse van de locatie 'Coda' hoger is dan de voorkeursgrenswaarde wordt geadviseerd in het kader van een goed woon- en leefklimaat te streven naar een binnenwaarde van 33 dB conform afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. Bij alle appartementen bedraagt de berekende en gecumuleerde geluidsbelasting ten hoogste 58 dB. Om de binnenwaarde van 33 dB te kunnen realiseren, dient de geluidswering van de gevels tenminste 25 dB te bedragen. Omdat de slaapkamers aan de

achterzijde zijn gesitueerd, is de achtergevel geluidsluw.

Onderzoekresultaten nader akoestisch onderzoek naar dichtslaande autoportieren



figuur: ontwikkellocaties en openbare parkeerterreinen

Nabij beide ontwikkellocaties bevinden zich openbare parkeerterreinen. De dichtslaande autoportieren van auto's op de openbare parkeerplaatsen kunnen ter hoogte van de nieuwe woningen leiden tot hoge geluidsniveaus en daarmee voor geluidhinder. Daarom is in het kader van de goede ruimtelijke ordening onderzoek hiernaar gedaan. Uitgangspunt bij dit onderzoek (zie rapportage d.d. 3 februari 2020, opgesteld door Alcedo b.v. en opgenomen in bijlage 4 van de Bijlagen) is vanwege de soort inrichtingen het gebruik van de parkeerplaatsen in de dag- en avondperiode. De geluidsniveaus worden analoog aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Beoordelingspunt	Grenswaarde voor maximale geluidsniveaus (L _{Amax}) [dB(A)]		
	dagperiode (07.00-19.00)	avondperiode (19.00-23.00)	nachtperiode (23.00-07.00)
Op gevel van gevoelige gebouwen	70 ¹⁾	65	60
Binnen in de geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van geluidsgevoelige gebouwen	55	50	45

1) De maximale geluidsniveaus in de dagperiode zijn niet van op laad- en losactiviteiten;

figuur: grenswaarden Wet geluidhinder en het geluidsbeleid

Locatie 'De Witte' (Ugchelseweg 201)

Het maximale geluidsniveau bedraagt ter plaatse van de gevels van de woning 64 en 61 dB(A) op respectievelijk de begane grond en de verdieping. Voor de dagperiode hoeven de maximale geluidsniveaus niet beoordeeld te worden. Het maximale geluidsniveau van 64 dB(A) is lager dan het toelaatbare maximale geluidsniveau van 70 dB(A). Voor de avondperiode is het maximale geluidsniveau met 61 dB(A) lager dan het toelaatbare maximale geluidsniveau van 65 dB(A). Daarom is zowel in de dag- als avondperiode sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Locatie 'Coda' (Molecatenlaan 15)

Het maximale geluidsniveau bedraagt ter plaatse van de gevels van de woning 68 en 67 dB(A) op respectievelijk de begane grond en de tweede verdieping. Voor de dagperiode hoeven de maximale geluidsniveaus niet beoordeeld te worden. Het maximale geluidsniveau van 68 dB(A) is lager dan het toelaatbare maximale geluidsniveau van 70 dB(A). Daarom is in de dagperiode sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de avondperiode is het maximale geluidsniveau met 67 dB(A) 2 dB(A) hoger dan het toelaatbare maximale geluidsniveau van 65 dB(A). Met een geluidswering conform het Bouwbesluit van 20 dB(A) zal het geluidsniveau in de woningen ten hoogste 47 dB(A) bedragen. Dit is lager dan 50 dB(A) conform het Activiteitenbesluit. Daarom is ook in de avondperiode sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan.

Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- a. het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of
- b. de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert, of
- c. het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of
- d. de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. De categorieën van gevallen zijn:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m² en één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m² en twee ontsluitingswegen.

Verder is een bepaalde combinatie van woningen en kantoren zonder nader onderzoek mogelijk en is er voor sommige inrichtingen geen onderzoeksplicht.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) staan enerzijds maatregelen die gemeenten, provincies en rijk nemen om de luchtkwaliteit te verbeteren en anderzijds grootschalige, "in betekenende mate" projecten die tot verslechtering kunnen leiden. Per saldo kan Nederland hiermee in 2011 overal aan de grenswaarden van fijn stof voldoen en in 2015 aan de grenswaarden voor stikstofdioxide. Nederland heeft op basis van het NSL van de Europese Commissie uitstel gekregen van de inwerkingtreding van de grenswaarden.

Toepasbaarheidsbeginsel

Op locaties die niet voor het publiek toegankelijk zijn, op het terrein van inrichtingen, op rijbanen van wegen en in de middenbermen van wegen hoeft de luchtkwaliteit niet te worden beoordeeld (het "toepasbaarheidsbeginsel").

Voor alle andere ontwikkelingen moet worden onderzocht wat het effect op de luchtkwaliteit is. Blijkt uit het onderzoek dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, dan vormt het onderdeel luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Is de bijdrage wel in betekenende mate maar wordt er geen grenswaarde overschreden, dan is er evenmin een belemmering.

Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Volgens de Regeling NIBM draagt een project niet in betekende mate bij als het een woningbouwplan met een omvang van maximaal 1.500 woningen betreft. Daar is hier sprake van. Maar in het kader van de goede ruimtelijke ordening moet een afweging van alle relevante belangen plaatsvinden, dus ook de luchtkwaliteit.

Voor dit bestemmingsplan is de luchtkwaliteit onderzocht. In de rapportage d.d. 3 februari 2020, opgesteld door Alcedo b.v. en opgenomen in Bijlage 4 van de Bijlagen bij de toelichting, is het resultaat van dit onderzoek beschreven. Uit het onderzoek volgt dat de grenswaarden volgens de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden. Dit betekent dat de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor de ontwikkeling vormen, omdat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Stof	Omschrijving	Norm uit strengste toetsingsjaar	Berekeningsresultaten [10 m afstand tot wegrand]	
			Berekend jaar 2020	Berekend jaar 2030
Stikstofdioxide de NO ₂	Aantal keren dat de uurgemiddelde grenswaarde van 200 µg/m ³ mag worden overschreden	18 keer	0 keer	0 keer
	Grenswaarde (jaargemiddelde)	40 µg/m ³	16 µg/m ³	9 µg/m ³
Fijn stof PM ₁₀	Aantal keren dat de 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m ³ mag worden overschreden	35 keer	6 keer	6 keer
	Grenswaarde (jaargemiddelde)	40 µg/m ³	17 µg/m ³	14 µg/m ³
Zeer fijn stof PM _{2,5}	Grenswaarde (jaargemiddelde)	25 µg/m ³	10 µg/m ³	7 µg/m ³
	Richtwaarde (jaargemiddelde)	12 µg/m ³		

figuur: overzicht normen en berekeningsresultaten

5.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe worden in het beleid voor externe veiligheid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en per transportas vastgelegd in contouren.

Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt (verder: PR-contour).

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen over water, spoor en weg

Voor de beoordeling van de risico's vanwege het transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes, met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende Regeling basisnet. Er zijn geen wettelijke grenzen voor de aantallen transporten met gevaarlijke stoffen maar er worden wel grenzen gesteld aan de risico's, deze staan in het Basisnet. De vastgestelde risicogrenzen worden getoetst aan het plaatsgebonden risico met een wettelijk harde norm en het groepsrisico met de daarbij behorende oriëntatiewaarde als ijkpunt. Daarnaast geldt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen op een verantwoorde wijze plaatsvindt vanwege de strenge eisen die gelden voor dit vervoer als gevolg van internationale regelgeving.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud van de buisleidingen.

Nota Milieuveiligheid Apeldoorn

Uitgangspunt van de Nota Milieuveiligheid, die in december 2011 is vastgesteld, is dat nieuwe risicobronnen alleen nog zijn toegestaan op de grote industrieterreinen, met uitzondering van propaantanks in het buitengebied. Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen kunnen door middel van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt op de grote industrieterreinen. De voorwaarde hierbij is dat de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico zich niet buiten de inrichtinggrens van het nieuwe bedrijf mag bevinden en dat het invloedsgebied voor het groepsrisico niet verder reikt dan de grens van het industrieterrein. Daarnaast is in de Nota bepaald dat het groepsrisico ten gevolge van een risicobron niet groter mag zijn dan 1 maal de oriëntatiewaarde.

Onderzoeksresultaten

De vergunning voor de exploitatie van het LPG-tankstation op de locatie Ugchelseweg 201 is per 31 december 2019 ingetrokken. Dit is daarmee als risicobron vervallen en vormt geen belemmering meer. Uit het onderzoek (Antea groep b.v., 30-3-2020, kenmerk 0457949.100) blijkt het volgende.

Bevi

In de nabijheid van beide ontwikkelingen bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Het Bevi vormt geen belemmering.

Transport van gevaarlijke stoffen over water, spoor en weg

De spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn bevindt zich op zodanige afstand dat deze geen relevante risicobron vormt in relatie tot de voorgenomen ontwikkelingen. Over de Europaweg (provinciale weg) vindt geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, zodat deze weg ook geen relevante risicobron is.

Op zo'n 850 m ten zuiden van beide ontwikkellocaties ligt de rijksweg A1. Daarover vindt

conform de Regeling basisnet transport van gevaarlijke stoffen plaats. De ontwikkelingen liggen binnen het invloedsgebied van deze snelweg. Omdat de ontwikkellocaties buiten de 200m-zone van de rijksweg liggen, is ten aanzien van het GR een beperkte verantwoording van toepassing. Deze beperkte verantwoording is bijgevoegd.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

De hogedruk aardgastransportleidingen bevinden zich op zodanige afstanden dat deze geen relevante risicobronnen vormen in relatie tot de voorgenomen ontwikkelingen.

5.1.7 *Elektromagnetische velden*

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningslijnen.

5.1.8 *Milieueffectrapportage*

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Welke activiteiten dat zijn is vastgelegd in het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) is. De activiteiten zijn onderverdeeld in:

1. activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (onderdeel C van de bijlage bij Besluit m.e.r.);
2. activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (onderdeel D van de bijlage bij Besluit m.e.r.).

Voor het merendeel van de activiteiten van de onderdelen C en D gelden drempelwaarden.

Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D van die bijlage geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Als door de activiteit de drempelwaarde wordt overschreden is het verplicht een m.e.r.-beoordeling te maken. Wanneer de drempelwaarde niet wordt overschreden door de activiteit is het verplicht een m.e.r.-beoordeling te maken, maar is deze vormvrij. In beide gevallen gelden de volgende verplichtingen:

- de initiatiefnemer moet een aanmeldnotitie opstellen (deze verplichting geldt niet wanneer de gemeente initiatiefnemer is);
- het bevoegd gezag moet een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen; dit besluit moet zijn genomen voordat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd;
- de initiatiefnemer moet het m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen.

Wanneer ingevolge de Wet natuurbescherming voor een (bestemmings)plan een passende beoordeling moet worden gemaakt, moet op grond van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer ook een milieueffectrapport worden opgesteld.

Onderzoeksresultaten

Het bestemmingsplan maakt een activiteit (29 woningen en een oppervlakte van ca. 0,35 ha) mogelijk die is opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., te weten een stedelijke ontwikkeling (categorie 11.2), maar de drempelwaarde (meer dan 100 ha of meer dan 2000 woningen) wordt niet overschreden. Daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie Bijlage 8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d. 20 mei 2020 van Boudewijn b.v.) is gebleken dat kan worden uitgesloten dat het realiseren van dit plan belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en daarom is het opstellen van een MER niet noodzakelijk.

Milieuaspect	Beoordeling effecten
Natuur	<u>Gebiedsbescherming</u> Uit de quickscan natuurtoets blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen op beschermde gebieden worden verwacht. <u>Soortenbescherming</u> Er is een soortenmanagementplan opgesteld waardoor voor dit project gebruik gemaakt kan worden van de generieke ontheffing Wet natuurbescherming voor wat betreft de gebouw bewonende soorten. Hierdoor is het nemen van vervolgstappen niet aan de orde. In aanvulling hierop dienen werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen te allen tijde voorkomen dienen te worden door uitvoering zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Met inachtnaam van bovenstaande worden geen belangrijke nadelige effecten op beschermde soorten verwacht.
Bodem	Naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat het plan niet tot belangrijke nadelige milieueffecten leidt betreffende het thema bodem.
Archeologie	De archeologische waarden zijn middels archeologisch onderzoek in beeld gebracht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd, dat het plan niet tot belangrijke nadelige milieueffecten leidt betreffende het thema archeologie.
Externe veiligheid	Door de voorgenomen ontwikkeling wordt op de locatie De Witte een LPG-tankstation verplaatst naar een perceel aan de Laan van Westenenk. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen op het gebied van externe veiligheid.
Verkeer	De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een afname van de verkeersintensiteiten. Voor wat betreft de verkeerseffecten heeft de ontwikkeling geen nadelige milieugevolgen maar positieve effecten, afname verkeer is minder uitstoot uitlaatgassen. Er is daarom geen sprake van een negatief milieueffect.
Geluidshinder	Met het akoestisch onderzoek is inzichtelijk geworden wat de gevelbelasting is voor de nieuw te bouwen woningen. Met inachtnaam van de aanbevelingen uit het onderzoek (geluidswering gevels tenminste 25 dB kan een 'goed woon- en leefklimaat' conform het Bouwbesluit worden gerealiseerd. Voor het aspect geluid worden er geen nadelige milieugevolgen verwacht.
Luchtkwaliteit	Voor het aspect luchtkwaliteit worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht.

figuur: conclusies uit de Vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Algemeen

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en bestaat uit twee locaties:

- Ugchelseweg 201 (hierna: De Witte, met een oppervlakte van 1.380 m²)
- Molecatenlaan 15 (hierna Coda), met een oppervlakte van 1.780 m²).

De locatie De Witte bevindt zich binnen de Keurzone van een beek die in verbinding staat met de Ugchelse beek, de locatie is niet gelegen binnen de zoekgebieden voor waterberging die de provincie Gelderland in de omgevingsvisie heeft aangegeven. De locatie Coda is niet gelegen binnen een keurzone en ook niet binnen de zoekgebieden voor waterberging die de provincie Gelderland in de omgevingsvisie heeft aangegeven.

Vanwege de ligging van de locatie De Witte binnen de keurzone wordt een watervergunning aangevraagd, hierover is reeds overleg geweest met het waterschap Valei en Veluwe.

Wel ligt op circa 100 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied de Groene Ontwikkelingszone (GO; zie onderstaande figuur). Dit betreft de Ugchelse beek en het gebied valt binnen kernkwaliteit-deelgebied Apeldoorn. Voor dit deelgebied zijn echter geen ontwikkeldoelen voor de GO beschreven. Als kernkwaliteit voor het deelgebied is voor beken wel genoemd: 'beken in de stad; verbinding naar Apeldoorn Kanaal en Grote Wetering' (Provincie

Gelderland, 2019).



figuur: de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van de Groene Ontwikkelingszone (groen).

5.2.2 Grondwater

Op basis van de geologische overzichtskaarten en grondwaterkaart van Nederland kan het volgende beeld van de bodemopbouw worden geschetst.

Het maaiveld bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland op een hoogte van circa 26,0 m+NAP. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt $\pm 23,5$ m+NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 2,5$ m-mv zou bevinden. Uit de grondwaterkaarten van TNO blijkt dat de regionale grondwaterstromingsrichting oostelijk is gericht. Het grondwater is voor zover bekend niet onderhevig aan invloeden van buitenaf.

5.2.3 Oppervlaktewater en waterafhankelijke natuur

Aan de zuidzijde van de locatie De Witte bevindt zich een beek die beschoeid is, ter hoogte van de planlocatie. Voor de uitwerking van het plan wordt er niet in het watermilieu gewerkt. De verbinding tussen de Ugchelse beek blijft daardoor bestaan en er treedt geen barrièrevorming op waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten op de Ugchelse beek heeft.

Er ligt geen oppervlaktewater in de directe nabijheid van het plangebied. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater ligt zuiden van de Derk Kamphuisweg op minimaal 80 meter afstand van het plangebied.

Door dit plan ontstaat geen extra oppervlaktewater. Er zal niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving. In en om het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

De (opgeleide) sprengenbeek, grenzend aan de zuidzijde de locatie De Witte is in beheer van het waterschap en opgenomen in de legger/keur.

Deze sprengenbeek heeft waardevolle aquatische natuur waarin beschermde soorten voorkomen.

Het terrein wordt zo ingericht dat deze afstroomt op de Ugchelseweg, er wordt voorkomen dat het regenwater kan afstromen naar de sprengenbeek zodat geen interactie met de sprengenbeek mogelijk is.

Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterafhankelijke natuur.



figuur: oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied

5.2.4 Afvoer van regenwater

In het plangebied en de omgeving daarvan ligt een gemengd rioolstelsel waarmee vuil- en regenwater gezamenlijk worden afgevoerd.

Sinds de introductie van het vernieuwde waterbeleid hanteert de gemeente Apeldoorn bij nieuwbouwplannen en herstructureringsprojecten het principe dat er geen hemelwater op de bestaande riolering mag worden aangesloten. Voor dit project worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Al het hemelwater afkomstig van daken en terreinverhardingen wordt geïnfiltreerd in de bodem of geborgen op het terrein, bijvoorbeeld door toepassing van infiltratiegreppels of wadi's, ondergrondse infiltratievoorzieningen, waterdoorlatende verhardingen of vijvers.
- Voor hemelwater afkomstig van afvoerende verharde oppervlakken dient een hemelwatervoorziening ter grootte van 20 mm per afvoerende m² verharding aangelegd te worden.
- Indien er grotere buien vallen kunnen de infiltratie- of bergingsvoorzieningen bovengronds overlopen naar openbaar gebied. Hier dient met de hoogteligging van het ontwerp rekening mee gehouden te worden.
- Voor het gebouw Coda worden de uiteindelijke keuzes met Gemeente Apeldoorn afgestemd.
- Voor de nieuwbouw mag géén gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen die het hemelwater kunnen verontreinigen (DAF-prestaties). Voorbeelden zijn zink en koper.

Vanwege de ligging binnen de keurzone worden voor de locatie De Witte worden de volgende voorzieningen getroffen met betrekking tot het hemelwater:

- De nieuwe woningen (9) worden voorzien van groendaken (21,6 m²) per woning.
- Om te kunnen voldoen aan de bergingseisen (20 mm per m²) wordt in het centrale onverharde deel van het gebied een wadi aangelegd in combinatie met een krattensysteem (60 rainbox kratten van Dyka op basis van 747m² verhard oppervlak).
- In de huidige situatie is het hele terrein verhard en wordt het hemelwater afgevoerd in het riool (gemengd stelsel) aan de Ugchelseweg.

5.2.5 Afvoer van afvalwater

De nieuwe gebouwen dienen te worden voorzien van gescheiden afvoeren voor vuil- en regenwater, zoals op grond van het Bouwbesluit verplicht is. De vuilwaterafvoer van de bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel. Het bestaande rioolstelsel in en om het plangebied heeft voldoende capaciteit voor deze extra vuilwaterafvoer van de nieuwbouw.

5.2.6 Watertoets

Het plan omvat minder dan 1.500 m² extra verhard oppervlak ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

De locatie De Witte bevindt zich binnen 5 meter van de beek die in verbinding staat met de Ugchelsebeek en ligt hierdoor binnen de Keurzone van deze beek, de locatie Coda is niet gelegen binnen een keurzone. Beide locaties zijn niet gelegen binnen de zoekgebieden voor waterberging die de provincie Gelderland in de omgevingsvisie heeft aangegeven.

Het plan betreft geen HEN-water (inclusief beschermingszone), landgoed, weg, spoorlijn, damwand, scherm, ontgroning et cetera. Bovendien zal er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaan worden op het oppervlaktewater. Daarom is dit plan in het kader van de watertoets een postzegelplan als omschreven door Waterschap Vallei en Veluwe. Voor het plan geldt dan ook het standaard wateradvies. Afwijkingen van dit standaard wateradvies zijn gemotiveerd aangegeven. Bij negatieve gevolgen voor het watersysteem is aangegeven hoe deze gemitigeerd dan wel gecompenseerd worden.

Om deze redenen is het plegen van overleg met het waterschap als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening niet vereist, dit in overeenstemming met de richtlijn 'Watertoetsprocedureregels voor postzegelplannen' van het waterschap. Initiatiefnemer heeft met het waterschap overlegt en de uitgangspunten besproken. Het waterschap heeft hierbij de richtlijnen aangegeven die worden gehanteerd bij het project en zoals weergegeven onder 'afvoer van regenwater'.

5.3 Natuurwaarden

5.3.1 Wettelijk kader en beleid

5.3.1.1 Europese regelgeving

De twee Europese richtlijnen Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992) vormen samen de belangrijkste natuurbeschermingswetgeving op Europees niveau. De Vogelrichtlijn heeft tot doel in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De EU-lidstaten zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Habitatrichtlijn waarborgt de biologische diversiteit door het in stand houden van natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en van natuurlijke habitats. Beide richtlijnen verplichten de lidstaten tot het aanwijzen van te beschermen gebieden, zogeheten speciale beschermingszones. Het netwerk van speciale beschermingszones die op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn aangewezen wordt over het algemeen als Natura 2000 aangeduid. Een Natura 2000-gebied kan uit een Vogelrichtlijngebied, een Habitatrichtlijngebied of een combinatie van beide bestaan. Bij een gecombineerd Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied kan elk onderdeel zijn eigen begrenzing hebben, afhankelijk van de aanwezige natuurwaarden.

5.3.1.2 Rijksbeleid en wetgeving

Wet natuurbescherming

Rijksregels over natuurbescherming staan in de *Wet natuurbescherming* (verder: Wnb). De wet kent een algemene zorgplicht voor iedereen in Nederland ten aanzien van Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en in het wild levende dieren en planten.

De Wnb geeft de provincies de opdracht om gebieden aan te wijzen die behoren tot het 'natuurnetwerk Nederland', een samenhangend landelijk ecologisch netwerk. Andere gebieden kunnen de provincies aanwijzen als bijzondere provinciale natuurgebieden dan wel bijzondere provinciale landschappen.

De Wnb bevat –voor zover voor bestemmingsplannen relevant- regels voor de bescherming van gebieden, voor de bescherming van soorten en over houtopstanden.

Gebiedsbescherming

De minister van Economische Zaken wijst Natura 2000-gebieden aan, de speciale beschermingszones als bedoeld in de Vogel- en de Habitatrichtlijn. Het aanwijzingsbesluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied. De provincie stelt voor het Natura 2000-gebied iedere 6 jaar een beheerplan vast.

Op grond van de artikelen 2.7 en 2.8 Wnb stelt een bestuursorgaan een plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied uitsluitend vast indien uit een passende beoordeling van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied, waarin rekening is gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied, de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als uit de passende beoordeling die vereiste zekerheid niet is verkregen kan het plan uitsluitend worden vastgesteld als is voldaan aan elk van de voorwaarden:

- a. er zijn geen alternatieve oplossingen;
- b. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, en
- c. er worden de nodige compenserende maatregelen getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

Als het plan significante gevolgen kan hebben voor een prioritair type natuurlijke habitat of een prioritaire soort in een Natura 2000-gebied geldt in plaats van de hiervoor genoemde voorwaarde b, de voorwaarde dat het plan nodig is vanwege:

1. argumenten die verband houden met de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of met voor het milieu wezenlijk gunstige effecten, of
 2. andere dwingende redenen van openbaar belang, na advies van de Europese Commissie.
- Als compenserende maatregelen nodig zijn, moeten deze onderdeel uitmaken van het plan.

Wanneer ingevolge de Wet natuurbescherming voor een (bestemmings)plan een passende beoordeling moet worden gemaakt, moet op grond van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer ook een milieueffectrapport worden opgesteld.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie verschillende beschermingsregimes voor soorten:

- a. een beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten;
Op grond van dit regime is het verboden om opzettelijk in het wild levende vogels te doden of te vangen, om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren te vernielen of te beschadigen, nesten van vogels weg te nemen en om vogels opzettelijk te storen.
- b. een beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn en van de Verdragen van Bern en Bonn;
Dit regime bevat de verboden om in het wild levende dieren van de bedoelde soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen, opzettelijk te verstoren, hun eieren opzettelijk te vernielen of te rapen, hun voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of te vernielen en om bedoelde plantensoorten opzettelijk te plukken en te vernielen.
- c. een beschermingsregime voor andere, vanuit nationaal oogpunt beschermde soorten
Op grond van dit regime is het verboden om de soorten die zijn opgenomen in de bijlage bij de wet van de bijlagen opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de in de bijlage genoemde dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen en om bepaalde vaatplanten opzettelijk te plukken en te vernielen.

Van deze verboden kan de provincie ontheffing (in individuele gevallen) respectievelijk (bij verordening) vrijstelling verlenen. Dit kan alleen als aan drie criteria is voldaan:

- a. er is geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk;
- b. de handeling is nodig vanwege een van de in de wet genoemde en per beschermingsregime verschillende belangen, zoals de volksgezondheid, de openbare veiligheid of (bij het beschermingsregime voor nationaal beschermde soorten) in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en het daarop volgende gebruik van het betreffende gebied;
- c. de ingreep doet geen afbreuk aan de staat van instandhouding van de betreffende soort.

Voor een deel van de andere, vanuit nationaal oogpunt beschermde soorten hebben provinciale staten in de Omgevingsverordening Gelderland vrijstelling verleend voor zover het gaat om handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en het bestendig beheer en onderhoud.

Houtopstanden

Tot slot kent de Wnb het verbod om een houtopstand geheel of gedeeltelijk te (doen) vellen, zonder voorafgaande melding daarvan aan de provincie. Dit verbod geldt niet binnen de bebouwde kom en voor bepaalde typen bomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* is bepaald dat de aanwijzing en begrenzing van de gebieden die behoren tot het 'natuurnetwerk Nederland' en de aanwijzing van de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden bij provinciale verordening geschiedt. Ook is daarin bepaald dat bij provinciale verordening regels worden gesteld over bestemmingsplannen die betrekking hebben op een gebied behorend tot het natuurnetwerk Nederland.

5.3.2 Onderzoeksresultaten

Op 26 november 2019 is door Eco Groen een quickscan natuurtoets uitgevoerd (zie bijlage). Daaruit blijkt het volgende:

- Gebiedsbescherming en houtopstanden

Het plangebied (beide locaties) liggen buiten Natura 2000-gebieden en het Gelders Natuurnetwerk. Gezien het plan, de kortdurende uitvoering en tussenliggende groenelementen en bebouwing zijn geen negatieve effecten hierop te verwachten. Inzake stikstof is een berekening uitgevoerd. Daaruit blijkt dat in de aanlegfase sprake is van een stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/jaar in Natura 2000-gebied Veluwe, maar geen toename ten opzichte van de huidige situatie. In de gebruiksfase is geen sprake van een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar en in vergelijking met de huidige situatie een kleine afname optreedt. Voor de kap van bomen geldt niet het regime van de Wnb maar wel de gemeentelijke kapverordening.

- Soortbescherming

Op de locatie Molecatenlaan 15 zijn potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Er is echter geen schade aan vliegroutes of foerageergebieden. Potentiële nestlocaties van broedvogels zijn niet aanwezig. Wel zijn algemene broedvogels aangetroffen. Op de locatie Ugchelseweg 201 is geschikte habitat van de beekprik in de Ugchelse beek gevonden. Verblijfplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën, flora, reptielen, ongewervelden en overige vissen zijn niet aangetroffen, behalve soorten waarvoor een vrijstelling van ontheffingsplicht geldt.

Advies is om werkzaamheden die broedbiotopen van vogels beschadigen te voorkomen door de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen (1-3 tot 15-7) uit te voeren. Bij werkzaamheden vanaf half februari tot half december is het raadzaam een controle uit te laten voeren. De plaatsing van de brug mag niet in het watermilieu plaatsvinden om de beekprik niet te schaden. Eventueel verloren gaan van exemplaren en verblijfplaatsen van algemeen beschermde soorten valt onder de provinciale vrijstelling van de Wnb. Als het gaat om verblijfplaatsen van vleermuizen kan onder voorwaarden gebruik gemaakt worden van de generieke ontheffing Wnb van de gemeente Apeldoorn. Tenslotte blijkt dat ten aanzien van gebiedsbescherming inclusief stikstof dat dit geen belemmering vormt.

Gelet op het bovenstaande vormt dit aspect, mits rekening wordt gehouden met het bovenstaande, dat de natuurwaarden geen belemmering vormen voor dit bestemmingsplan.

5.4 Duurzame verstedelijking

5.4.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De begrippen 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' zijn als volgt gedefinieerd (artikel 1.1.1 Bro):

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.
- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In de praktijk wordt dit de ladder voor duurzame verstedelijking genoemd. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

5.4.2 Onderzoeksresultaten

De voorgenomen ontwikkeling van Molecatenlaan 15 (Coda) maakt de bouw van twintig appartementen mogelijk en voor de locatie Ugchelseweg 201 (tankstation De Witte) is voorzien in negen grondgebonden woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet mogelijk. Vanwege het aantal woningen dient de voorgenomen ontwikkeling van beide locaties op basis van jurisprudentie als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt te worden en dient deze te worden getoetst aan de treden van de ladder van duurzame verstedelijking.

In de regionale woonagenda 2018-2027 is voor Apeldoorn ruimte voor ca. 5.500 woningen. Voor 4.000 van de 5.500 woningen is de programmatische ruimte al ingevuld. In totaal is er nu ruimte voor nieuwe initiatieven voor circa 1.500 woningen. In het kader van de woonagenda zijn een tweetal onderzoeken (Ontwikkeling Woningvoorraad 2017-30240 en Onderzoek goedkope koop bij nieuwbouw door Companen, 2018) uitgevoerd die richtinggevend zijn voor wat programmatisch nodig is. In de woonagenda is een globale verdeling gemaakt van de aantallen woningen. Deze verdeling is verder uitgewerkt in het afwegingskader Woningbouw 2018 - 2027. Voor de grotere gebiedsontwikkeling zijn 500 woningen gereserveerd waarbij door transformatie en inbreidingslocaties een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid. Belangrijk criterium hierbij is de haalbaarheid (snelle realisatie). In 2027 moeten deze 500 woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad.

Het plan voorziet in het realiseren van twintig appartementen en negen woningen op twee transformatielocaties die ook aangemerkt kunnen worden als inbreidingslocaties. Binnen de beleidskaders gemeente Apeldoorn is er ruimte voor 500 woningen binnen deze categorie. Er wordt met dit plan in deze vraag voorzien waarmee de behoefte is aangetoond. Voor de toetsing aan de ladder is het daarnaast van belang dat de stedelijke ontwikkeling plaatsvindt in stedelijk gebied. In dit geval worden de woningen/appartementen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Conclusie van het voorgaande is dat het project niet in strijd is met de ladder van de duurzame verstedelijking.

5.4.3 *Crisis- en herstelwet*

Van belang is aan te geven dat op dit bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is, omdat meer dan 11 woningen worden gebouwd (zie artikel 1.3 tot en met 1.10 in combinatie met artikel 1.1 en bijlage I, lid 3.1 van de Crisis- en herstelwet). Dit betekent dat de inhoudelijke beroepsgronden binnen de beroepstermijn moeten zijn ingediend (dus geen pro forma beroep) en dat de beroepsrechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doet.

5.5 **Archeologie**

5.5.1 *Beleid*

5.5.1.1 *Provinciaal beleid*

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland hebben provinciale staten het provinciale beleid omtrent archeologie vastgelegd: De provincie streeft er naar archeologie expliciet te betrekken bij de integrale afweging bij planontwikkeling. Bij locatiekeuze en planuitwerking moet voldaan worden aan de basiskwaliteitseisen van de bodem, waaronder archeologie. Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische gegevenheden in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

5.5.1.2 *Gemeentelijk beleid*

Als vervolg op de Nota I-cultuur heeft de gemeenteraad op 18 juni 2015 de Archeologische beleidskaart 2015 vastgesteld, die de Archeologische beleidskaart uit 2006 vervangt. De archeologische beleidskaart kent drie categorieën terreinen met archeologische waarden. Er is vastgesteld dat op deze terreinen archeologische waarden aanwezig zijn of dat het zeer waarschijnlijk is dat deze aanwezig zijn. Daarnaast zijn er drie zones met een archeologische verwachting. Deze zones geven de dichtheid weer waarop een archeologische vindplaats wordt verwacht.

De kans op het aantreffen van een archeologische vindplaats is afhankelijk van de archeologische verwachting voor het gebied en van de omvang van de graafwerkzaamheden. Daarom is aan de verschillende gebiedscategorieën specifiek beleid gekoppeld.

- Categorie 1: Terrein met monumentale archeologische waarden

Het gaat hier om wettelijk beschermde monumenten en door de gemeente op basis van de Monumentenverordening aangewezen gemeentelijke monumenten. Op deze terreinen is het vrijwel zeker dat bij grondwerkzaamheden schade aan de archeologische vindplaats toegebracht wordt. De bescherming van deze terreinen is geregeld in de Erfgoedwet, de Monumentenwet en de Monumentenverordening.

- Categorie 2: Terrein met vastgestelde archeologische waarden

Terreinen met vastgestelde archeologische waarden zijn die gebieden waarvan in het verleden is vastgesteld dat er zich een behoudenswaardige archeologische vindplaats bevindt. Bij verstoringen van de bodem groter dan 50 m² is het verplicht archeologisch onderzoek uit te voeren.

- Categorie 3: Terrein met archeologische waarden

Tot de terreinen met archeologische waarden behoren de enken, dorpskernen en historische locaties. In deze gebieden zijn archeologische waarden aanwezig, maar waar deze precies liggen is niet altijd bekend. Bij bodemingrepen is de kans dan ook zeer aannemelijk dat archeologische waarden worden aangetroffen. In deze gebieden moet bij verstoringen van de bodem groter dan 100 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

- Categorie 4: Zone met (middel)hoge archeologische verwachting

In deze categorie vallen de terreinen die op de archeologische kenniskaart een middelhoge en hoge archeologische verwachting bezitten. In deze gebieden wordt verspreide begraving, bewoning en landgebruik voorafgaande aan de dorpsvorming in de Late Middeleeuwen verwacht. Pas bij grotere bodemingrepen wordt de kans groot dat zo'n vindplaats wordt aangetroffen.

Daarom hoeft bij verstoringen van de bodem kleiner dan 500 m² geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

- Categorie 5: Zone met lage archeologische verwachting

In gebieden met een lage archeologische verwachting is de dichtheid van archeologische vindplaatsen naar verwachting laag. Daarom hoeft er in deze gebieden alleen archeologisch onderzoek te worden gedaan als er meer dan 2.500 m² van de bodem verstoord gaat worden.

- Categorie 6: Zone met geen archeologische verwachting

In gebieden waar het bodemarchief door menselijk of natuurlijk toedoen is verdwenen of waar zeker is dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het gaat hier om grote verstoringen van de bodem: wegvlak A1, de spoorlijn ter hoogte van de stuwwal en niet-historisch water. Deze categorie zal in de loop van de tijd groter worden naarmate meer archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Een actueel overzicht van overige gebieden in deze categorie wordt door middel van de archeologische kenniskaart bijgehouden.

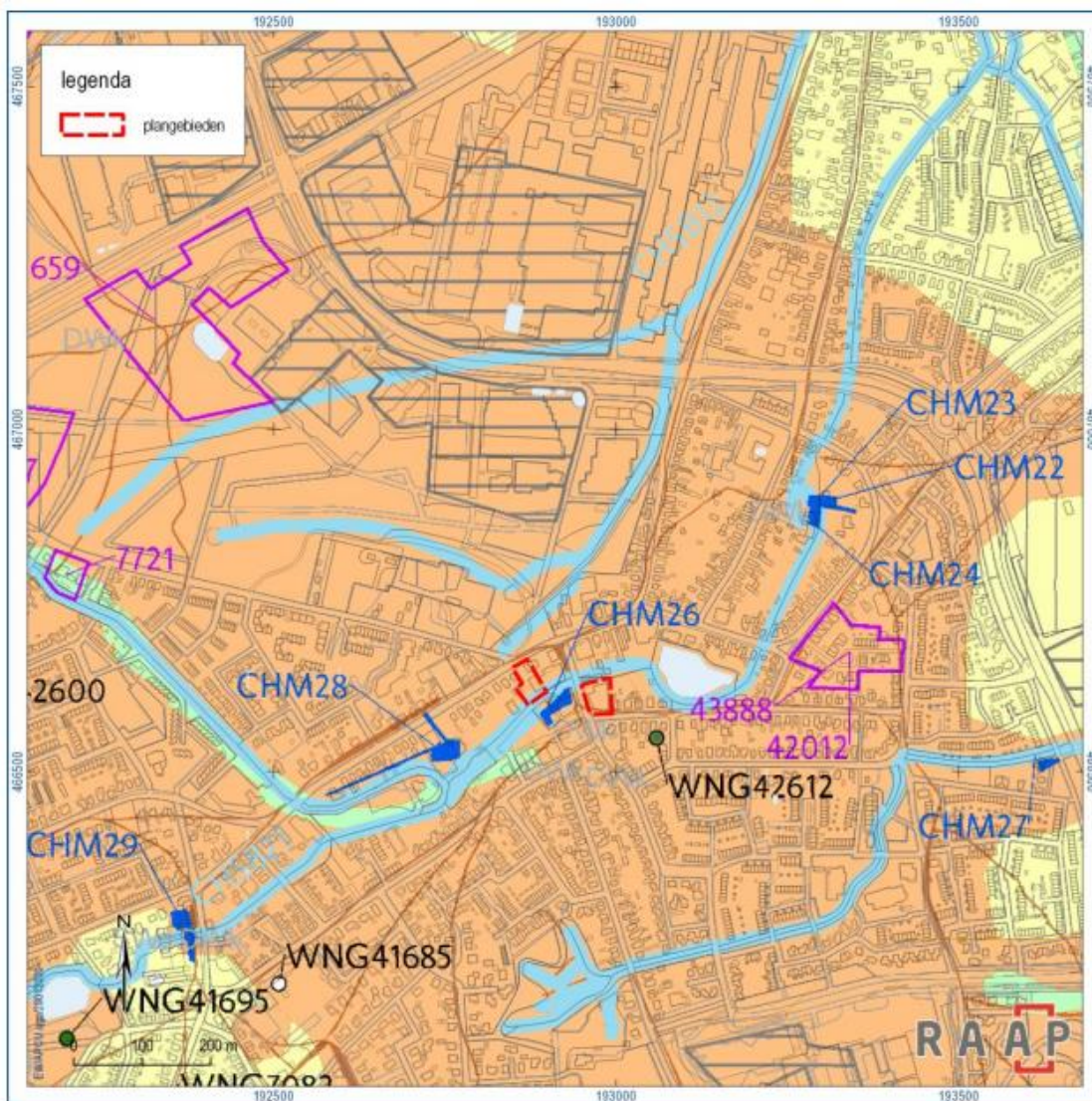
Verstoringsdiepte waarvoor onderzoeksplicht geldt

De verplichting om archeologisch onderzoek uit te voeren geldt voor ieder van de genoemde gebiedscategorieën bij een verstoring dieper dan 35 cm onder het vastgestelde maaiveld. Een uitzondering op deze diepte wordt gemaakt voor natuurgebieden. Ervaring leert dat archeologische waarden in natuurgebieden relatief dicht aan het oppervlak kunnen liggen. Daarom is in natuurgebieden bij verstoringen van de bodem groter dan 10.000 m² altijd een archeologisch onderzoek nodig, ongeacht de diepte van de verstoring.

5.5.2 Onderzoeksresultaten

RAAP heeft archeologisch onderzoek naar het plangebied verricht, genaamd RAAP-rapport 4332 - Plangebieden Ugchelseweg 201 en Molecatenlaan 15 te Ugchelen. Deze rapportage, gedateerd 4 juni 2020, is opgenomen in bijlage 11 van de bijlagen bij de toelichting.

Op beide locaties (Molecatenlaan 15 en Ugchelseweg 201) kunnen archeologische resten worden verwacht uit de periode Laat-Paleolithicum–Nieuwe tijd. Specifiek relevant zijn de situering nabij de Basemolen, een waargenomen grafheuvel nabij Molecatenlaan 15, de markegrensen die beide locaties doorsnijden en de ligging aan de beek. Te verwachten resten zijn jachtkampementen, huisplaatsen, vondstspreidingen, water-gerelateerde resten en resten te relateren aan de Bazemolen.



figuur: situering van beide locaties op de archeologische kenniskaart van de gemeente (bron: Witmer&Boshoven, 2020)

Voor beide locaties is een verkennend booronderzoek uitgevoerd conform de 'handreiking voor archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek in de gemeente Apeldoorn'. Per locatie dienen minimaal zes boringen te worden gezet.

Bij de locatie Molecatenlaan blijkt uit dat booronderzoek dat het eventueel aanwezig archeologisch niveau al grotendeels is verstoord bij de bouw van het Coda-gebouw. Daardoor is hier geen intacte vindplaats te verwachten. In het bureauonderzoek kon de mate van bodemverstoring onder het bestaande gebouw niet worden vastgesteld (niet alle tekeningen waren beschikbaar) en tijdens veldonderzoek in de kruipruimte bleek dat dat de bodem onder het gebouw minimaal 105 cm onder maaiveld is verstoord. Omdat sprake is van beekafzettingen van voor de Late Middeleeuwen worden geen resten van de Bazemolen verwacht. Echter vanwege de aangetroffen beekafzettingen ouder dan de Late Middeleeuwen en aangetroffen industrieel wit aardwerk dient alsnog rekening te worden gehouden met resten van de Bazemolen. De zone met intacte (beek)afzettingen is een smalle strook van 5m. De kans dat bij de ontwikkeling intacte archeologische vindplaatsen verloren gaan is klein te achten dus is vervolgonderzoek niet nodig. Wel dient een aanduiding 'overige zone-lage archeologische verwachtingswaarde te worden opgenomen.

Voor de locatie Ugchelseweg 201 is geconcludeerd dat het bodemprofiel grotendeels diep is verstoord. De resten van de watermolen worden aan de beekloop verwacht. Echter de archeologische waarde is onvoldoende vastgesteld: zowel hoogteligging als verstoringsdiepte zijn grotendeels onbekend. Niet ondenkbaar is dat gezien geomorfologische situering en

historisch gebruik in hogere delen sprake is van ophoging. Er dient een aanduiding 'overige zone-hoge archeologische verwachtingswaarde' te worden opgenomen. Een vergunning kan pas worden verleend, nadat aanvullend booronderzoek is uitgevoerd.

Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dient dit te worden gemeld bij Sectie Archeologie van de gemeente: archeologie@apeldoorn.nl of 055-5801734.

De archeologie heeft daarom geen belemmeringen voor de planontwikkelingen.

5.6 Cultuurhistorie

5.6.1 Wettelijk kader en beleid

5.6.1.1 Rijksbeleid en wetgeving

Op grond van artikel 3.1 van de Erfgoedwet kan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap een monument dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde aanwijzen als rijksmonument.

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan een beschrijving moet worden gegeven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Aanvullend op de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft het Rijk een visie op het cultureel erfgoed opgesteld, genaamd 'Kiezen voor karakter; visie erfgoed en ruimte'. Deze visie geeft aan hoe het Rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij heeft en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang.

5.6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland stelt de provincie over cultuur en erfgoed het volgende: De Gelderse steden kenmerken zich door een sterk historisch karakter, door een hoge ruimtelijke kwaliteit, een goed ontwikkelde culturele infrastructuur en huisvesten enkele topinstellingen. Al deze kwaliteiten dragen in belangrijke mate bij aan een aantrekkelijk woon-, werk- en vestigingsklimaat. Om deze redenen investeert de provincie in de verdere ontwikkeling van erfgoed en cultuur, kennisontwikkeling, cultureel ondernemerschap en innovatie. In alle regio's stimuleert de provincie samen met gemeenten kunst en cultuur die bijdragen aan een sterk vestigingsklimaat, regionale identiteit en vrijetijdseconomie.

De Omgevingsverordening Gelderland bevat, voor zover voor dit plangebied relevant, geen regels over cultuurhistorie.

5.6.1.3 Gemeentelijk beleid

Op de cultuurhistorische beleidskaart die hoort bij de gemeentelijke Nota I-cultuur, staat de mate waarin de cultuurhistorische waarden een rol zullen spelen bij ruimtelijke plannen. De attentiewaarde kent drie gradaties:

- Hoge attentiewaarde: bij ruimtelijke ontwikkelingen is cultuurhistorisch onderzoek verplicht. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden.
- Gemiddelde attentiewaarde: bij ruimtelijke ontwikkelingen is cultuurhistorisch bureauonderzoek verplicht. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden.
- Lage attentiewaarde: bij ruimtelijke ontwikkelingen is een cultuurhistorische quick-scan naar objecten verplicht. Aanbevolen wordt om cultuurhistorische waarden te behouden, herstellen en te versterken.

In de nota is vastgelegd dat gebieden met de hoogste cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan een beschermende regeling krijgen.

In 2012 heeft de gemeenteraad de Implementatienotitie modernisering monumentenzorg vastgesteld. In deze notitie is vastgelegd dat de iconen (monumenten, beeldbepalende panden en beschermde gezichten of gebieden) worden beschermd via sectorale regels, zoals de Erfgoedwet en de gemeentelijke monumentenverordening. Andere cultuurhistorische waardevolle kwaliteiten worden -waar nodig en mogelijk- door middel van het bestemmingsplan beschermd.

5.6.2 Onderzoeksresultaten

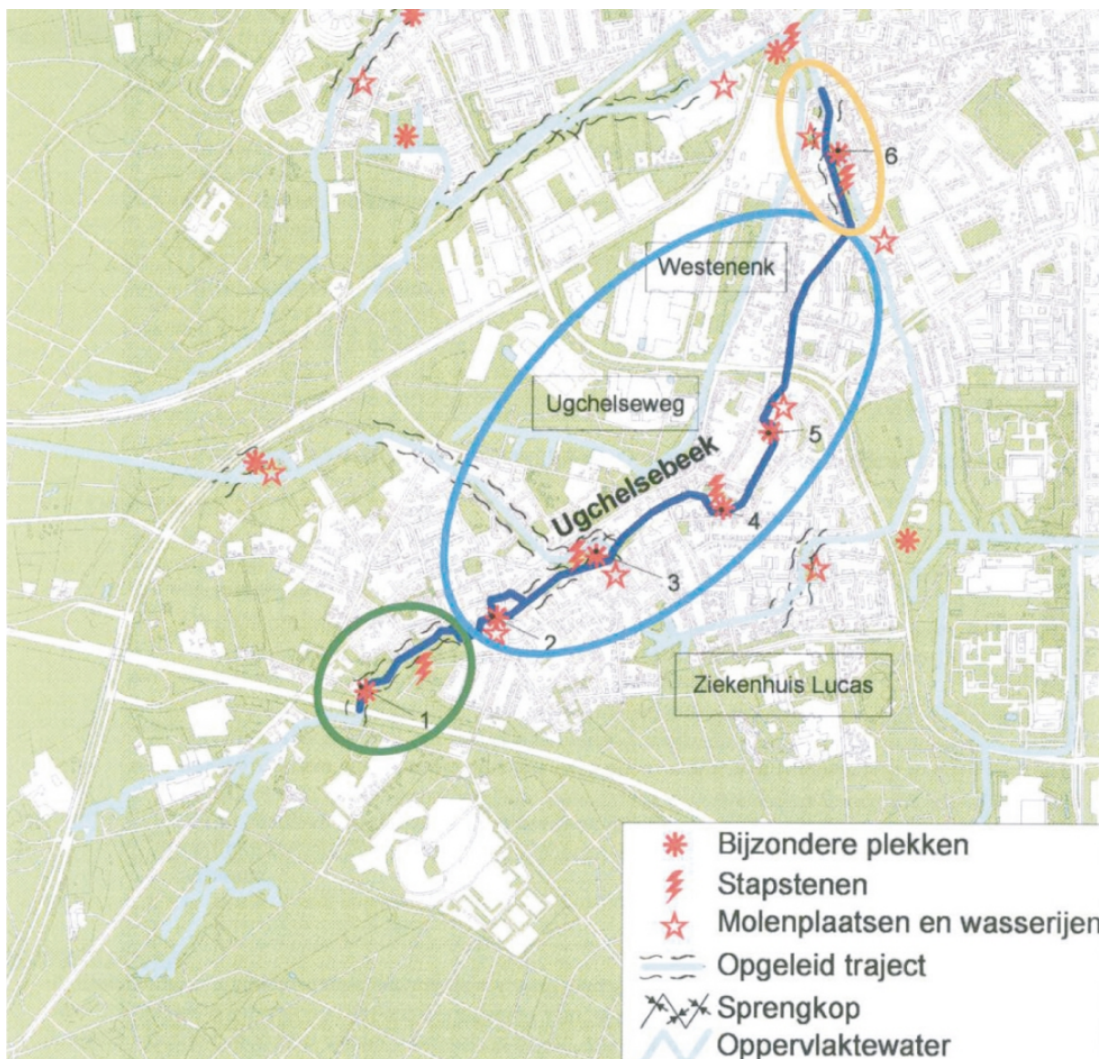
5.6.2.1 Cultuurhistorische analyse

Met name de vele sprengenbeken en bijbehorende papiermolens hebben de ruimtelijke ontwikkeling van Ugchelen gevormd. De komst van de papierindustrie had gevolgen voor de bewoning van Ugchelen: die verplaatste zich van de enken naar de papiermolens aan de beken. Zo ontstonden linten met concentraties van papiermolens en woningen. De voormalige watermolen- en wasserijlocaties zijn van belangrijke cultuurhistorische waarde in Ugchelen, alsmede de dorpse vrijstaande huisjes met tuinen in Ugchelen.

De locatie Ugchelseweg 201 ligt in het hart van voormalig dorp Ugchelen dat een cultuurhistorisch waardevolle dorpse karakteristiek heeft. Dit is ook terug te zien in de aanwezige woning uit de vroege 20e eeuw en de omliggende woningen. Deze hebben cultuurhistorische waarde. De Ugchelseweg heeft als oude structuur ook cultuurhistorische waarde en de sprengenbeek langs de zuidzijde heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Deze is eeuwen geleden aangelegd ten behoeve van het aandrijven van (papier)watermolens. Dit is een waardevol verschijnsel en typerend voor Oost-Veluwe en in bijzonder voor Ugchelen als papiermakersdorp. Het huidige benzinestation verhoudt zich niet goed met deze cultuurhistorische omgeving. Verwijdering ervan kan verbetering betekenen, mits de bestaande woning wordt behouden. Nieuwe bebouwing moet passen in de omschreven cultuurhistorische omgeving.

Rondom de Molecatenlaan is de dorpse karakteristiek is duidelijk te zien bij de woning ten noorden ervan (Molecatenlaan 11). De Molecatenlaan en de Markendoel hebben als oude wegstructuren cultuurhistorische waarde en de sprengenbeek als gezegd een hoge cultuurhistorische waarde. Direct ten noorden van het plangebied heeft ook een tak van de beek gelopen die in de verkaveling is te herkennen. Het is wenselijk om deze terug te brengen of beleefbaar te maken. Het huidige gebouw verhoudt zich niet goed tot de cultuurhistorische waarde. Verwijdering kan verbetering betekenen, mits de nieuwbouw aansluit bij omgeving.

De Ugchelse beek is een historische beek die dwars door Ugchelen stroomt. Vanaf 1613 tot laat in de 18e eeuw was langs de beek bedrijvigheid aanwezig met meerdere molens. Langs de beek zijn historische elementen terug te vinden. In de beek is natuur verweven met cultuur.



figuur: deel kaart uit Visie Ugchelse beek, Apeldoorns Waterplan 2005-2015

De beek bevat de volgende relevante karakteristieken:

- de beek is bovengronds intact;
- ooit waren er 11 molenplaatsen;
- de beek vormt een lijn met daarlangs een mozaïek van woningen, bedrijven en open plekken uit verschillende perioden;
- de beek stroomt vooral achterlangs particuliere terreinen;

Gestreefd wordt naar een historische dorpsbeek als voormalige levensader van Ugchelen. De beek moet bestaan uit een landelijk, dorpsachtig en een parkachtig beekonderdeel

5.7 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer zijn voor beide ontwikkellocaties een anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten. Hierin is geregeld dat de initiatiefnemer de kosten die de gemeente maakt ter uitvoering van zijn initiatief voor hun rekening komen. Alle met deze planwijziging samenhangende kosten komen dus ten laste van de initiatiefnemer. Deze wijziging heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 5 toont aan dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In paragraaf 6.2 wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. Paragraaf 6.3 beschrijft de gebruikte bestemmingen. Hier worden zowel de regels als de weergave van de bestemmingen op de plankaart beschreven. De beschrijving geeft aan hoe de regeling geïnterpreteerd moet worden. In paragraaf 6.4 tenslotte worden de algemene regels en de overgangs- en slotregels besproken.

6.2 Karakter bestemmingsplan

Bestemmingsplan Molecatenlaan 15 en Ugchelseweg 201 Ugchelen is een ontwikkelingsplan, waarin de toekomstige situatie uitgangspunt is voor de wijze van bestemmen.

Het plan is door de bouw van in totaal 29 woningen wettelijk gezien een Crisis- en herstelwet plan. Dit betekent dat de gronden van een eventueel beroep binnen de beroepstermijn van zes weken na vaststelling ingediend moeten worden. Ook doet de Afdeling bestuursrechtspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak.

6.3 Bestemmingen

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de plankaart. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond. De bestemmingen worden hierna besproken.

Groen

Het structurele en structurerende openbare groen in het plangebied ten zuiden van de deellocatie Ugchelseweg 201 is onder de bestemming Groen gebracht. Hier zijn groenvoorzieningen, paden, nuts- en speelvoorzieningen toegestaan. Echter dit is ook aangeduid als 'overige zone - beken en sprengen'. Op grond daarvan gelden strikte regels voor werken en werkzaamheden in deze zone en daarmee binnen de bestemming. Ook is een deel aangeduid als 'burg'. Daar is de aanleg van een voetgangersbrug mogelijk.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is gegeven aan de gebieden die een verblijfsfunctie hebben. Dit betreft de wegen, straten, voet- en fietspaden, berm en parkeervoorzieningen in de woongebieden. Ook het niet-structurerende groen is in deze bestemming ondergebracht.

Wonen

De woningen in het plangebied hebben de bestemming Wonen. Onder het wonen dat op grond van deze bestemming is toegestaan valt ook zelfstandig wonen met ambulante begeleiding.

Voor de woningen is op de plankaart een bouwvlak gegeven. In de meeste gevallen heeft dit bouwvlak de vorm van een bouwstrook waarin meerdere woningen zijn opgenomen. Het bouwvlak voor gestapelde woningen is strak om de gebouwen getrokken.

Door middel van bouwaanduidingen is onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen: aaneengebouwd en gestapeld. Bij de woningen zijn standaarddieptes voor de bouwvlakken gehanteerd: 10 meter voor aaneengesloten woningen, 12 meter voor halfvrijstaande en 15 meter voor vrijstaande woningen. De nog beschikbare uitbreidingsruimte hangt daarmee af van de diepte van de bestaande woning. In principe krijgt een rijtjeswoning minder uitbreidingsmogelijkheden dan een vrijstaande woning. De reden hiervoor is dat een achteraanbouw aan een vrijstaande woning in het algemeen minder van

invloed is op het woongenot van de buren, dan wanneer het gaat om een rijtjeswoning. Voorwaarde bij het toekennen van de diepte van het bouwvlak is dat de tuinen diep genoeg zijn: in principe wordt een afstand van 16 meter tussen twee tegenover elkaar liggende (potentiële) achtergevels aangehouden.

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mogen worden gesitueerd in achtererfgebied. Hiermee is aansluiting gezocht met de regeling voor het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee het situeren van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen in voorerfgebied mogelijk kan worden gemaakt. Toetsingscriterium voor deze bevoegdheid is de stedenbouwkundige kwaliteit die met het bestemmingsplan is beoogd. De definities van de begrippen achtererfgebied, voorerfgebied en openbaar toegankelijk gebied zijn uit artikel 2 lid 3 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen.

De maximaal toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen is gerelateerd aan de oppervlakte van de kavel. Is de kavel zoals in dit geval kleiner dan 500 m² dan is ten hoogste 50 m² aan bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen toegestaan.

Beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis

Bij recht is het gebruik van een deel van de gebouwen voor beroepsuitoefening en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Daarbij worden enige beperkingen gesteld, waaronder aan de daarvoor te gebruiken oppervlakte, om ervoor te zorgen dat het woonkarakter van de woning het beroeps- of bedrijfsmatige gebruik blijft overheersen. Voor de niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis geldt dat alleen bedrijfsactiviteiten die voorkomen op de Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan. Voor deze lijst is aansluiting gezocht bij de bedrijven die in de richtafstandenlijst van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als bedrijven van categorie 1 zijn aangemerkt. Omdat het gaat om activiteiten in een woning op een relatief klein oppervlak is het aantal bedrijfsactiviteiten dat is toegelaten zeer beperkt gehouden.

Bouwregels

Voor de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is per bestemming een bebouwingsschema opgenomen. In de bebouwingsschema's staan de maatvoeringsaspecten die voor die specifieke bestemming gelden. Vaak wordt verwezen naar de maatvoeringsaanduidingen op de plankaart.

Bevoegd gezag

Waar dit bestemmingsplan de bevoegdheid in het leven roept om af te wijken van de regels, is die bevoegdheid toebedeeld aan het bevoegd gezag. Over het algemeen zal dat bevoegd gezag het college van burgemeester en wethouders zijn. In een enkel geval zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gedeputeerde staten dan wel de minister bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning en daarmee ook voor het bij die omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan.

6.4 Algemene regels en overgangs- en slotregels

6.4.1 Algemene regels

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) staan de regels die gelden voor alle bestemmingen. In artikel 7 zijn bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Lid 7.1 bevat onder andere de bepaling over ondergronds bouwen. Hierin is bepaald dat ondergronds bouwen alleen daar is toegestaan waar ook bovengronds gebouwd mag worden, mits er een functionele relatie bestaat met de bovengronds toegelaten functie. Het laatste onderdeel van dit lid geeft een regeling voor legaal gebouwde (delen van) bouwwerken die niet voldoen aan de in het plan voorgeschreven maatvoering. De aanwezige maten zijn dan toegelaten, ook bij eventuele herbouw van het bouwwerk. Dit geldt alleen daar waar de afwijking voorkomt. Het laatste onderdeel van dit lid geeft een regeling voor legaal gebouwde (delen van) bouwwerken die niet voldoen aan de in het plan voorgeschreven maatvoering. De aanwezige maten zijn dan toegelaten, ook bij eventuele herbouw van het bouwwerk. Dit geldt alleen daar waar de afwijking voorkomt.

In artikel 8 staan de algemene gebruiksregels. In lid 8.1 is beschreven welke vormen van gebruik in ieder geval gelden als gebruik in strijd met de bestemming. In lid 8.2 is het daadwerkelijke strijdig gebruik strafbaar gesteld. Deze strafbaarstelling is noodzakelijk voor vormen van gebruik die onwenselijk zijn en waarvoor het bestemmingsplan dus niet de mogelijkheid biedt daarvoor een omgevingsvergunning te verlenen; de strafbaarstelling van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is derhalve niet van toepassing.

In artikel 15 staan de procedureregels die bij het stellen van nadere eisen moeten worden toegepast. Procedureregels voor het bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan zijn niet opgenomen omdat daarvoor de procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing is. De procedureregels voor uitwerkings- en wijzigingsplannen staan in de Wet ruimtelijke ordening. Artikel 16 tenslotte geeft aan welke regeling geldt wanneer wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen en plannen. De overige artikelen bevatten bekende regels die geen nadere bespreking behoeven.

6.4.2 Parkeren

In dit bestemmingsplan is in de Algemene gebruiksregels van artikel 8 in lid 8.3 een gebruiksregel over parkeren opgenomen. Hierin is bepaald dat moet worden voorzien in voldoende parkeerruimte voor auto en fiets en voor laden en lossen bij het gebruiken van gebouwen en gronden en bij nieuwe ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Wat hieronder wordt verstaan wordt uitgelegd in de Beleidsregel Parkeren, zoals vastgesteld op 21 maart 2019. Deze beleidsregel is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

In de Algemene afwijkingsregels van artikel 13 is in lid 13.2 de bevoegdheid opgenomen om van de gebruiksregel parkeren af te wijken wanneer het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

6.4.3 Bepalingen over waarden, milieuzones en andere zones

In hoofdstuk 3 zijn ook de regels voor de in het plangebied voorkomende waarden, belemmeringszones en dergelijke opgenomen. Dit zijn regels voor waarden, belemmeringszones en dergelijke die in meerdere bestemmingen voorkomen. Door middel van gebiedsaanduidingen is aangegeven waar deze zones voorkomen.

Beken en sprengen

De (gebieds)aanduiding 'overige zone - beken en sprengen' is gegeven aan het tracé van de Ugchelse beek. De gronden zijn, naast de daar voorkomende andere bestemmingen, mede bestemd voor het beheer, herstel en onderhoud van de landschappelijk en ecologisch waardevolle beken en sprengen. De regeling beoogt ook de beekoevers te beschermen. Daarom is het aanduidingsvlak beduidend breder dan de beek zelf. Op de gronden waar deze aanduiding voorkomt mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van het beheer van de beken of sprengen

worden gebouwd. Andere gebouwen zijn, mits passend binnen de andere bestemming, uitsluitend toegestaan door middel van het bij omgevingsvergunning afwijken van de regels. Afwijken is alleen mogelijk wanneer vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen. Als voorwaarde is daarnaast opgenomen dat de landschappelijke en ecologische waarden van de beek of sprenghoeft niet mogen worden aangetast. Voor een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden geldt dat ze alleen mogen worden uitgevoerd nadat daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Archeologie

De Archeologische beleidskaart 2015 kent zes categorieën gebieden met een verschillende archeologische verwachting. Voor twee van die categorieën bevat het bestemmingsplan geen regeling. De bescherming van terreinen met monumentale archeologische waarden, oftewel de archeologische monumenten, is geregeld in de Erfgoedwet, de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening. Van de zones met geen archeologische verwachting staat vast dat er geen archeologische waarden (meer) zijn. Voor de overige vier categorieën wordt in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen.

Gebieden zoals die in dit bestemmingsplan, die op de archeologische beleidskaart zijn aangemerkt als Zone met (middel)hoge archeologische verwachting hebben de aanduiding 'overige zone – hoge archeologische verwachtingswaarde' gekregen. Hiervoor geldt dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwwerk waarvoor een bodemingreep wordt gedaan met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van 35 cm onder het vastgestelde maaiveld tevens een archeologisch onderzoeksrapport moet worden ingediend. Gebieden die zijn aangemerkt als zone met lage archeologische verwachting zijn aangeduid als 'overige zone - lage archeologische verwachtingswaarde'. Hiervoor geldt dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwwerk waarvoor een bodemingreep wordt gedaan met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en een diepte van 35 cm onder het vastgestelde maaiveld ook een archeologische onderzoeksrapport moet worden ingediend.

Voor een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die mogelijke archeologische waarden in de bodem kunnen verstoren geldt dat ze niet mogen worden uitgevoerd tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Daarbij gelden dezelfde oppervlakten en diepte als hiervoor genoemd. De vergunning kan alleen worden verleend als uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Wanneer de archeologische waarde van het terrein al uit andere informatie (bijvoorbeeld uit eerder uitgevoerd onderzoek) in voldoende mate is vastgesteld, is het niet nodig nieuw onderzoek uit te voeren.

Als uit het archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat de archeologische waarden door het oprichten van het bouwwerk of door het uitvoeren van de werkzaamheden zullen worden verstoord kan het bevoegd gezag bepaalde voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden. Deze voorschriften kunnen bestaan uit het treffen van technische maatregelen of uit het uitvoeren van nader onderzoek; van beide dient verslag aan het bevoegd gezag uitgebracht te worden.

Archeologisch onderzoek kent vele vormen en maten. Voor het archeologische onderzoeksrapport dat bij een vergunningaanvraag moet worden ingediend wordt meestal in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, eventueel aangevuld met een verkennend booronderzoek. Veelal is na deze fase bekend of vrijgave van het terrein mogelijk is of dat nader (of aanvullend) onderzoek noodzakelijk is. Het nader of aanvullend onderzoek, dat bij wijze van voorschrift aan de omgevingsvergunning verplicht kan worden gesteld, kan bijvoorbeeld bestaan uit een gedetailleerder booronderzoek of het graven van proefsleuven om een vindplaats op te sporen of uit te sluiten. Uiteindelijk kunnen deze vormen van onderzoek erin resulteren dat een behoudenswaardige archeologische vindplaats is aangetroffen. Afhankelijk van de ontwikkeling zal de vindplaats in dat geval ex situ (door een opgraving) of in situ (door inpassing in het plan) behouden moeten worden.

Bepalend voor het al dan niet bestaan van een onderzoeksverplichting zijn steeds de

oppervlakte en de diepte van de bodemingreep. Bij de oppervlakte van de bodemingreep gaat het om de daadwerkelijk verstoorde oppervlakte. Als een gebouw op stroken gefundeerd wordt en er geen extra graafwerk plaatsvindt, dan geldt als bodemingreep alleen de oppervlakte van de strokenfundering. Wordt daarentegen ook de grond tussen de stroken dieper dan 35 cm vergraven, dan geldt als bodemingreep de volledige oppervlakte van het gebouw. Wanneer een gebouw wordt onderkelderd, wordt in de regel een flink grotere bouwput gegraven dan de oppervlakte van het gebouw. Daarom geldt als bodemingreep bij een onderkeldering de oppervlakte van de bouwput. Om dit zeker te stellen is in artikel 2 Wijze van meten bepaald hoe de oppervlakte van een bodemingreep moet worden gemeten.

In de regels is bepaald dat de diepte van de bodemingreep wordt bepaald vanaf de vastgestelde maaiveldhoogte van het Actueel Hoogtebestand Nederland 2 (AHN2). De AHN2 is een digitale hoogtekaart van Nederland, met voor heel Nederland gedetailleerde en precieze hoogtegegevens die de ligging van het maaiveld met grote nauwkeurigheid weergeeft. Door het hanteren van deze vastgestelde hoogteligging wordt bereikt dat niet alleen bij een eenmalige bodemingreep dieper dan 35 cm onder AHN2-maaiveld er een plicht tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek is, maar dat dat ook het geval is als er in de loop der jaren bij achtereenvolgende activiteiten meer dan 35 cm onder deze vastgestelde maaiveldhoogte gegraven wordt. In de begripsbepalingen is een definitie van het begrip AHN2-maaiveld opgenomen.

6.4.4 *Wijzigingsbevoegdheid beperking realisatieduur woningbouw*

Aan de nieuwe woonpercelen in dit bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw' toegekend. Hiermee wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid. Conform het beleid dat in paragraaf 2.7 is beschreven, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen om de bouw mogelijkheden voor de nieuwe woningen te verwijderen als die na een periode van 3 jaar niet gebouwd zijn en ook niet in aanbouw zijn. De periode begint na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Concreet houdt de bevoegdheid in dat de bouwvlakken voor de nieuwe woningen kunnen worden verwijderd. Voorwaarde voor het toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is, naast het verstreken zijn van de termijn van drie jaar, ook dat eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van woningen zijn ingetrokken.

6.4.5 *Overgangs- en slotregels*

Hoofdstuk 4 bevat tot slot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de titel van het bestemmingsplan.

7 INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Vooroverleg

Ten eerste is de gemeente al langere tijd bezig met het in samenspraak met bewoners en dorpsraad opstellen van een centrumvisie voor Ugchelen, waar deze twee locaties ook onder vallen. Deze visie, genaamd Visie Dorpscentrum Ugchelen, is in februari 2020 door de raad vastgesteld.

Voor dit project zelf is door de aanvrager een verzoek ingediend. Samen met de gemeente is overleg gevoerd en wordt het mogelijk gemaakt woningbouw mogelijk te maken. Op 27 februari 2020 heeft in gemeentecentrum 'De Duiker' te Hoenderloo een informatiemarkt plaatsgevonden over de geplande nieuwbouw waarbij ook de voorlopige ontwerpen zijn gepresenteerd en gedeeld met belangstellenden.

De avond was druk bezocht en werd over het algemeen positief ontvangen. Na de avond heeft de aanvrager nog 1 op 1 met de directe burens overlegd.

7.2 Totstandkoming plan

Het bestemmingsplan heeft van 25 juni tot en met 5 augustus 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 ontvankelijke zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn beoordeeld en meegenomen in de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing, omdat het gaat om de bouw van meer dan 11 woningen. Dit betekent dat beroepsgronden tijdens de beroepstermijn moeten zijn ingediend en dat binnen zes maanden een uitspraak gedaan moet worden.

