

Raadsbesluit

Nr. 51-2026

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Ugchelseweg 219 Ugchelen', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tamNL.IMRO.0200.tam0005-vas1 op 18 december 2025 door uw raad is vastgesteld en vanaf 8 januari 2026 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat er een voorlopige voorziening en beroepsschrift zijn ingediend bij de Raad van State en deze op zitting op 26 februari 2026 zijn behandeld, waarbij initiatiefnemer en appellant zijn overeengekomen om enkele wijzigingen aan het TAM-omgevingsplan aan te brengen;

overwegende dat deze aanpassingen niet in strijd zijn met de beoogde ontwikkeling, zoals door uw raad behandeld in uw vergadering op 18 december 2025;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 22 mei 2026, nummer 51-2026

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 16-04-2025.

overwegende dat:

- het TAM-omgevingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het TAM-omgevingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

gelet op het bepaalde in artikel 2.4 van de Omgevingswet;

besluit:

1. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen' gewijzigd vast te stellen door een deel van het besluitgebied te wijzigen in de functie 'Wonen' en artikel 8.5.3 toe te voegen aan de regels, zoals is weergegeven op de gewijzigde plankaart die bij dit voorstel hoort en vervat in de bestandenset NL.IMRO.0200.tam0005-vas2.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 mei 2026

De raad voornoemd,

ValidSigned door Marit Stam
 op 02-06-2026

S.M. Stam
raadsgriffier

ValidSigned door ton heerts


A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
28 mei 2026

Onderwerp
Herstelbesluit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen'

Voorstel nr

Datum
28 april 2026

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen' gewijzigd vast te stellen door een deel van het besluitgebied te wijzigen in de functie 'Wonen' en artikel 8.5.3 toe te voegen aan de regels, zoals is weergegeven op de gewijzigde plankaart die bij dit voorstel hoort en vervat in de bestandenset NL.IMRO.0200.tam0005-vas2.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen' voorziet in de herontwikkeling van het braakliggende, voormalige Texoclean-terrein naar woningbouw. Het plan biedt het kader voor de realisatie van 3 grondgebonden woningen en 28 appartementen. Om woningbouw en andere functies mogelijk te maken moet het geldende planologische kader op de locatie worden gewijzigd.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van 10 juli 2025 tot en met 20 augustus 2025. Er zijn 2 zienswijzen ingediend en er zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht. De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn van een reactie voorzien in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Het TAM-omgevingsplan is op 18 december 2025 door de raad vastgesteld en heeft vanaf 8 januari 2026 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Op het vastgestelde TAM-omgevingsplan zijn een voorlopige voorziening en beroepsschrift ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze zijn behandeld bij een zitting van de Raad van State op 26 februari 2026. Partijen zijn overeengekomen om hangende beroep enkele wijzigingen aan het TAM-omgevingsplan aan te brengen. Als het TAM-omgevingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, zullen de voorlopige voorziening en het beroepsschrift worden ingetrokken. De voorzieningenrechter houdt de zaak aan en geeft de gemeenteraad de gelegenheid om het TAM-

omgevingsplan hangende beroep aan te passen. De gemeenteraad dient een nieuw besluit te nemen omtrent de vaststelling van een gewijzigd TAM-omgevingsplan. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

Is uw raad bereid in te stemmen met voorliggend herstelbesluit?

2. Kader

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het Omgevingsplan van de gemeente Apeldoorn. Ter plekke van het plangebied geldt het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Ugchelseweg 219 Ugchelen, vastgesteld op 18 december 2025 door de gemeenteraad van Apeldoorn.

Verdere kaders voor deze ontwikkeling betreffen:

- Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn'
- Omgevingsverordening Gelderland
- Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'
- Omgevingswet
- Algemene wet bestuursrecht

3. Beoogd maatschappelijk effect (voor mens, natuur en klimaat)

Met de gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen' wordt de realisatie van 3 grondgebonden woningen en 2 appartementengebouwen met totaal 28 appartementen, met bijbehorende voorzieningen als parkeren en groen, mogelijk. Er wordt tegemoetgekomen aan de wensen van de indiener van het beroepschrift (appellant). Dit herstelbesluit heeft tot gevolg dat de appellant een strook grond verkrijgt, waarop een bijgebouw kan worden gerealiseerd en een erfdienstbaarheid op het besluitgebied wordt beëindigd.

4. Argumentatie

4.1 *Met dit herstelbesluit wordt tegemoet gekomen aan verzoek van omwonende.*

De indiener van het beroep heeft toegelicht dat het gebruik van een erfdienstbaarheid onvoldoende kan plaatsvinden op basis van het inrichtingsplan van de ontwikkeling. Appellant maakt gebruik van de (toekomstige) parkeerplaats van het appartementengebouw als ontsluiting van een bijgebouw, waarin een boottrailer wordt gestald. Tijdens de zitting bij de Raad van State zijn appellant en ontwikkelaar tot een oplossing gekomen, waarmee een strook grond grenzend aan de woning van appellant aan hem wordt geleverd, zodat op dit perceel een nieuw bijgebouw t.b.v. de boottrailer kan worden gerealiseerd. Daarmee is de erfdienstbaarheid niet meer noodzakelijk. Om dit planologisch vast te leggen moet de functie van deze strook worden gewijzigd van 'verkeer' naar 'wonen', dit is aangepast in de plankaart. Ook is de wijziging verwerkt in een nieuw inrichtingsplan, dat als bijlage 2 van het TAM-omgevingsplan is toegevoegd. Partijen hebben hiernaast ook privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de kosten voor het nieuwe bijgebouw en proceskosten, het dicht metselen van de gevelopening grenzend aan de parkeerplaats en het aanbrengen van een groene erfafscheiding.

4.2 *Met dit herstelbesluit wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van de Raad van State*

De voorzieningenrechter heeft tijdens de zitting op 26 februari 2026 verzocht om een aanpassing in de regels van het TAM-omgevingsplan, ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting. Er ontbrak een mogelijkheid voor het college om af te wijken van het

inrichtingsplan. Derhalve is artikel 8.5.3 toegevoegd, die in deze mogelijkheid voorziet. Met dit herstelbesluit wordt voldaan aan de afspraken tussen appellant en ontwikkelaar, zoals vastgelegd in het proces verbaal van de Raad van State.

4.3 *De wijzigingen in het herstelbesluit zijn van ondergeschikte aard.*

De voorgestelde wijzigingen van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen' zijn van ondergeschikte aard. Er wordt een deel van het besluitgebied geleverd aan de appellant, het inrichtingsplan is aangepast naar aanleiding van deze levering en er is een aanvulling gemaakt in de regels ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting. De wijzigingen hebben geen invloed op het ontwerp van de nieuwbouwwoningen.

4.4 *Het herstelbesluit hoeft niet met onderzoeken te worden onderbouwd.*

Aanvullende onderzoeken zijn voor dit herstelbesluit niet nodig. Voor het TAM-omgevingsplan zijn alle ruimtelijke aspecten al onderzocht. De wijziging leidt niet tot een nieuwe onderzoeksplicht.

4.5 *Niet nodig om het ontwerp van het herstelbesluit ter inzage te leggen*

Omdat dit besluit niet leidt tot een andersoortige ontwikkeling en niet buiten de reeds vastgestelde kaders treedt, hoeft op basis van de jurisprudentie de voorbereidingsprocedure die normaal gesproken geldt voor TAM-omgevingsplannen (het gedurende zes weken ter visie leggen van het ontwerpbesluit) niet opnieuw te worden gedaan.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Dit herstelbesluit wordt aan uw raad voorgelegd naar aanleiding van overeenstemming tussen de appellant en ontwikkelaar over aanpassingen in het TAM-omgevingsplan, wegens het ingediende beroep en de zitting bij de Raad van State. De voorgestelde aanpassingen zijn voortijdig aan de raadsbehandeling gedeeld met beide partijen

6. Duurzaamheid

De 31 woningen zullen gasloos worden gebouwd. De woningen zullen moeten voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) (voorheen het Bouwbesluit 2012). In het Bbl is opgenomen dat nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de Beng-eisen. Beng staat voor Bijna Energieneutrale Gebouw. De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein. Tot slot wordt op grond van het inpassingsplan het zuidelijk deel van het perceel groen ingericht. Dit draagt bij aan vergroening en meer groen draagt vervolgens weer bij het voorkomen van hittestress en betere waterberging.

7. Risico's

Vaststellen herstelbesluit

Het herstelbesluit moet worden vastgesteld voordat het beroep wordt behandeld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De voorzieningenrechter houdt de zaak aan en geeft de gemeenteraad de gelegenheid om het TAM-omgevingsplan hangende beroep aan te passen.

Mogelijkheid instellen beroep

Tegen het herstelbesluit kan beroep worden ingesteld. In theorie zou dan nog een nieuwe belanghebbende beroep kunnen indienen, maar dat beroep kan zich uitsluitend richten tegen de

inhoud van het herstelbesluit. Beroep wordt niet verwacht omdat dit herstelbesluit wordt voldaan aan de afspraken tussen ontwikkelaar en appellant, zoals besproken tijdens de zitting en vastgelegd in het proces verbaal van de Raad van State.

8. Financiële paragraaf

De voorgenomen herontwikkeling van het voormalig Texoclean-terrein in Ugchelen door De Bunte Vastgoed maakt een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit mogelijk. Nu er sprake is van het mogelijk maken een bouwactiviteit als bedoeld in voornoemd artikel geldt een kostenverhaalplicht conform artikel 13.11 Omgevingswet. Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van kostenverhaal via privaatrechtelijke weg, zoals bedoeld in paragraaf 13.6.2 Omgevingswet. Op 30 oktober 2023 is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en nadeelcompensatie. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

9. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In de publicatie wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

10. Realisatie van het besluit

Na gewijzigde vaststelling wordt het TAM-omgevingsplan opnieuw ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld. In tegenstelling tot de Wet ruimtelijke ordening treedt onder de Omgevingswet een wijziging na vier in plaats van zes weken in werking. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt de wijziging van het omgevingsplan onherroepelijk en kunnen de omgevingsvergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, is aan de ontwikkelaar

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 Valid Signed door Symone Bruin, de
op 04-06-2026

S. de Bruin

de burgemeester,

 Valid Signed door ton heerts
op 04-06-2026

A.J.M. Heerts

Raadsbesluit

Nr. 120-2025

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.30 van de Omgevingswet het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Ugchelseweg 219 Ugchelen', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tamNL.IMRO.0200.tam0005-ont1, met ingang van 10 juli 2025 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 12 december 2025, nummer 120-2025, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan 1 zienswijze deels tegemoet te komen door aanpassing van het TAM-omgevingsplan, terwijl voorst enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

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

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 16-04-2025.

overwegende dat:

- het TAM-omgevingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het TAM-omgevingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

gelet op het bepaalde in artikel 2.4 van de Omgevingswet;

besluit:

1. Enkele ambtshalve wijzigingen in het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen' aan te brengen;
2. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Ugchelseweg 219 Ugchelen' naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijzen deels tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven;
4. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0005-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van 31 woningen op het voormalig Texoclean terrein, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen;
5. Geen kostenverhaal langs publieksrechtelijke weg als bedoeld in paragraaf 13.6.3 Omgevingswet plaats te laten vinden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 december 2025

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 19-12-2025

S.M. Stam
raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 19-12-2025

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
18 december 2025

Onderwerp
Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen'

Voorstel nr
120-2025

Datum
12 december 2025

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Enkele ambtshalve wijzigingen in het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Ugchelseweg 219 Ugchelen' aan te brengen;
2. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen' naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijzen deels tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven;
4. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0005-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van 31 woningen op het voormalig Texoclean terrein, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen;
5. Geen kostenverhaal langs publieksrechtelijke weg als bedoeld in paragraaf 13.6.3 Omgevingswet plaats te laten vinden.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen' voorziet in de herontwikkeling van het braakliggende, voormalige Texoclean-terrein naar woningbouw. Het plan biedt het kader voor de realisatie van 3 grondgebonden woningen en 28 appartementen. Het plan wordt landschappelijk ingepast. Om woningbouw en andere functies mogelijk te maken moet het geldende planologische kader op de locatie worden gewijzigd.

Bestuurlijk belang

Met de vaststelling van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen' wordt de realisatie van 31 woningen mogelijk gemaakt. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van 10 juli 2025 tot en met 20 augustus 2025. Er zijn 2 zienswijzen ingediend en er zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht. De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn van een reactie voorzien in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan dient de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het TAM-omgevingsplan te nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

Is de raad bereid in te stemmen met het voorstel om het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen' gewijzigd vast te stellen?

2. Kader

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het Omgevingsplan van de gemeente Apeldoorn. Ter plekke van het plangebied geldt in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan het bestemmingsplan 'Ugchelen', zoals vastgesteld op 2 maart 2021 door de gemeenteraad van Apeldoorn en van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Apeldoorn. Op deze locatie geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met daarbinnen de functieaanduiding 'goederenvervoersbedrijf (gv)' en lettertekenaanduiding 'milieuzone 1'. Het bestemmingsplan staat de realisatie van burgerwoningen niet toe.

Verdere kaders voor deze ontwikkeling betreffen:

- Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn'
- Omgevingsverordening Gelderland
- Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'
- Omgevingswet
- Algemene wet bestuursrecht

3. Beoogd maatschappelijk effect (voor mens, natuur en klimaat)

Met de gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen' wordt de realisatie van 3 grondgebonden woningen en 2 appartementengebouwen met totaal 28 appartementen, met bijbehorende voorzieningen als parkeren en groen, mogelijk. Hiermee wordt impuls gegeven aan het gebied en wordt invulling gegeven aan de ambities op het gebied van woningbouw.

4. Argumentatie

4.1 Ambtshalve wijzigingen

Gedurende de termijn dat het ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage zijn er een aantal onvolkomenheden in het plan geconstateerd. Deze onvolkomenheden zijn in het vast te stellen TAM-omgevingsplan ambtshalve gewijzigd. Het betreffen wijzigingen ten aanzien van de regels en de plankaart behorende bij het plan. Welke wijzigingen het exact betreffen is aangegeven in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De ambtshalve wijzigingen leiden niet tot significante wijzigingen aan het plan. Door de ambtshalve wijzigingen aan te brengen worden de onvolkomenheden verholpen en is het plan in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL).

4.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

De 2 zienswijzen zijn op de correcte wijze en binnen de daartoe aangewezen termijn ingediend. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

4.3 Reactie op zienswijzen

Eén zienswijze heeft aanleiding gegeven om het TAM-omgevingsplan op onderdelen te wijzigen. Dit is gemotiveerd in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Naar aanleiding van de zienswijze is de plankaart van het TAM-omgevingsplan aangevuld met de woningtypologieën en is de definitie van een woning aangepast. Dit laatste was tevens een onvolkomenheid die ambtelijk was gesignaleerd. De reactie op de zienswijze zorgt niet voor significante wijzigingen aan het plan.

4.4 Evenwichtige toedeling van functies aan de locatie

Langs de Ugchelseweg worden 3 grondgebonden woningen gerealiseerd in lijn met de bestaande lintbebouwing. Centraal in het plangebied worden twee appartementsgebouwen gerealiseerd, met in totaal 28 appartementen. Het plan wordt landschappelijk ingepast. Globaal bestaat het landschappelijk inrichtingsplan uit drie zones; noordelijk een zone passend bij het straatbeeld, centraal een zone met appartementsgebouwen met een modern, industrieel karakter en verwijzend naar de watermolen en zuidelijk een recreatieve beekzone met weides en vloeuweides. De Schoolbeek wordt weer watervoerend door het plangebied. Middels een waterbouwkundig element wordt het verval in de beek zichtbaar gemaakt. Centraal in de recreatieve beekzone is een ontmoetingsruimte gepositioneerd.

Uit de motivering van het wijzigingsbesluit behorende bij het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e 'Ugchelseweg 219 Ugchelen' blijkt dat wordt voldaan aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede het beleid van Waterschap Vallei en Veluwe. Het plan is daarnaast in overeenstemming met de instructieregels die voor de voorgenomen ontwikkeling gelden. Uit onderzoek is gebleken dat er geen milieuhygiënisch belemmeringen aanwezig zijn die de herontwikkeling van het Texoclean-terrein onuitvoerbaar maakt. Dit zorgt ervoor dat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL).

4.5 Geen kostenverhaal langs publieksrechtelijke weg

De voorgenomen herontwikkeling van het Texoclean-terrein aan de Ugchelseweg in Ugchelen maakt een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit mogelijk. Nu er sprake is van het mogelijk maken een bouwactiviteit als bedoeld in voornoemd artikel geldt een kostenverhaalplicht conform artikel 13.11 Omgevingswet. In principe zijn er twee mogelijkheden om kostenverhaal plaats te laten vinden. De ene mogelijkheid is kostenverhaal via publieksrechtelijke weg (met of zonder tijdvak). Deze mogelijkheid vertoont overeenkomsten met het exploitatieplan onder de Wet ruimtelijke ordening. De andere mogelijkheid is kostenverhaal via privaatrechtelijke weg, met een overeenkomst. Bij voorliggend plan vindt het kostenverhaal plaats via de privaatrechtelijke weg. Op 30 oktober 2023 is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en nadeelcompensatie.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

De Bunte Vastgoed heeft op verschillende manieren en op verschillende moment de omgeving en andere geïnteresseerden betrokken bij de voorgenomen herontwikkeling van het Texoclean-terrein aan de Ugchelseweg. Hieronder is een overzicht opgenomen van de wijze waarop De Bunte Vastgoed het voornemen tot herontwikkeling onder de aandacht heeft gebracht:

- Sinds 18 juli 2023 heeft De Bunte Vastgoed een website live staan over de ontwikkeling: [Nieuwbouw De Spreng Ugchelen](#).
- Op 6 december 2023 heeft De Bunte Vastgoed een inloopbijeenkomst georganiseerd in het dorpshuis te Ugchelen om de buurt te informeren over de ontwikkelingen. De architect,

bouwer, ontwikkelaar en gemeente waren aanwezig om de plannen nader toe te lichten en vragen te beantwoorden. Er is een verslag van deze avond als bijlage verbonden aan het TAM-omgevingsplan.

- Op 28 mei 2024 heeft De Bunte Vastgoed deelgenomen aan de informatiemarkt van Ugchelens Belang. De ontwikkelaar en gemeente waren aanwezig om de plannen toe te lichten en vragen te beantwoorden.
- De Bunte Vastgoed heeft tussentijds individueel contact gehad met direct omwonenden en de dorpsraad om hen te informeren over de voortgang.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage gelegen van 10 juli 2025 tot en met 20 augustus 2025. Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

6. Duurzaamheid

De 31 woningen zullen gasloos worden gebouwd. De woningen zullen moeten voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) (voorheen het Bouwbesluit 2012). In het Bbl is opgenomen dat nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de Beng-eisen. Beng staat voor Bijna Energieneutrale Gebouw. De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein. Tot slot wordt op grond van het inpassingsplan het zuidelijk deel van het perceel groen ingericht. Dit draagt bij aan vergroening en meer groen draagt vervolgens weer bij het voorkomen van hittestress en betere waterberging.

7. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt iedere wijziging van het omgevingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien tegen dit TAM-omgevingsplan 2 zienswijzen zijn ingediend en de ambtshalve wijzigingen die wij u voorstellen bij de vaststelling in het plan aan te brengen geen ruimtelijke impact hebben waardoor het plan inhoudelijk wijzigt, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

8. Financiële paragraaf

De voorgenomen herontwikkeling van het voormalig Texoclean-terrein in Ugchelen door De Bunte Vastgoed maakt een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit mogelijk. Nu er sprake is van het mogelijk maken een bouwactiviteit als bedoeld in voornoemd artikel geldt een kostenverhaalplicht conform artikel 13.11 Omgevingswet. Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van kostenverhaal via privaatrechtelijke weg, zoals bedoeld in paragraaf 13.6.2 Omgevingswet. Op 30 oktober 2023 is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en nadeelcompensatie. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

9. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In de publicatie wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen. Er volgt geen actieve communicatie over dit besluit. **Realisatie van het besluit**

Na gewijzigde vaststelling wordt het TAM-omgevingsplan opnieuw ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld. In tegenstelling tot de Wet ruimtelijke ordening treedt onder de Omgevingswet een wijziging na vier in plaats van zes weken in werking. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt de wijziging van het omgevingsplan onherroepelijk en kunnen de omgevingsvergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, is aan de ontwikkelaar

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 Digitaal ondertekend door Symone Bruin, de
op 15-12-2025

S. de Bruin

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 16-12-2025

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22e Ugchelseweg 219 Ugchelen

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd TAM-omgevingsplan heeft met ingang van 10 juli 2025 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Indieners hebben een schriftelijke ontvangstbevestiging op de zienswijze ontvangen.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 Reclamant 1

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 19 augustus 2025

Inhoud van de zienswijze

- a. Hierbij onze zienswijze over ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk22e Ugchelseweg 219 Ugchelen. Wij verwijzen hierbij naar ons bezwaarschrift tegen de verleende omgevingsvergunning nr. 02005678348. Met dat bezwaarschrift maakten wij bezwaar tegen de kap van 13 bomen aan "Ugchelseweg naast nr. 219A, Ugchelen". Wij vragen u om dit bezwaarschrift, althans de argumentatie daarvan, als ingelast te beschouwen in deze zienswijze.
De situering van de bouwvakken impliceert ons inziens de kap van deze bomen. Wij vinden, dat de strook waar de Lindes staan, een ruime groenstrook zou moeten zijn, zodat de lindes kunnen worden ingepast. Wij vragen een en ander te heroverwegen en de bouwvakken zodanig te situeren, dat de lindes gespaard

kunnen blijven.

Beoordeling

- a. De omgevingsvergunning met kenmerk 02005678348 is een separate beschikking. Reclamant heeft het bezwaar hierop ingetrokken. Daarmee vervalt de argumentatie waarnaar wordt verwezen en wordt de zienswijze buiten beschouwing gelaten.

Conclusie

De zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten.

3.2 Reclamant 2

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 19 augustus 2025

Inhoud van de zienswijze

- a. Het maximale aantal woningen is in het omgevingsplan onvoldoende geborgd, waardoor er sprake kan zijn van een veel groter aantal woningen dan het beoogde aantal van 31. Daardoor is de kans groot dat er sprake zal zijn van ontoelaatbare parkeerdruk en parkeeroverlast. Volgens het omgevingsplan geldt de bestemming 'Wonen' op het perceel. Volgens artikel 9 van het omgevingsplan mag op die locatie het maximum aantal woningen niet meer zijn dan de waarde ter plaatse van de aanduiding '*maximum aantal woningen*'. Hoewel de plankaart weergeeft dat er maximaal 28 woningen zijn toegestaan in de onderste bouwblokken, laten de bovenste bouwblokken geen maximum zien. Hierdoor is het omgevingsplan niet beperkt tot het voorgenomen plan om 31 woningen te bouwen en kunnen er veel meer woningen met bijbehorende voorzieningen op het perceel worden gebouwd. In de toelichting bij het omgevingsplan wordt wel vermeld dat het om 31 woningen gaat. In paragraaf 3.2.1 van de toelichting staat het volgende: "*Het voornemen bestaat om de voormalige bedrijfslocatie te herontwikkelen naar een nieuw woongebied met 3 grondgebonden woningen en 28 appartementen.*" De toelichting is juridisch niet bindend. Dit is vaste rechtspraak en is recentelijk nog op 15 januari jl. door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ("de Afdeling"), bevestigd (ECLI:NL:RVS:2025:102, r.o. 4.2). Nu de planregels en de plankaart het maximale aantal woningen van 31 niet borgen, kunnen er dus veel meer woningen gebouwd worden. Dit is onaanvaardbaar en brengt overlast met zich mee. Het plan is op dit punt onvoldoende zorgvuldig.
- b. Ook is niet geborgd voor wie de woningen zijn bedoeld. Volgens de begripsbepaling bij het omgevingsplan is een woning in artikel 2.47 als volgt gedefinieerd: "*Een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.*" De woningen zijn dus niet bedoeld voor de huisvesting van slechts één huishouden. Nu niet uitsluitend één huishouden is toegestaan in een woning, zijn er veel vormen van bewoning

toegestaan. Voorbeelden die nu zijn toegestaan zijn kamerverhuur, short-stay verhuur, groepswonen en studentenhuisvesting. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving, zoals parkeren, verkeer en geluidsoverlast, zijn in het plan niet beoordeeld voor dit soort woonvormen.

Volgens jurisprudentie bestaat er, los van de parkeervraag, een ruimtelijk relevant verschil tussen het gebruik van een pand voor kamerverhuur en de bewoning van een pand door één huishouden. Zo is de kans op een afwijkend levensritme en de daarmee gepaard gaande geluidsoverlast groter als het pand door kamerbewoners (zoals studenten) wordt gebruikt dan wanneer het wordt gebruikt door een gezin.

- c. Er is niet inzichtelijk gemaakt of er aan de parkeernormen wordt voldaan. Volgens artikel 16.2 van het omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit slechts verleend als bij de aanvraag is aangetoond dat er voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren van auto's en fietsen en het laden en lossen van goederen. Dit moet worden vastgesteld aan de hand van de 'Beleidsregel Parkeren' van 21 maart 2019, dan wel een actuelere versie. Voor het gebruik wordt uitsluitend verwezen naar de 'Beleidsregel Parkeren' van 21 maart 2019: niet naar een opvolgende versie daarvan.

In de planregels en de toelichting is niet aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er precies nodig zijn voor de realisatie van de 31 woningen. Paragraaf 3.6.4.2 van de toelichting benoemt alleen het volgende: *“De grondgebonden woningen aan de Ugchelseweg krijgen parkeerruimte op eigen terrein. Voor de appartementencomplexen wordt de parkeerbehoefte centraal op het gebied opgevangen. De parkeeropgave wordt conform de parkeernota opgevangen. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering.”* In de presentatie die als bijlage 1 bij het omgevingsplan is toegevoegd is een aantal parkeerplekken ingetekend, maar de berekening is nergens terug te vinden. Het is onduidelijk hoeveel parkeerplekken worden gerealiseerd en of dit redelijkerwijs wel mogelijk is.

Bovenstaande had nu al inzichtelijk moeten worden gemaakt. Volgens paragraaf 3.2.4.3 van de Nota van Toelichtingen bij het Omgevingsbesluit kunnen dergelijke onderzoekslasten bij concrete plannen niet worden doorgeschoven naar de omgevingsplanactiviteit bouwwerken: *“Voor plannen die concreet zijn en waarvan te verwachten is dat deze op korte termijn worden uitgevoerd, is de lijn om de onderzoekslast niet door te schuiven. De onderzoekslast kan wel gedeeltelijk worden doorgeschoven voor zover het niet gaat om een concreet initiatief dat op de korte termijn wordt uitgevoerd, maar om het wijzigen van het omgevingsplan dat pas op de langere termijn wordt uitgevoerd. Denk aan uitleglocaties voor woningbouw buiten het bestaande stedelijke gebied. Daarvoor geldt dat bij de vaststelling (wijziging van het omgevingsplan) geen evidente belemmeringen zijn die aan uitvoering in de weg staan”*. De wijziging van het omgevingsplan is erop gericht om het nieuwbouwproject 'De Spreng' te verwezenlijken. Daarmee staat vast dat het om een concreet plan gaat en het omgevingsplan niet slechts een toekomstige ontwikkeling mogelijk maakt. De onderzoekslast mag daarom niet worden doorgeschoven naar de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Dit wordt ook bevestigd in jurisprudentie. In de uitspraak van de Afdeling van 19 juni 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:2506 r.o. 10.2) ging het om de wijziging van een bestemmingsplan voor de realisatie van 200

woningen. In die zaak bleek uit de toelichting dat de parkeerbehoefte was berekend, maar was die berekening zelf niet inzichtelijk gemaakt. Ook was onduidelijk welk parkeerbeleid en welke parkeernormen er waren gebruikt voor die berekening. De Afdeling acht dit rechtsonzeker. Voorts onderstreept een recente uitspraak van de Afdeling van 19 maart 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:1183 r.o. 16.2) dat het slechts benoemen van de hoeveelheid parkeerplekken onvoldoende is. Nu kan niet beoordeeld worden of er is uitgegaan van een representatieve invulling van de maximaal planologische voorziene mogelijkheden. Het plan is daarom onzorgvuldig voorbereid.

- d. Er is geen rekening gehouden met het recht van erfdienstbaarheid van cliënt. Er zijn parkeerplaatsen over het stuk perceel ingetekend waarop cliënt een recht van erfdienstbaarheid heeft. Door de auto's op de parkeerplekken wordt het voor cliënt onmogelijk gemaakt om in en uit de schuur bij zijn woning te kunnen rijden. Cliënt heeft in zijn schuur een auto met trailer staan, met totaal een lengte van 12 meter. Om in en uit de schuur te kunnen rijden en een draai te kunnen maken naar de Ugchelseweg, is een lengte van minimaal 16 meter nodig. De meest dichtstbijzijnde parkeerplaats wordt op een afstand van 5,3 meter van de schuur gerealiseerd. Hierdoor kan de draai uit de schuur richting de openbare weg niet meer worden gemaakt zonder de geparkeerde auto's te raken. Omdat het recht van erfdienstbaarheid geduld moet worden, kunnen die parkeerplaatsen dus niet gerealiseerd worden. Uw raad heeft hier geen rekening mee gehouden. Ook op dit punt is het besluit onzorgvuldig en zijn de belangen van mijn cliënt onvoldoende afgewogen.

Beoordeling

- a. De bouwvlakken ten behoeve van de appartementsgebouwen bevatten een aanduiding '*maximum aantal woningen: 28*', waarmee het aantal wooneenheden binnen deze gebouwen beperkt is. Voor de 2 bouwvlakken voor de grondgebonden woningen aan de zijde van de Ugchelseweg is in het omgevingsplan geen maximum aantal woningen opgenomen. Naar aanleiding van uw zienswijze is de plankaart van het omgevingsplan aangepast. Voor de appartementsgebouwen is de aanduiding '*gestapeld*' toegevoegd en voor de grondgebonden woningen zijn de aanduidingen '*vrijstaand*' en '*twee-aaneen*' toegevoegd. Conform artikel 9.2 lid g moeten de hoofdgebouwen worden gebouwd overeenkomstig het ter plaatse aangegeven woningtype. Daarmee wordt geborgd dat binnen 2 bouwvlakken een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kap woning kan worden gerealiseerd. Hiermee zijn het maximum aantal woningen en de woningtypologie voor de grondgebonden woningen geborgd.
- b. De definitie '*woning*', zoals opgenomen in artikel 2.48 wordt gewijzigd naar: '*een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.*'
- c. Het parkeerbeleid wordt toegelicht in paragraaf 3.6.4.2 van de motivering van het wijzigingsbesluit. De parkeernormen zijn vastgelegd in de Beleidsregel Parkeren 2024. De beleidsregel parkeren uit 2019 was per abuis als bijlage 16 toegevoegd. Deze is vervangen door de Beleidsregel Parkeren uit 2024. De beleidsregel hanteert voor appartementsen in Ugchelen een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Er worden 28 appartementsen gerealiseerd. Derhalve moeten voor dit programma ten minste 42 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeervoorzieningen voor de appartementsgebouwen zijn

opgenomen in het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van het omgevingsplan. Hierin zijn 42 parkeerplaatsen ingetekend. Daarmee heeft het inrichtingsplan voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeernorm van de Beleidsregel Parkeren 2024. De parkeeropgave van de grondgebonden woningen wordt op eigen terrein opgevangen. Hiervoor geldt ook een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid. De opritten zoals ingetekend in het inrichtingsplan hebben voldoende ruimte om deze parkeervraag op te vangen. Daarmee vormt het aspect parkeren geen belemmering.

- d. Voorafgaand aan deze procedure heeft de ontwikkelaar hierover contact gehad met de reclamant. De akte geeft een bevoegdheid om de schuur via het plangebied te ontsluiten naar de Ugchelseweg, met een auto, al dan niet met caravan, of met een ander (motor-)voertuig. De akte benoemt geen draaicirkel voor het recht. Conform de akte dient de erfdienstbaarheid op de minst bezwaarlijke wijze te worden gebruikt. De toekomstige situatie, zoals vastgelegd in het inrichtingsplan geeft hiervoor voldoende ruimte. Derhalve wordt de erfdienstbaarheid in deze ontwikkeling, op basis van het inrichtingsplan, niet gehinderd.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- a. De plankaart is aanpast, waarbij de woningtypologieën *'gestapeld'*, *'vrijstaand'* en *'twee-aaneen'* zijn opgenomen.
- b. De definitie *'woning'*, zoals opgenomen in artikel 2.48 wordt gewijzigd naar: *'een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.'*
- c. De motivering van de parkeeropgave is aangevuld in paragraaf 3.6.4.2 van de motivering van het wijzigingsbesluit. Per abuis was de Beleidsregel Parkeren uit 2019 als bijlage 16 van het omgevingsplan opgenomen. Dit is onjuist en aangepast naar de Beleidsregel Parkeren uit 2024.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Regels

- a. De Preambule van de regels bevatte een verwijzing naar het Besluit ruimtelijke ordening. Dit is verouderd en is gewijzigd naar het Besluit elektronische publicaties.
- b. Gedurende de procedure zijn de begripsbepalingen, zoals opgenomen in artikel 2, geactualiseerd. Dit is aangepast.
- c. Gedurende de procedure is het toepassingsbereik, zoals opgenomen in artikel 4, geactualiseerd. Dit is aangepast.
- d. De bouwregels zoals waren opgenomen in artikel 7.4 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen de functie *'Water'* zijn in een apart artikel met beoordelingsregel opgenomen, namelijk artikel 11.
- e. De beoordelingsregel m.b.t. het bebouwingspercentage, onder artikel 9.2 lid e en 10.3 lid d is verwijderd. Er is geen maximum bebouwingspercentage opgenomen, omdat de bouwvlakken conform het inrichtingsplan zijn ingetekend.

- f. De beoordelingsregels voor bijbehorende bouwwerken en uitbreiden van het hoofdgebouw, zoals opgenomen in artikel 10.2 en 10.3, zijn verwijderd. Deze bouwregels zijn in de bruidsschat opgenomen.
- g. Ten behoeve van de bouw van een bijbehorend bouwwerk voor gezamenlijk gebruik, zoals de ontmoetingsruimte, is een aanvullende beoordelingsregel opgenomen onder artikel 10.2.

Verbeelding

- a. Per abuis lag de zone '*Waarde – Beken en sprengen*' binnen de bouwvlakken van de appartementsgebouwen binnen de woonfunctie. Dit is aangepast.