

Raadsbesluit

Nr. 92-2026

De raad van de gemeente Apeldoorn;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.30 van de Omgevingswet het ontwerp 'TAM-omgevingsplan 'Vlijtsepark', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0021- ont1, met ingang vanaf 24 december 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. 19 juni 2026, nummer 92-2026, in verband met de vaststelling van het omgevingsplan 'Vlijtsepark', waarin tevens enkele ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel vervatte overwegingen inclusief ambtshalve wijzigingen tot de zijne maakt;

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. 14-04-2025.

gelet op het bepaalde in artikel 2.4 van de Omgevingswet;

besluit:

1. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen die in het raadsvoorstel zijn beschreven en deze in het omgevingsplan aan te brengen
2. Het TAM-omgevingsplan 'Vlijtsepark' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0021-vas1, dat betrekking heeft op de beoogde bouw van circa 390 woningen en commercieel programma op de hoek Edisonlaan/Vlijtseweg, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 juni 2026

De raad voornoemd,

Valid Signed door Marit Stam
op 26-06-2026

S.M. Stam
raadsgriffier

Valid Signed door ton heerts
op 26-06-2026

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
25 juni 2026

Onderwerp
Vaststelling Omgevingsplan Vlijtsepark

Voorstel nr
92-2026

Datum
19 juni 2026

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

Besluiten om:

1. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen die in het raadsvoorstel zijn beschreven en deze in het omgevingsplan aan te brengen
2. Het TAM-omgevingsplan 'Vlijtsepark' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0021-vas1, dat betrekking heeft op de beoogde bouw van circa 390 woningen en commercieel programma op de hoek Edisonlaan/Vlijtseweg, vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De Kanaalzone Noord ontwikkelt zich naar een gebied waarin wonen, werken en recreëren in de groene en royale gemeente Apeldoorn centraal staan. Een van de projecten in de Kanaalzone Noord is het project Vlijtse Parktorens. Aan de gemeente Apeldoorn is verzocht mee te werken aan een plan die de realisatie van circa 390 woningen en aanvullend commercieel programma op de hoek van de Edisonlaan/Vlijtseweg.

Bestuurlijk belang

Het TAM-omgevingsplan 'Vlijtsepark' heeft vanaf 24 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. In het raadsvoorstel zijn enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Onderdeel van de procedure is nu de besluitvorming over het TAM Omgevingsplan 'Vlijtsepark'. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

Kan uw raad op instemmen met het vaststellen van TAM omgevingsplan 'Vlijtsepark'?

2. Kader

Apeldoorn groeit de komende jaren naar minimaal 180.000 inwoners. In de Omgevingsvisie van 2022 staat hoe de gemeente deze groei wil aanpakken. Eén belangrijk doel is 'stadmaken': het toevoegen van nieuwe woon- en werkgebieden, waarbij bouwen hand in hand gaat met vergroenen. Als hoofdstad van de Veluwe werken we samen aan een toekomst waarin wonen, werken en recreëren in de groene en royale gemeente Apeldoorn centraal staan.

Veel van de plannen vinden plaats in de prioritaire gebieden: de binnenstad, spoorzone, de kanaalzone, de zuidrand en het gebied rondom Uddel. De Omgevingsvisie is mede gebaseerd op eerdere documenten, zoals het ambitiedocument Apeldoorn 2040, de Binnenstadsvisie Apeldoorn (2019), het ontwikkelperspectief Binnenstad 'Het Stadspark van Apeldoorn' (2020) en de Visie op Mobiliteit Apeldoorn (2021).

Langs het Apeldoorns Kanaal ontwikkelen we een aantrekkelijk gebied met een mix aan stedelijke functies en diverse sociale en culturele activiteiten. Het karakter van vroeger is nog steeds te zien in het opvallende contrast tussen de traditionele arbeidershuisjes en de imposante fabrieksgebouwen. We transformeren het gebied in een groen en levendig woon- en werkgebied aan het water, waar wonen, werken, maken en beleven samenkomen. De historische achtergrond en de ruwe schoonheid van het industrieel erfgoed vormen hierbij de fundamenten.

Door groene verbindingen te leggen met de spoorzone en de binnenstad, brengen we het oude stadsdeel weer dicht bij het hart van Apeldoorn. In april 2024 is er een Woningbouw Impuls ter beschikking gesteld. In het kader van de WBI en de gebiedsontwikkeling Kanaalzone Noord zijn de volgende stukken van belang:

- 25-04-2024: Raadsbrief WBI Kanaalzone Noord; de raad wordt via een raadsbrief geïnformeerd over de aanvraag van een WBI-subsidie voor de Kanaalzone Noord;
- 13-06-2024: Raadsbesluit WBI Kanaalzone: Het oormerken van de gemeentelijke bijdrage van € 38,0 miljoen binnen de begrotingskaders van de investeringsruimte van Stadmaken op de Veluwe (€ 32,5 miljoen) en het Apeldoorn Ontwikkelt Fonds (€ 5,5 miljoen) als cofinanciering van 55% voor de WBI-subsidie Kanaalzone Noord, conform de door het college gedane WBI-aanvraag Kanaalzone Noord.

Het beschikbaar stellen van voorbereidingskredieten van respectievelijk € 500.000, - voor de ontwikkeling van een parkeergarage en van € 800.000, - voor de infrastructurele maatregelen, zoals in de WBI-aanvraag Kanaalzone Noord is beschreven, te dekken uit de beschikbare investeringsruimte van Stadmaken op de Veluwe.

- 26-06-2025: Raadsbesluit Fuite; verplaatsingsvergoeding te betalen vanuit de WBI-subsidie en het Apeldoorn Ontwikkelt Fonds om toekomstige woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.
- 13-10-2025: Raadsbesluit Vlijtse Parktorens: In te stemmen met het toepassen van macro-aftopping op de bijdrage bovenwijkse voorzieningen ter hoogte van € 1.646.818, aangezien op basis van de gewenste uitgangspunten en het stedenbouwkundig ontwerp volledig kostenverhaal op de initiatiefnemer niet mogelijk is.
- 13-2-2026: Raadsbesluit: Een krediet van € 24 miljoen beschikbaar te stellen voor de bouw van parkeergarage aan de Vlijtseweg en dit bedrag voor € 14.689.255 te dekken uit de investeringsruimte van het programma Stadmaken op de Veluwe, voor € 6.457.219 te dekken uit de ontvangen middelen van de WBI-subsidie Kanaalzone Noord en voor € 2.853.526 te dekken uit bijdragen van derden en het vaststellen van de begrotingswijziging BW2026-08.

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

Door deze ontwikkeling doet de kans zich voor de griftzone aan de Vlijtseweg te verbreden en hiermee tegemoet te komen aan de grens van 40 meter zoals die in de Omgevingsvisie is opgenomen. Tevens komen we hiermee tegemoet aan de afspraken die met het Waterschap hierover zijn gemaakt. Door de toevoeging van extra groen ontstaat er meer ruimte voor het water en de dieren zoals de beekprik die in de grift is gevestigd.

Als bijlage bij het TAM-omgevingsplan 'Vlijtsepark' is de gebiedsgerichte MER Kanaalzone Noord opgenomen. De gebiedsgerichte Milieu Effect Rapportage (MER) is ter vaststelling aangehaakt bij het TAM Omgevingsplan Parkeergarage Vlijtseweg. Deze MER wordt aan elk toekomstig omgevingsplan als bijlage gekoppeld waarbij de effecten bij elk plan aan de bandbreedte van het MER worden getoetst. Zo nodig vindt naar aanleiding van die toetsing, een aanvulling van de MER plaats. Hiermee borgen we dat de MER actueel blijft inclusief de onderliggende onderzoeken. Het nu voorliggende omgevingsplan Vlijtsepark past binnen de bandbreedtes van de gebiedsgerichte MER Kanaalzone Noord. Voor dit omgevingsplan hoeft dus geen aanvulling van het MER plaats te vinden.

Samen met de ontwikkelaar wordt gekeken of een aansluiting op het toekomstige warmtenet Kerschoten tot de mogelijkheden behoort. Het warmtenetbedrijf en de ontwikkelaar zoeken hierbij naar de beste oplossing voor deze locatie.

4. Argumentatie

Door de realisatie van woningbouw op deze locatie maken we het mogelijk voor jong en oud een nieuwe plek te vinden en een nieuwe stap te zetten in hun woning carrière. De commerciële ruimtes die benoemd zijn in het plan, betreffen een gezondheidscentrum, een plek voor de huidige dansschool Wensink en een nog nader in te vullen horecagelegenheid. Het gezondheidscentrum is voor de nieuwe bewoners in de Kanaalzone Noord een plek waar verschillende gezondheidsfuncties samenkomen. Het plan heeft als belangrijkste doel bij te dragen aan de woningbouwopgave en daarmee aan de huisvestingsmogelijkheden van inwoners van Apeldoorn en de dorpen. In totaal worden er circa 390 woningen gerealiseerd, minimaal 70% hiervan valt in het betaalbare segment: sociale huur (minimaal 37%), middeldure woningen (maximaal 33%). De laatste 30% wordt maximaal duur huur/koop. De ontwikkelaar heeft een intentieovereenkomst afgesloten met de woningbouwvereniging Ons Huis voor de appartementen in de hoogste toren van de ontwikkeling (70 meter). In onderstaande afbeelding is de positie van de ontwikkeling weergegeven. Naast de circa 390 woningen wordt er ook aanvullend commercieel programma ontwikkeld, een beoogd gezondheidscentrum van 2.000m², een dansschool van 1.300 m² (verplaatsing van de bestaande dansschool Wensink) en een nog nader in te vullen commerciële ruimte van 500m².



Stikstofdepositie

Voor stikstof is op advies van de Omgevingsdienst geen saldering nodig aangezien de auto's parkeren in de parkeergarage Vlijtseweg. In deze parkeergarage is via externe saldering ook de benodigde stikstof voor de toekomstige ontwikkelingen zoals Vlijtse Parktorens ondervangen.

Ambtshalve wijzigingen

Het akoestisch onderzoek is niet helemaal volledig gebleken. Daarom is dit na de ter inzagelegging van het ontwerp van het omgevingsplan aangevuld. Het gaat daarbij om het specificeren van de geluidbelastingen op de beoogde laagbouw tussen de woontorens. Dit leidt tot de volgende ambtshalve aanpassingen van het juridische deel van het omgevingsplan:

- Artikel 14 van de planregels wordt gewijzigd, waarbij voor de gezamenlijke geluidwaarden op de gevels van de woningen, wordt verwezen naar de geluidwaarden in de tabel zoals opgenomen in bijlage 4 'Gezamenlijk geluid' van de planregels
- Aan de regels wordt een nieuwe bijlage 4 "Gezamenlijk geluid" toegevoegd, waarin wordt voorzien in een tabel waarin per meetpunt is aangegeven wat de geluidbelasting is op de gevel ter plaatse van dat meetpunt.
Dit is nodig om daarmee de binnenwaarden van de woningen te kunnen borgen.
- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'waarde - gezamenlijk geluid' weergegeven op de locaties waar de geluidbelasting hoger is dan de standaardwaarde, voor een goede koppeling met artikel 14

Verder zijn in de bijlagen bij de toelichting en in de toelichting zelf een aantal zaken geactualiseerd. Deze zaken maken geen onderdeel uit van het juridisch gedeelte van het omgevingsplan. Het betreft:

- Het geluidonderzoek in bijlage 17 wordt vervangen door het geactualiseerde geluidonderzoek
- Het milieueffectrapport Kanaalzone Noord in bijlage 20 wordt vervangen door de definitieve versie die wordt vastgesteld bij het omgevingsplan Vlijtseweg parkeergarage, dat eerder ter besluitvorming bij u is aangeboden

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

In het kader van het TAM-omgevingsplan hebben er één op één gesprekken plaatsgevonden met de naastgelegen bewoners. Ook zijn er drie informatieavonden gehouden. Daarnaast zijn stakeholders in het gebied regelmatig bijgepraat over de ontwikkelingen in het gebied. De ontwikkelaar sluit ook aan bij de afspraken die zijn gemaakt in het gebiedsgerichte participatieplan dat als bijlage is bijgevoegd bij het voorliggende TAM Omgevingsplan. Na de ter inzage legging van zes weken zijn er geen zienswijzen op het plan ingediend.

6. Risico's

1. **Planning:** de planning voor realisatie van de woningbouw is krap. Vanuit de WBI-subsidie heeft de gemeente de verplichting met een project te starten voor 24 april 2027 (drie jaar na subsidie verstrekking vanuit het rijk);
2. **WBI-subsidie:** Eén van de dekkingsbronnen voor de bouw van de parkeergarage zijn de ontvangen WBI-subsidie gelden vanuit de Rijksoverheid. Als voorwaarde voor deze subsidie wordt gesteld dat alle geplande woningen in de Kanaalzone Noord binnen 10 jaar aan de startbouw voorwaarden moeten hebben voldaan. Als niet alle woningen in het gebied worden gerealiseerd, dan wordt ook niet het volledige bedrag aan subsidie 'uitgekeerd'. Dit zou betekenen dat een gedeelte van de dekking voor dit project wegvalt. Om dit te voorkomen worden de woningbouwprojecten in de Kanaalzone Noord goed gemonitord en strak aangestuurd.
3. **Meerdere projecten in de buurt:** In Kanaalzone Noord gaat op meerdere plekken gelijktijdig gebouwd worden (zwembad, Vlijtsepark Torens en herinrichting Vlijtseweg). Hierdoor kunnen de bouwactiviteiten vertraging oplopen doordat bijvoorbeeld de bouwplaats tijdelijk niet bereikbaar is. Ter voorkoming van vertraging(en) wordt ervoor gezorgd dat de planningen van de verschillende projecten zorgvuldig op elkaar worden afgestemd. De coördinatie tussen alle projecten is in handen van de gemeente, zodat planningen en afspraken goed kunnen worden gewaarborgd.

7. Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

8. Communicatie van het besluit

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

9. Realisatie van het besluit

Na besluitvorming wordt uw besluit over het TAM-omgevingsplan ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kan beroep en een voorlopige voorziening bij de Raad van State worden ingesteld. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt toegekend, wordt het omgevingsplan na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk en kunnen de omgevingsvergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Opgemerkt wordt dat tegen verleende omgevingsvergunningen bezwaar en (hoger) beroep kan worden ingesteld. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het TAM-omgevingsplan mogelijk maakt, is tevens aan de gemeente Apeldoorn als initiatiefnemer van dit project.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Valid Signed door Symone Bruin, de
op 19-06-2026

S. de Bruin

de burgemeester,

Valid Signed door ton heerts
op 19-06-2026

A.J.M. Heerts