

Raadsbesluit

Nr. 95-2026

De raad van de gemeente Apeldoorn;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.30 van de Omgevingswet het ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22as Tullekensmolenweg 47-51, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0046-ont1, met ingang van 24 december 2025 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en ter inzage heeft gelegen waarbij er een zienswijze is ingediend;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 19 juni 2026, nummer 95-2026, met bijbehorende beantwoording van de zienswijze en ambtshalve wijzigingen;

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

overwegende dat er verhaalbare kosten zijn op als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit waarvoor de kosten te verhalen zijn en hiertoe een anterieure overeenkomst is gesloten om het kostenverhaal te verzekeren.

gelet op het bepaalde in artikel 2.4 van de Omgevingswet;

besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen in het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22as Tullekensmolenweg 47-51' met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0046-vas1, dat voorziet in de ontwikkeling van woningbouw;
2. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22av Tullekensmolenweg 47-51' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-TAM-omgevingsplan conform de wijzigingen in de paragraaf zienswijze en ambtshalve wijzigingen;
3. Geen kostenverhaal langs publieksrechtelijke weg als bedoeld in paragraaf 13.6.3 Omgevingswet plaats te laten vinden.

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 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22as Tullekensmolenweg
47-51 Beekbergen

Voorstel nr
95-2026

Datum
19 juni 2026

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen in het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22as Tullekensmolenweg 47-51' met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0046-vas1, dat voorziet dat voorziet in de ontwikkeling van woningbouw;
2. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22as Tullekensmolenweg 47-51' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-TAM-omgevingsplan conform de wijzigingen in de paragraaf zienswijze en ambtshalve wijzigingen;
3. Geen kostenverhaal langs publieksrechtelijke weg als bedoeld in paragraaf 13.6.3 Omgevingswet plaats te laten vinden.

Toelichting

Aanleiding

Aan de Tullekensmolenweg 47-53 in Beekbergen ligt landgoed Ruiterserve. Op dit landgoed is onder andere de Ruitersmolen aanwezig, een watermolen die is aangewezen als gemeentelijk monument. Voorheen was een zorginstelling gevestigd op het landgoed, maar daar is nu enige tijd geen sprake meer van. Voor de instandhouding van het landgoed is het van belang dat er nieuw leven in geblazen wordt. De wens is om een functieverandering naar wonen te realiseren, en daarbij ook nieuwe woningen toe te voegen. Concreet voorziet dit project in 20 woningen: een nieuwe, dubbele boerderijwoning, vier rijwoningen in een nieuw stalgebouw, drie woningen in een nieuwe droogschuur, drie woningen in het bestaande koetshuis en acht appartementen in het bestaande pand aan de Ruiterserve. Hieronder is de terreininrichting nieuwe situatie van Tullekensmolenweg 47-53 in Beekbergen opgenomen.



Het ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22as Tullekensmolenweg 47-51 heeft met ingang van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Er is een zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is beantwoord.

Gedurende de termijn dat het ontwerp-TAM-omgevingsplan ter inzage lag zijn er een aantal onvolkomenheden in het plan geconstateerd. Deze onvolkomenheden zijn in het vast te stellen TAM-omgevingsplan ambtshalve gewijzigd. Het betreffen enkel wijzigingen ten aanzien van de regels en de plankaart behorende bij het plan. Welke wijzigingen het exact betreffen is aangegeven in de nota ambtshalve wijzigingen. De ambtshalve wijzigingen zorgen niet voor significante wijzigingen in het plan.

Bestuurlijk belang

Met de gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22as Tullekensmolenweg 47-51 wordt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk gemaakt.

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22as Tullekensmolenweg 47-51 heeft met ingang van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingekomen die beantwoord is. Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te besluiten over de vaststelling van het gewijzigde TAM-omgevingsplan. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

Is uw raad bereid in te stemmen met het voorstel om het gewijzigde TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22as Tullekensmolenweg 47-51 gewijzigd vast te stellen?

1. Kader

Omgevingsplan 'Apeldoorn (van rechtswege)', regels uitgewerkt in bestemmingsplan 'stadsdeel noord-oost'

Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn'

Omgevingsverordening Gelderland

Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

Omgevingswet

Algemene wet bestuursrecht

Duurzaamheid

De nieuw te realiseren woningen zullen aardgasvrij worden gebouwd. Dit betekent dat voor deze woningen gezocht moet worden naar een alternatief om deze woningen te verwarmen. Hierbij valt te denken aan het plaatsen van een warmtepomp. 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 bestaande gebouwen in het besluitgebied die worden behouden zullen worden verduurzaamd. Waar mogelijk worden daken geschikt gemaakt voor de plaatsing van zonnepanelen. Het groen zorgt ook voor voldoende infiltratiemogelijkheden van hemelwater.

Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid.

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

Met de gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22as Tullekensmolenweg 47-51 wordt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk gemaakt. Hiermee wordt impuls gegeven aan het gebied en wordt invulling gegeven aan de ambities op het gebied van woningbouw.

3. Argumentatie

3.1 Zienswijze en ambtshalve wijzigingen

De zienswijze is beantwoord dat akkoord is verklaard door de provincie. Gedurende de termijn dat het ontwerp-TAM-omgevingsplan ter inzage lag zijn er een aantal onvolkomenheden in het plan geconstateerd. Deze onvolkomenheden zijn in het vast te stellen TAM-omgevingsplan ambtshalve gewijzigd. Het betreffen enkel wijzigingen ten aanzien van de regels en de plankaart behorende bij het plan. Welke wijzigingen het exact betreffen is aangegeven in de paragraaf ambtshalve wijzigingen. De ambtshalve wijzigingen zorgen niet voor significante wijzigingen in 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).

3.2 Evenwichtige toedeling van functies aan de locatie

Uit de motivering behorende bij het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22as Tullekensmolenweg 47-51 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 voorgenomen ontwikkeling onuitvoerbaar maakt. Dit zorgt ervoor dat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL).

3.3 Geen kostenverhaal langs publieksrechtelijke weg

De voorgenomen ontwikkeling 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 17 december 2025 is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en nadeelcompensatie. Nu er een overeenkomst over kostenverhaal is gesloten is het niet noodzakelijk om kostenverhaal via publiekrechtelijke weg te laten plaatsvinden.

4. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

De ontwikkelaar heeft op verschillende manieren en op verschillende momenten de omgeving en andere geïnteresseerden betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. In de paragraaf participatie van het hoofdstuk maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting van het TAM-omgevingsplan staat een overzicht opgenomen van de wijze waarop de ontwikkelaar de voorgenomen ontwikkeling onder de aandacht heeft gebracht.

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22as Tullekensmolenweg 47-51 heeft 20 december 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend op het plan die beantwoord is.

5. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt iedere wijziging van het omgevingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen die wij u voorstellen bij

de vaststelling in het plan geen ruimtelijke impact hebben waardoor het plan inhoudelijk wijzigt, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

6. Financiële paragraaf

De voorgenomen ontwikkeling 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 17 december 2025 is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en nadeelcompensatie. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

7. 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.

8. 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 19-06-2026

S. de Bruin

de burgemeester,

 Valid Signed door ton heerts
op 19-06-2026

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22as Tullekensmolenweg 47-51 Beekbergen

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd TAM-omgevingsplan heeft met ingang van 24 december 2025 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en is 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

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie om tijdig belangen, meningen en creativiteit op tafel te krijgen. Onder de Omgevingswet wordt met participatie bedoeld: 'het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit'. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden. In de Omgevingswet en in het Omgevingsbesluit zijn daarom regels over participatie opgenomen bij de toepassing van de gemeentelijke kerninstrumenten. Daarnaast zijn gemeenten verplicht gesteld participatiebeleid op te stellen waarin wordt vastgelegd hoe participatie wordt vormgegeven en welke eisen daarbij gelden.

De gemeenteraad van Apeldoorn heeft op 23 november 2023 de 'Notitie Participatie en participatieregels onder de Omgevingswet' vastgesteld. In deze notitie zijn voorwaarden gesteld aan de participatie bij wijzigingen van het omgevingsplan.

Participatie bij wijziging Omgevingsplan

Vanuit de gemeente wordt verwacht dat de ontwikkelende partij investeert in draagvlak door in gesprek te gaan met omwonenden. Zo kan in een vroegtijdig stadium nog bijsturing plaatshebben. Aan de hand van de regels kan worden beoordeeld of de participatie voldoet en of de initiatiefnemer hiermee aan zijn verplichting tot participatie heeft voldaan. De kring van belanghebbenden/omwonenden en aanpak is onder meer afhankelijk van de grootte,

complexiteit en ligging van het initiatief, plan of project. In de regels is opgenomen dat met belanghebbenden/omwonenden in het stedelijk gebied en een dorpskern in ieder geval binnen een straal van 150 meter dient te worden geparticipeerd. Voor het buitengebied geldt een straal van 500 meter. Voor initiatieven/projecten met een meer beperkte of grotere impact op de omgeving en op de kring van belanghebbenden/omwonenden wordt in overleg met de gemeente het participatiegebied bepaald. Eventuele criteria zijn dan bijvoorbeeld zicht hebben op of geluid. Als een gemeente een omgevingsplan gaat maken dan moet daarvan een kennisgeving worden gedaan. Op grond van het Omgevingsbesluit moet in die kennisgeving ook staan hoe de participatie is vormgegeven. Daaraan voorafgaand dient initiatiefnemer hiervoor een participatieplan bij de gemeente aan te leveren. Na doorlopen van het participatieproces en het aanbieden van een participatieverslag aan de gemeente is er een eerste indruk van de draagkracht. De uitkomsten van de participatie worden betrokken bij de besluitvorming al dan niet een anterieure overeenkomst aan te bieden voor het opstellen van een ontwerp (wijziging) van een omgevingsplan of om een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit met adviesrecht aan de gemeenteraad voor te leggen. Daarmee is participatie onderdeel van de weging bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Resultaten participatie

Voor deze ontwikkeling is een zorgvuldig participatietraject uitgevoerd, conform de Participatieverordening Apeldoorn 2025. Het participatieverslag is opgenomen als Bijlage 18. Omwonenden zijn in twee rondes huisbezoeken betrokken en daarnaast is overleg gevoerd met de Dorpsraad Beekbergen. Hiermee is een breed beeld verkregen van de wensen, zorgen en verwachtingen in de omgeving.

Tijdens de eerste ronde, op 19 december 2024, zijn alle direct aanwonenden bezocht. Dit betrof de adressen Tullekensmolenweg 48, 52, 54, 54A, 56, 56/2 en 49. Op alle adressen behalve nummer 52 is een gesprek gevoerd en zijn de plannen toegelicht met schetsen en animaties. Bewoners reageerden positief en gaven aan blij te zijn dat het terrein na langdurige leegstand eindelijk ontwikkeld wordt. De plannen werden als passend en rustig ervaren en er zijn in deze ronde geen negatieve reacties naar voren gekomen.

Begin november 2025 is een tweede, uitgebreidere ronde huis-aan-huisbezoeken uitgevoerd. Hierbij is een plangebied van circa 500 meter rondom de locatie aangehouden. Alle adressen in dit gebied zijn aangeschreven en zo veel mogelijk persoonlijk bezocht. Waar bewoners niet thuis waren, is een toelichting achtergelaten. De reacties in deze bredere omgeving waren wederom positief en vaak uitgesproken enthousiast. Veel bewoners gaven aan opgelucht te zijn dat er geen zorginstelling terugkeert, gezien de eerdere overlast op deze locatie. De groene inpassing, waarbij de nieuwe bebouwing grotendeels uit het zicht blijft, wordt breed gewaardeerd. Ook de mix van starters-, doorstroom- en seniorenwoningen sluit volgens bewoners goed aan bij de behoefte in het dorp. Daarnaast spreekt men waardering uit voor de

niet-seriematige, dorps passende bouwopzet.

In deze ronde zijn onder andere bewoners bereikt aan de Tullekensmolenweg (nrs. 26 t/m 59), Bosjeslaan (1 t/m 15), Tullekensbocht (58 en 70) en de Oude Apeldoornseweg (7, 11 en 20). Bij alle adressen zijn positieve reacties ontvangen of informerende briefjes achtergelaten.

Op 7 november 2025 is daarnaast een toelichting gegeven aan de Dorpsraad Beekbergen. Twee vertegenwoordigers zijn op het terrein ontvangen en hebben de plannen bekeken. De dorpsraad reageerde positief op zowel de kwaliteit als de toekomstbestendige opzet van het plan en gaf aan dat de woningmix goed aansluit op de uitkomsten van hun dorpsenquête van juli 2024. Er zijn geen bezwaren of aandachtspunten meegegeven.

Samengevat laat het participatieproces zien dat de omgeving positief staat tegenover de ontwikkeling. De buurt waardeert de invulling, de groene uitstraling en de gekozen woningtypologie en ziet de komst van woningen als een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is sprake van een breed draagvlak voor de verdere planuitwerking.

3 Zienswijzen

Van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 heeft het ontwerp van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22as Tullekensmolenweg 47-51 Beekbergen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend, door de provincie Gelderland. De inhoud van die zienswijze en de beantwoording daarvan is opgenomen in Bijlage 19 Nota beantwoording zienswijzen.

4 Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Gelderland zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Aan paragraaf 3.4.1 zijn twee verwijzingen opgenomen naar de nieuwe bijlage 5, waarin een overzichtskaart is opgenomen. Op deze kaart is de begrenzing van zowel het Gelders Natuurnetwerk als de Groene Ontwikkelingszone (GO) geprojecteerd over het inrichtingsplan en de verbeelding.
- De berekening van de versterkingsbalans voor de Groene ontwikkelingszone is herzien. De onterecht toegekende toeslag voor open landschap is verwijderd en de verliesfactor is aangepast op basis van de daadwerkelijke ruimtelijke omvang binnen de GO-begrenzing.
- De tekstuele onderbouwing bij de versterkingsbalans voor de Groene Ontwikkelingszone is aangescherpt naar aanleiding van de nieuwe versterkingsbalans.