

Raadsbesluit

Nr. 89-2026

De raad van de gemeente Apeldoorn;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.30 van de Omgevingswet het ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22av Molenstraat 120, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0049-ont1, met ingang van 18 december 2025 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en ter inzage heeft gelegen waarbij er geen zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 19 juni 2026, nummer 89-2026, met bijbehorende ambtshalve wijzigingen;

voorts overwegende dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota 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 ambtshalve wijzigingen in het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22av Molenstraat 120' met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0049-vas1 dat voorziet in de ontwikkeling van 25 woningen aan de Molenstraat 120 in Apeldoorn;
2. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22av Molenstraat 120' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-TAM-omgevingsplan conform de wijzigingen in de paragraaf 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 22av Molenstraat 120
Apeldoorn

Voorstel nr
89-2026

Datum
19 juni 2026

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen in het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22av Molenstraat 120' met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0049-vas1 dat voorziet in de ontwikkeling van 25 woningen aan de Molenstraat 120 in Apeldoorn;
2. Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22av Molenstraat 120' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-TAM-omgevingsplan conform de wijzigingen in de paragraaf ambtshalve wijzigingen;
3. Geen kostenverhaal langs publieksrechtelijke weg als bedoeld in paragraaf 13.6.3 Omgevingswet plaats te laten vinden.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De ontwikkeling vindt deels plaats door transformatie van de bestaande bebouwing en deels in nieuwe bebouwing. Het programma bestaat uit 7 appartementen in het voormalig schoolgebouw, 8 rijwoningen langs het noordelijk hof en 10 rijwoningen aan de zuidelijke zijde van het plangebied. In totaal worden er 25 woningen gerealiseerd, waarvan 30% middeldure koop categorie 1, 40% middeldure koop categorie 2 en 30% dure koop. Parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt op het terrein gerealiseerd en daarnaast krijgt het terrein een groene invulling. Om de ontwikkeling van het terrein mogelijk te maken moet het geldende planologische kader op de locatie worden gewijzigd. Hieronder is het inrichtingsplan van Molenstraat 120 opgenomen.



Het ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22av Molenstraat 120 heeft met ingang van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

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 22av Molenstraat 120 wordt de realisatie van 7 appartementen in het voormalig schoolgebouw, 8 rijwoningen langs het noordelijk hof en 10 rijwoningen aan de zuidelijke zijde van het plangebied mogelijk gemaakt.

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22av Molenstraat 120 heeft met ingang van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen

zienswijzen ingediend. 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 22av Molenstraat 120 gewijzigd vast te stellen?

2. 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.

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

Met de gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22av Molenstraat 120 wordt de realisatie van 7 appartementen in het voormalig schoolgebouw, 8 rijwoningen langs het noordelijk hof en 10 rijwoningen aan de zuidelijke zijde van het plangebied mogelijk gemaakt. 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 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).

4.2 Evenwichtige toedeling van functies aan de locatie

Uit de motivering behorende bij het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22av Molenstraat 120 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).

4.3 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 28 juli 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.

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 22av Molenstraat 120 heeft vanaf 18 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan.

5. 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 geen 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.

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 28 juli 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,

 ValidSigned door Simone Bruin, de
op 19-06-2026

S. de Bruin

de burgemeester,

 ValidSigned door ton heerts
op 19-06-2026

A.J.M. Heerts

Ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22av Molenstraat 120 Apeldoorn

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd TAM-omgevingsplan heeft met ingang van 18 december 2025 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn er geen zienswijzen ingediend.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. Het plan is amtsshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze amtsshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

In artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit staat de zogenaamde motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan beschreven:

'Bij de kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen dient te worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.' (artikel 10.2 lid 1 van het Omgevingsbesluit).

'Bij het vaststellen van een omgevingsplan dient hier verslag van te worden gedaan. Hierbij wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid.' (artikel 10.2 lid 2 van het Omgevingsbesluit).

Doorwerking planinitiatief

Voorafgaand aan het initiatief is een participatietraject bepaald, deze is te zien in bijlage 14 van de toelichting. Het participatietraject rondom het project aan de Molenstraat 120 in Apeldoorn begon met een eerste informatie- en participatiebijeenkomst op 26 augustus 2024 (zie ook bijlage 15 van de toelichting). Hierbij werden omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over de nieuwbouw- en transformatieplannen, die ook een wijziging van het bestemmingsplan vereisen. Circa 65 personen namen deel aan de bijeenkomst, waarvan sommigen hun zorgen en suggesties uitten, bijvoorbeeld over bouwhoogte, verkeersveiligheid en parkeerruimte. De organisatoren verzamelden deze reacties via gesprekken, post-its en formulieren, en hebben deze opmerkingen verwerkt in de verdere planontwikkeling. Hoewel er over het algemeen positieve reacties waren, zijn zorgen over verkeersdrukte, bouwhoogte, behoud van groen en bouwoverlast serieus genomen. Op basis van deze input is het plan aangepast. Het beoogde 4-laagse appartementengebouw achter de school is komen te vervallen. In plaats daarvan is gekozen voor het realiseren van tien grondgebonden woningen. Daarnaast is in plaats van tien woningen aan de noordzijde van de kavel gekozen voor acht ruimere levensloopbestendige woningen.

In een tweede participatiebijeenkomst op 8 april 2025 is het aangepaste plan gepresenteerd en zijn opnieuw reacties verzameld (zie ook bijlage 16 van de toelichting). Na het presenteren van het plan

zijn de eerste reacties zeer positief. Mensen zijn blij met de kleinere schaal van het plan ten opzichte van het vorige, en met de hoeveelheid parkeerplekken ten opzichte het verkleinde aantal woningen.

Ook zijn bezoekers blij met de opzet die qua stedenbouw en vormtaal volgens hen goed aansluit bij de omgeving. Van omwonenden van het achter-terrein komen veel positieve reacties over de verlaging van de bebouwing achter de school. Ten opzichte van de eerste inloopavond worden er door mensen minder post-its opgeplakt of opmerkingen achtergelaten.

Op 19 januari 2026 is een derde participatiebijeenkomst georganiseerd om de stakeholders te informeren over de stand van zaken en de verder uitgewerkte plannen (zie ook bijlage 17 van de toelichting). Deze bijeenkomst vond plaats tijdens de periode waarin het concept omgevingsplan ter visie lag en er zienswijzen konden worden ingediend. De presentatie van de plannen werd positief ontvangen. Met enkele burens zijn nog separate afspraken gemaakt over erfgronden.

3 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn wel ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan. De ambtshalve wijzigingen betreffen:

Toelichting

• Motivering 4.4 Ecologie

Vanuit de ODV werd geadviseerd om enkele tekstuele aanpassingen door te voeren m.b.t. vleermuizen en boomgebruik. Tevens wordt m.b.t. huismus en gierzwaluw aangegeven dat werkzaamheden het beste buiten het broedseizoen kunnen worden uitgevoerd, of voorafgegaan worden door een broedvogelscan'.

De tekstuele wijzigingen en opmerkingen zijn verwerkt in het aangepaste Nader ecologisch onderzoek Huismus, gierzwaluw, kleine marterachtigen, steenmarter en vleermuizen d.d. 27-03-2026.

In de toelichting was sprake van 24 te kappen bomen terwijl in de BEA staat dat 25 bomen niet behouden kunnen worden. Dit heeft te maken met het feit dat er inmiddels 1 boom is omgevallen door harde wind. Dit is verwerkt in de tekst van het TAM-omgevingsplan,

In de aanvullende beoordeling van het "Nader ecologisch onderzoek Huismus, gierzwaluw, kleine marterachtigen en steenmarter en vleermuizen" door Taharo, november 2025 is gevraagd om nadere toelichting en een aantal aanpassingen in de tekst m.b.t. de steenmarter en de egel.

De opmerkingen en aanbevelingen zijn verwerkt in het aangepaste Nader ecologisch onderzoek Huismus, gierzwaluw, kleine marterachtigen, steenmarter en vleermuizen d.d. 27-03-2026

NB 1: bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal er meteen een vergunning worden aangevraagd voor een flora en fauna activiteit mbt de steenmarter. Tevens zal een ecologisch werkprotocol worden opgesteld. Hier wordt ook een protocol m.b.t. de bomen in meegenomen.

NB 2: In het inrichtingsplan voor de locatie worden twee voorzieningen opgenomen ten behoeve van de steenmarter.

• Motivering 4.7 Geluid door activiteiten, geur en trillingen

Er is een aanvullende tekst opgenomen over cumulatie van geluid van beide bedrijven (activiteiten) die aan de locatie grenzen (Schipper Metaal en Riphagen houtbewerking).

In het betreffende onderzoek staat ook dat er een maatwerkvoorschrift moet worden vastgesteld.

De genoemde maatwerkvoorschriften zijn opgesteld en gepubliceerd door de Omgevingsdienst Veluwe op 13-04-2026. Per 26-5-2026 zijn deze voorschriften onherroepelijk vastgesteld omdat er geen bezwaren zijn gemaakt. In de omschrijving wordt hier nu naar verwezen.

Toelichting bijlagen

- Bijlage 6: AERIUS-rapportage:

In de Aeries-rapportage d.d. 15-10-2025 waren 67 extra vervoersbewegingen toegevoegd (p.13) en dat komt overeen met de berekening, maar er zijn geen voertuigen als MUT/ZUT ingevoerd. Dit is aangepast. De aangepaste AERIUS-rapportage d.d. 11-02-2026 is toegevoegd.

- Bijlage 7: Quickscan Flora & Fauna

Op de Quickscan Flora & Fauna, Lycens, 24 oktober 2025 waren nog opmerkingen geplaatst mbt bijzondere bomen, zorgplichtmaatregelen en de minst kwetsbare periode.

De opmerkingen zijn verwerkt in een aangepaste Quickscan flora&fauna d.d. 8-04-2026 die is toegevoegd als bijlage. bestemmingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22av Molenstraat 120

- M.e.r.-beoordeling

De M.e.r.-beoordeling stamde nog uit 26 mei 2025

Er is gevraagd om een actualisering om de conclusie te kunnen trekken dat er geen belangrijke milieugevolgen zullen optreden. Een aangepaste MER-beoordeling d.d. 8-04-2026 is toegevoegd als bijlage. De gevraagde aanpassingen zijn verwerkt.

Regels

- Geluid – regels en motivering

Artikel 8 van de regels is geschrapt. Deze regeling/dit artikel zou alleen moeten worden opgenomen als er overschrijdingen zijn voor verkeerslawaaai of industrielawaaai (vanwege een industrieterrein met grote lawaaimakers) en dat is hier niet het geval.

Verbeelding

In de verbeelding is een correctie doorgevoerd: de dubbelbestemming 'lage agrarische verwachtingswaarde' is vervangen door 'lage archeologische verwachtingswaarde'.