

PARTICIPATIEVERSLAG

Plan voor de functiewisseling Staverhul 22 tot de bouw van 5 woning

Opdrachtgever

ASB bouw BV
Staverdenseweg 89a
8075 AP Elspeet

Werknummer

23021

Datum

3 maart 2025

Architect**Volpe Architecten**

Orlofflaan 20
3772 WM Barneveld
www.volpearchitecten.nl
info@volpearchitecten.nl
Tel: 0342 – 75 03 80

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Overzicht van het project.....	3
1.2 Locatie	3
1.3 Stakeholders	4
1.5 Doel	4
2. Doelen en resultaten van de bewonersparticipatie	5
2.1 Doelen	5
2.2 Resultaten.....	5
3. Fase 1 planvorming	6
3.1 principeverzoek.....	6
3.2 reactie gemeente	7
3.3 Resultaat.....	8
4. Fase 2 Buurtparticipatie	9
4.1 Gekozen traject	9
4.1.1. Direct betrokkenen/omwonende (straal 200mtr.)	10
4.1.2 Indirect betrokkenen/omwonende (straal 200-500mtr.)	10
4.2 Buurtparticipatie	10
4.2.1. Direct betrokkenen/omwonende (straal 200mtr.)	10
4.2.2 Indirect betrokkenen/omwonende (straal 200-500mtr.)	13
4.3 Resultaat.....	16
4.3.1 Gemeente	16
4.3.2 Voorschrift op te nemen in het toekomstig koopcontract van de bewoners van de nieuw te bouwen woning.	16
4.3.2 notarieel overeen te komen initiatiefnemer en omwonende (of indien voor beiden partijen akkoord in een gezamenlijke overeenkomst).	16
5. Fase 3 overleg Gemeente Apeldoorn over wijzigingen uit Buurtparticipatie	17
5.1 uitgangspunt overleg Gemeente Apeldoorn	17
5.2 Overleg/inbreng gemeente Apeldoorn.....	17
5.3 Resultaat.....	17
6. Fase 4 Buurtparticipatie	18
6.1 uitgangspunt informeren buurt.....	18
6.2 Buurtparticipatie	18
6.2.1. Direct betrokkenen/omwonende (straal 200mtr.)	18
6.2.2 Indirect betrokkenen/omwonende (straal 200-500mtr.)	18
6.3 Resultaat.....	18
7. Fase 5 plan in procedure.....	19
7.1 uitgangspunt informeren buurt.....	19
7.2 Buurt informeren	19
7.2.1. Direct betrokkenen/omwonende (straal 200mtr.)	19
7.2.2 Indirect betrokkenen/omwonende (straal 200-500mtr.)	19
7.3 Resultaat.....	19

1. Inleiding

ASB Bouw B.V. is voornemens de locatie Staverhul 22 in Uddel te ontwikkelen. Bij het proces van herontwikkeling hoort een goed participatieplan en verslag.

Het doel van participatie is het betrekken van belanghebbenden bij de ontwikkeling van de plannen, zodat het inclusief en transparant is. In het participatieplan is omschreven wat de aanpak is van het betrekken van belanghebbenden bij het plannings- of besluitvormingsproces van een project.

Het voor u liggende document is het verslag van de participatie, verwerkt per fase om het proces inzichtelijk en transparant vast te leggen.

1.1 Overzicht van het project

Doelstellingen van het project:

- Het omzetten van de agrarische functie naar wonen.
- Waarbij het achtergelegen open gebied de agrarische functie behoudt.

Projectscope en omvang:

- Her ontwikkelen van Staverhul 22 tot 5 woningen (rijwoningen) met een gezamenlijke toegang.
- De bestaande inrit (iets opgeschoven) handhaven.
- Parkeren volledig op eigen terrein

1.2 Locatie

Beschrijving van de locatie en huidige situatie:

- De locatie Staverhul 22 bevindt zich in het buitengebied van Uddel (bestemmingsplan Agrarische enclave). En heeft als functie agrarisch bedrijf met een boerencamping. Grenzend aan de noordzijde is het open gebied (natuur met heide) richting Elspeet. Het naast gelegen perceel aan de oostzijde is bos met recreatie (verblijfsrecreatie). Aan de westzijde grenzend aan het perceel is een bedrijf gevestigd en verder alleen agrarische bedrijven. Aan de zuidzijde voor het agrarische perceel wat her ontwikkeld wordt is één woonbestemming met één woning gevestigd.

Relevante omgevingsfactoren:

- De bebouwing moet binnen de grenzen blijven zoals nu aanwezig, het (open) achter landschap moet gehandhaafd blijven. De bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd tegen de weg (Staverhul)

Potentiële impactanalyse:

- Het agrarisch bedrijf wordt opgeheven wat een positief effect zal hebben op de natuur.
- Tijdens de bouw zal zoveel als mogelijk is gebruikt gemaakt gaan worden van elektrische middelen (transport, kranen, enz.) en bij materiaal keuzes wordt geprobeerd om zoveel als mogelijk materialen toe te passen met een zo min als mogelijk negatief effect op het milieu.
- Dit alles om de positieve effecten te maximaliseren en negatieve effecten te minimaliseren.

1.3 Stakeholders

Identificatie van belanghebbenden:

- De overheid, omdat de initiatienemer mee doet aan de opkoopregeling voor boeren, en er nieuwe woningen worden toegevoegd in de woning voorraad.
- De direct omwonende met zicht op de locatie.
- De indirect omwonende zonder zicht op de locatie.
- De initiatiefnemer om een nieuwe invulling te geven aan de huidige locatie in zijn bezit.

1.5 Doel

Doel van het participatieverslag:

- Het hoofddoel van dit participatieverslag is om draagvlak te creëren in de omgeving en dit inzichtelijk te documenteren. Door de omgeving inspraak te geven en te informeren wordt de impact op hun leef/werkomgeving geminimaliseerd. Daarnaast vergroot het de acceptatie van veranderingen in de omgeving. Dit verslag geeft per fase de inbreng en hoe deze verwerkt is weer. Het verslag is er daarnaast voor om het proces inzichtelijk en transparant vast te leggen.

2. Doelen en resultaten van de bewonersparticipatie

2.1 Doelen

Bewonersparticipatie, zoals uiteengezet in het participatieplan, streeft naar het bereiken van 5 doelstellingen. Onderstaand de doelstellingen van toepassing op dit project.

Bevordering van inclusiviteit:

- Het vergroten van de betrokkenheid en acceptatie van de omwonende van de locatie bij de ontwikkeling van plannen.

Bevordering van transparantie:

- Het waarborgen van transparantie in besluitvormingsprocessen, waardoor bewoners/omwonende toegang hebben tot relevante informatie en een duidelijk begrip van de genomen beslissingen.

Empowerment van gemeenschappen:

- Het versterken van de gemeenschap/omgeving en het draagvlak door middel van informeren en de vraag om feedback. Het aanmoedigen van eigenaarschap en het bevorderen van actieve deelname aan besluitvormingsprocessen.

Kwaliteitsverbetering van leefomgeving:

- Het bevorderen van omwonende-/bewonersbetrokkenheid bij projecten en initiatieven die het welzijn van omwonende verbeterd.

Duurzame ontwikkeling:

- Het integreren van duurzaamheidsprincipes in besluitvorming, waarbij rekening wordt gehouden met milieu-impact, korte termijn- en langetermijneffecten.

2.2 Resultaten

Het uitgangspunt zoals beschreven in het participatieplan is het creëren van een inclusief en transparant proces waarin bewoners/omwonende actief deelnemen aan de besluitvorming. Het traject dat wordt gekozen, omvat het informeren en ophalen van feedback middels persoonlijke afspraken en brieven. Het terugkoppelen van de input richting de gemeente. Na het verwerken van de input het de terugkoppeling aan de belanghebbend. Deze methode is passend bij de schaal van het project en wordt specifiek afgestemd op het project.

Uitgangspunt uit het participatieplan:

- Het vergroten van de betrokkenheid en acceptatie van de omwonende van de locatie bij de ontwikkeling van plannen. Het waarborgen van transparantie in besluitvormingsprocessen. Het versterken van de gemeenschap/omgeving en het draagvlak door middel van informeren en de vraag om feedback.

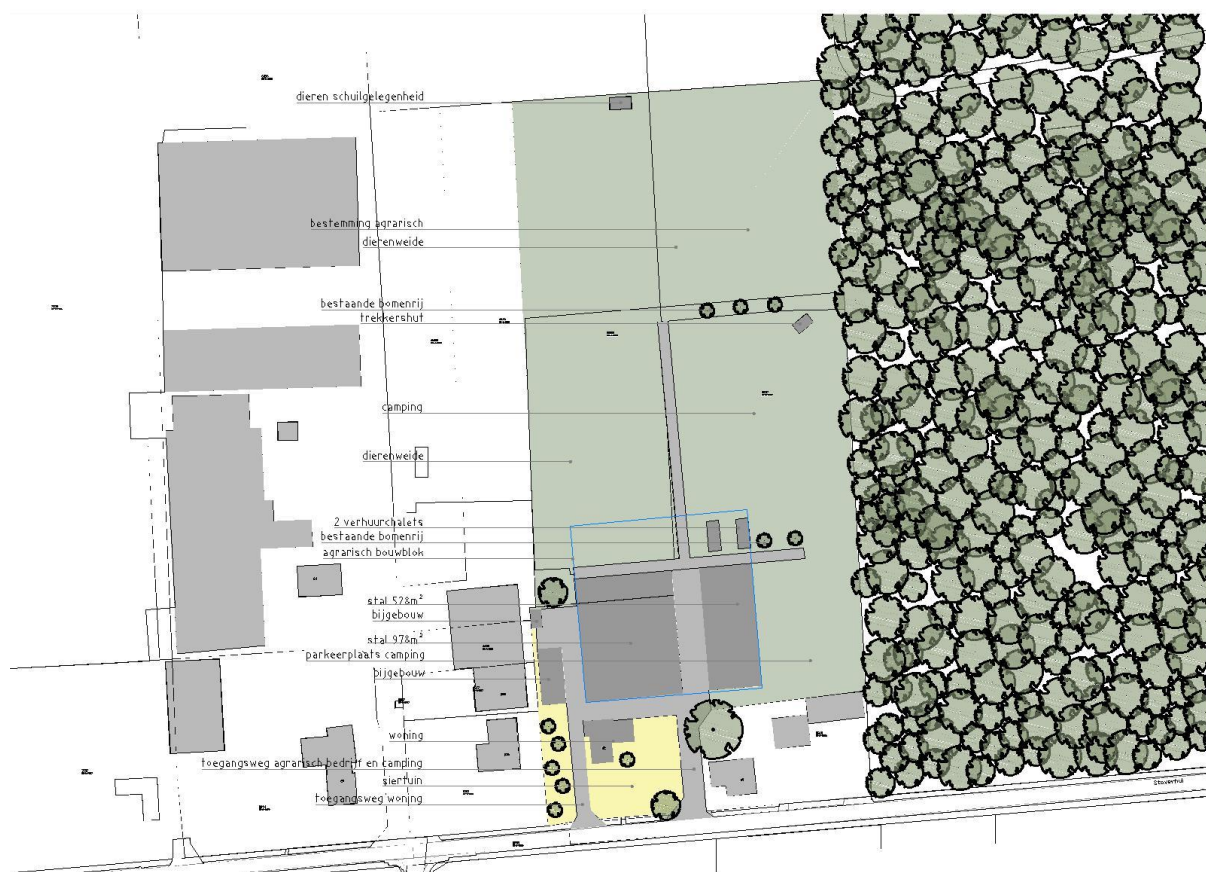
3. Fase 1 planvorming

3.1 Principeverzoek

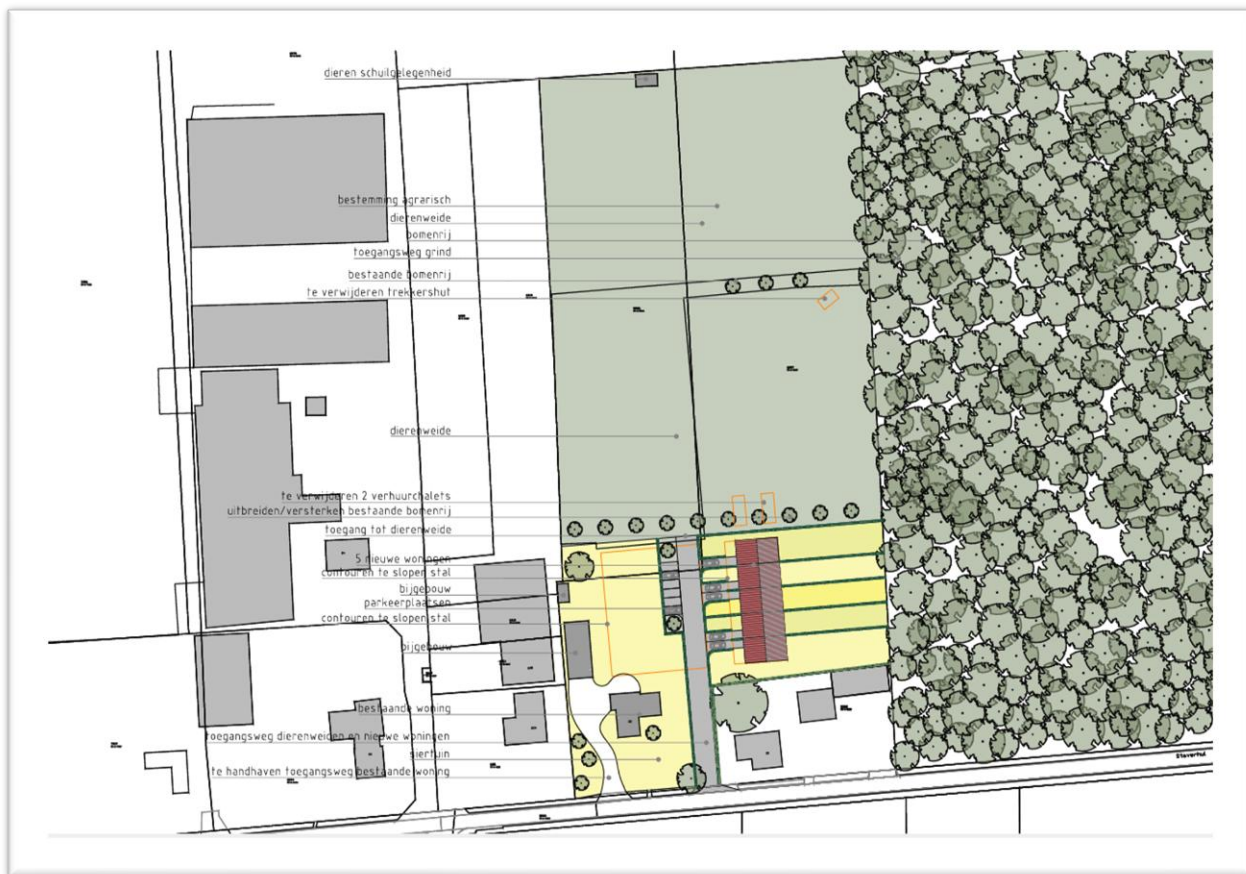
Het initiatief is in het voorgaande hoofdstuk besproken. De initiatiefnemer doet mee aan de landelijke opkoopregeling, waardoor een locatie vrij komt voor een nieuwe/andere functie. Het project bestaat uit het herontwikkelen van Staverhul 22 tot 5 woningen (rijwoningen) met een gezamenlijke toegang en parkeren op eigen terrein.

Om dit in gang te zetten heeft de initiatiefnemer voor eigen rekening een stedenbouwkundige schets gemaakt met de huidige en toekomstige situatie (zie hieronder).

Bij de nieuwe situatie is ervoor gekozen de bebouwing te positioneren op de plek van de huidige agrarische bebouwing met parkeren op eigen terrein. Het achter gelegen gebied vrij te laten met als bestemming agrarisch. Dit principeverzoek is in september 2023 in gediend bij de Gemeente Apeldoorn.



Bestaande situatie



Toekomstige situatie

3.2 Reactie gemeente

Hierop is in februari 2024 als reactie van de gemeente teruggekomen (middels behandeld ambtenaar dhr. R. Halfwerk) dat het plan niet kansrijk is. Echter de mogelijkheid is door de gemeente geboden om middels een overleg te kijken of er gekomen kan worden tot een kansrijk plan. Na meerdere overleggen (telefonisch en fysiek afspraak) om de input van de gemeente te krijgen en te komen tot een kansrijk plan is het hierna volgende eindvoorstel naar de gemeente verzonden. Hierbij is het groen en de inrichting nog meer versterkt om te komen tot een plan wat voldoet aan het Apeldoorns Peil.



Aangepaste toekomstige situatie

3.3 Resultaat

Op 10 oktober 2024 is de brief met de beoordeling van het principe verzoek van de gemeente verzonden naar de opdrachtgever. Het plan is onder voorwaarde kansrijk. Met als aandachtspunt dat eerst de participatie met de buurt plaats moet gaan vinden.

4. Fase 2 Buurtparticipatie

4.1 Gekozen traject

Gekozen traject:

Voor de locatie is een onderscheid gemaakt in twee groepen. Weergegeven met de cirkels op de kaart hieronder.

- De binnen cirkel (200mtr om locatie), dit zijn de direct betrokken omwonende. Deze hebben zicht op de locatie. Voor hun zal een wijziging ten opzicht van het huidig gebruik invloed hebben op het gebruik van hun eigen locatie. Deze belanghebbende zijn middels een persoonlijke afspraak geïnformeerd en gevraagd om input.
- De buiten cirkel (500mtr om locatie), dit zijn de indirect betrokken omwonende. Deze hebben nagenoeg geen zicht op de locatie. Voor hun zal een wijziging ten opzicht van het huidig gebruik minimale invloed hebben op het gebruik van hun eigen locatie. Deze belanghebbende zijn middels een brief geïnformeerd waarbij de mogelijkheid bestaat om een afspraak te maken en het plan toe te lichten. Daarnaast wordt gevraagd om input.



Participatiecirkels 200mtr en 500mtr.

Deze werkwijze is afgestemd met de gemeente Apeldoorn (behandelend Ambtenaar dhr. S. de Groot) en akkoord bevonden (email 3 december 2024).

Onderstaande adressen zijn benaderd:

4.1.1. Direct betrokkenen/omwonende (straal 200mtr.)

Staverhul 20, Staverhul 22a-22b, Staverhul 24, Staverhul 26, Staverhul 26a.

4.1.2 Indirect betrokkenen/omwonende (straal 200-500mtr.)

Staverhul 9, Staverhul 11, Staverhul 17, Staverhul 25, Staverhul 27, Staverhul 27a, Staverhul 31, Staverhul 38, Staverhul 40, Staverhul 42-42a, Elspeterweg 89 (Noord-Riezen), Hullenkampweg 31, Hullenkampweg 33, Markveldweg 18, Markveldweg 18b, Markveldweg 20, Markveldweg 20a, Markveldweg 24, Markveldweg 26, Markveldweg 28, Markveldweg 30, Markveldweg 30a, Harderwijkerweg 80, Harderwijkerweg 82, Harderwijkerweg 84, Harderwijkerweg 86, Harderwijkerweg 90, Harderwijkerweg 90a.

4.2 Buurtparticipatie

Hierna volgt opgedeeld de buurtparticipatie.

4.2.1. Direct betrokkenen/omwonende (straal 200mtr.)

De direct betrokkenen/omwonende zijn middels een fysieke afspraak geïnformeerd over het plan en gevraagd om feedback. Onderstaande documenten zijn voorgelegd aan deze groep.



Plattegronden en gevels toekomstige situatie

Uit de vraag naar input/feedback is het volgende gekomen weergegeven per adres:

Staverhul 20

- Het gebruik van de (gezamenlijke) inrit moet vastgelegd worden (precieze juridische uitvoering n.t.b.). De huidige inrit die over beide percelen loopt verdwijnt en wordt verlegd zodat de inrit niet meer over het perceel Staverhul 20 loopt, deze nieuwe inrit zal een (gezamenlijke) inrit worden met een doortrekken van de bestaande uitgangen van het perceel Staverhul 20 op deze inrit (pad achterdeur en uitweg loods).
- Het heeft de voorkeur de bebouwing van de nieuwe woningen achter het perceel zover als mogelijk naar achteren (richting open achterland) te schuiven om een zo groot mogelijke afstand te creëren tot het perceel Staverhul 20. Dit is een zwaarwegend punt in verband met het verdwijnen van de privacy aan de achterzijde van de woning van Staverhul 20. Op dit moment vindt de eigenaar dat de toekomstige woningen te dicht op het perceel Staverhul 20 zijn gesitueerd. Op de tekening is weliswaar een schuur annex bijgebouw getekend met dezelfde hoogte als de woning. Maar op de eerste etage is deze gemakkelijk te verbinden aan de woning en toe te voegen aan het woonoppervlak van de woning. Dit door na oplevering van de woning een deur in de tussenmuur van de woning en de berging zolder te maken. Een verbod tot het maken van deze doorbraak is nagenoeg niet haalbaar, dus grotere afstand is voor de eigenaren van Staverhul 20 dan de enige optie.
- De nieuwe en huidige bewoners mogen geen bezwaar maken tegen de huidige bedrijfsvoering op het perceel Staverhul 20.

Staverhul 22a-22b

- Het stuk grond achter de woningen (bestaande woning en nieuwe woningen) moet agrarisch blijven (en niet wonen). Dit omdat bij het verbouwen van gewassen op het land er gebruik gemaakt moet kunnen worden van bestrijdingsmiddelen e.d. (rekening houden met 50 mtr. grens).
- De nieuwe en huidige bewoners mogen geen bezwaar maken als de bestaande bebouwing van Staverhul 22a-22b worden vernieuwd naar één nieuw groot gebouw.
- De nieuwe en huidige bewoners mogen geen bezwaar maken wanneer er een vrachtwagen achter de loods van Staverhul 22a-22b geparkeerd wordt.

Staverhul 24

- Uit het overleg met u zijn geen punten naar voren gekomen die voor u een bezwaar opleveren op het plan.

Staverhul 26-26a

- Uit het overleg met u zijn geen punten naar voren gekomen die voor u een bezwaar opleveren op het plan.

4.2.2 Indirect betrokkenen/omwonende (straal 200-500mtr.)

De indirect betrokkenen/omwonende zijn middels de onderstaande brief op de hoogte gebracht met de mogelijkheid om het plan toe te lichten of feedback te geven. Geen van de aangeschreven adressen heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Er is van niemand een reactie gekomen. We informeren in het verdere proces natuurlijk wel weer deze groep.

Aan de bewoners van dit adres

Volpe Architecten
Orlofflaan 20
3772WM Barneveld
T 0342 75 03 80
E info@volpearchitecten.nl
W www.volpearchitecten.nl

Betreft: informatie functiewisseling Staverhul 22 te Uddel
Ons kenmerk: 23021

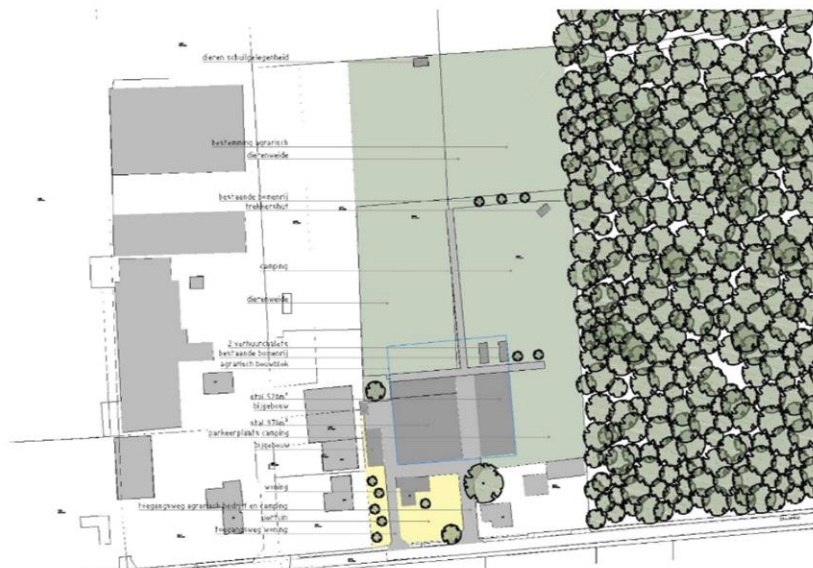
Barneveld, 19 december 2024

Beste buren / buurtbewoners van Staverhul,

Namens de initiatiefnemer wil ik u graag informeren over het voornemen tot functiewisseling van de agrarische bestemming tot wonen aan de Staverhul 22 te Uddel.

Hoe ziet het plan er uit?

Wegens bedrijfsbeëindiging komt de bebouwing op de locatie aan de staverhul 22 te Uddel leeg te staan. Middels het door de Apeldoornse raad vastgestelde Apeldoorns Peil (wegingsmodel voor ruimtelijke initiatieven) zijn wij voornemens de bestaande agrarische bebouwing te slopen en hier 5 woningen van 350m² (1 bouwlaag met een kap) voor terug te bouwen. In onderstaande figuur 1 is de huidige situatie weerergegeven. Figuur 2 geeft de toekomstige situatie weer.



Figuur 1 Bestaande situatie

KvK-nr. 57796912
BTW-nr. NL002146223B64
IBAN NL96 RABO 0150 3759 72
BIC RABONL2U

Wat merkt u van het plan?

Op de plek van de huidige stallen komt de nieuwe bebouwing. Deze bebouwing is nagenoeg niet zichtbaar vanaf de doorgaande weg (Staverhul) door de huidige bestaande voorgelegen bebouwing aan de voorzijde van de weg. Door het verwijderen van de overige bebouwing achter de te handhaven woning ontstaat er na realisatie van het plan een meer open zicht richting het achtergelegen landschap met minder bebouwing.

Tijdens het bouwproces kan het mogelijk voorkomen dat u verkeershinder ondervindt van laden/lossen enz., de aannemer/bouwer zal dit zo goed als mogelijk begeleiden om ten alle tijden de mogelijke hinder zoveel als mogelijk te beperken c.q. voorkomen.

Wat is de planning van het plan?

Om het proces inzichtelijk te maken geven wij u onder voorbehoud een doorkijkje in de planning. De buurtparticipatie vindt plaats in december 2024/januari 2025. Na het verzamelen van de informatie uit de buurt zullen we deze in februari 2025 overleggen met de Gemeente Apeldoorn om te komen tot een definitief plan. Wij zullen u medio maart 2025 informeren over de stand van zaken.

14



Heeft u vragen?

Wij zijn natuurlijk altijd bereid om het plan aan u toe te lichten en uw mogelijke vragen te beantwoorden. Mocht u gebruik willen maken van deze gelegenheid dan vragen wij u om voor 17 januari 2025 te reageren doormiddel van het sturen van een email naar: info@volpearchitecten.nl. Wij nemen dan contact met u op om af te stemmen hoe we het beste uw vragen kunnen beantwoorden.

Heeft u nog andere vragen en/of opmerkingen naar aanleiding van deze brief, neem dan gerust contact op met ondergetekende.

Mede namens de initiatiefnemer met vriendelijke groet,

M.J. (Marcel) Vos MArch

KvK-nr. 57796912
BTW-nr. NL192964513B01
IBAN NL96 RABO 0150 3759 72
BIC RABONL2U

4.3 Resultaat

De resultaten uit de buurtparticipatie moet onder verdeeld worden in meerdere categorieën en zullen ook verwerkt moeten worden door verschillende partijen. Over het algemeen kan gezegd worden dat de buurt positief gereageerd heeft. Waarbij natuurlijk een paar kanttekeningen nog verwerkt zullen moeten worden in het plan. Hieronder gebundeld per onderdeel waar dit verwerkt moet worden of met wie dit besproken zal moeten worden.

4.3.1 Gemeente

- De bewoner van Staverhul 20 heeft als eis dat de woningen opgeschoven worden naar achteren (richting het agrarisch landschap) en het liefst zo ver als mogelijk.
- De bewoner van Staverhul 22a-22b heeft als eis dat het stuk grond achter de woningen (bestaande woning en nieuwe woningen) moet agrarisch blijven (en niet wonen). Dit omdat bij het verbouwen van gewassen op het land er gebruik gemaakt moet kunnen worden van bestrijdingsmiddelen e.d. (rekening houden met 50 mtr. grens).

4.3.2 Voorschrift op te nemen in het toekomstig koopcontract van de bewoners van de nieuw te bouwen woning

- De nieuwe bewoners mogen geen bezwaar maken tegen de huidige bedrijfsvoering op het perceel Staverhul 20.
- De nieuwe bewoners mogen geen bezwaar maken als de bestaande bebouwing van Staverhul 22a-22b worden vernieuwd naar één nieuw groot gebouw.
- De nieuwe bewoners mogen geen bezwaar maken wanneer er een vrachtwagen achter de loods van Staverhul 22a-22b geparkeerd wordt.

4.3.2 Notarieel overeen te komen initiatiefnemer en omwonende (of indien voor beiden partijen akkoord in een gezamenlijke overeenkomst)

- De huidige bewoners mogen geen bezwaar maken tegen de huidige bedrijfsvoering op het perceel Staverhul 20.
- Het gebruik van de (gezamenlijke) inrit moet vastgelegd worden (precieze juridische uitvoering n.t.b.). De huidige inrit die over beide percelen loopt verdwijnt en wordt verlegd zodat de inrit niet meer over hert perceel Staverhul 20 loopt, deze nieuwe inrit zal een (gezamenlijke) inrit worden met een doortrekken van de bestaande uitgangen van het perceel Staverhul 20 op deze inrit (pad achterdeur en uitweg loods).
- De huidige bewoners mogen geen bezwaar maken als de bestaande bebouwing van Staverhul 22a-22b worden vernieuwd naar één nieuw groot gebouw.
- De huidige bewoners mogen geen bezwaar maken wanneer er een vrachtwagen achter de loods van Staverhul 22a-22b geparkeerd wordt.

De punten met de Gemeente zullen gelijk in de volgende fase besproken worden, dit heeft namelijk invloed op de positionering van de gebouwen. De andere twee onderdelen moeten in contracten opgenomen worden en zullen te zijner tijd in werking gezet worden. Maar hierboven liggen al wel de onderdelen vast.

5. Fase 3 overleg Gemeente Apeldoorn over wijzigingen uit Buurtparticipatie

5.1 Uitgangspunt overleg Gemeente Apeldoorn

Over het algemeen kan gezegd worden dat de buurt positief gereageerd heeft. Hieronder de twee punten die van belang zijn voor het verdere proces en de uitwerking ter bespreking met de gemeente.

- De bewoner van Staverhul 20 heeft als eis dat de woningen opgeschoven worden naar achteren (richting het agrarisch landschap) en het liefst zo ver als mogelijk.
- De bewoner van Staverhul 22a-22b heeft als eis dat het stuk grond achter de woningen (bestaande woning en nieuwe woningen) moet agrarisch blijven (en niet wonen). Dit omdat bij het verbouwen van gewassen op het land er gebruik gemaakt moet kunnen worden van bestrijdingsmiddelen e.d. (rekening houden met 50 mtr. grens).

5.2 Overleg/inbreng gemeente Apeldoorn

Nog uit te voeren

5.3 Resultaat

Nog uit te voeren

6. Fase 4 Buurtparticipatie

6.1 Uitgangspunt informeren buurt

Nog uit te voeren

6.2 Buurtparticipatie

Nog uit te voeren

6.2.1. Direct betrokkenen/omwonende (straal 200mtr.)

Nog uit te voeren

6.2.2 Indirect betrokkenen/omwonende (straal 200-500mtr.)

Nog uit te voeren

6.3 Resultaat

Nog uit te voeren

7. Fase 5 plan in procedure

7.1 Uitgangspunt informeren buurt

Nog uit te voeren

7.2 Buurt informeren

Nog uit te voeren

7.2.1. Direct betrokkenen/omwonende (straal 200mtr.)

Nog uit te voeren

7.2.2 Indirect betrokkenen/omwonende (straal 200-500mtr.)

Nog uit te voeren

7.3 Resultaat

Nog uit te voeren