

Raadsbesluit

Nr. 75-2026

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.30 van de Omgevingswet het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22au Staverhul 22 Uddel', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0048-ont1, met ingang van 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, nr. 75-2026, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan 1 zienswijze tegemoet te komen, 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. 10-12-2025.

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 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. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22au Staverhul 22 Uddel' naar voren is gebracht, om aan de zienswijze tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het TAM-omgevingsplan aan te brengen.
3. Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22au Staverhul 22 Uddel' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0048-vas1, dat betrekking heeft op het beëindigen van een veehouderij vanwege deelname aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties, het beëindigen van een minicamping, het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van 5 burgerwoningen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan 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 TAM omgevingsplan Hoofdstuk 22au
Staverhul 22 Uddel

Voorstel nr

75-2026

Datum

19 juni 2026

Portefeuille

P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22au Staverhul 22 Uddel' naar voren is gebracht, besluiten om aan de zienswijze tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het TAM-omgevingsplan aanbrengen.
3. Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22au Staverhul 22 Uddel' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0048-vas1, dat betrekking heeft op het beëindigen van een veehouderij vanwege deelname aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties, het beëindigen van een minicamping, het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van 5 burgerwoningen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Op het adres Staverhul 22 Uddel is een agrarisch bedrijf met minicamping gevestigd. De eigenaar van het bedrijf wenst het bedrijf en minicamping te beëindigen op basis van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties. De LBV is een subsidieregeling voor veehouders die willen stoppen met hun bedrijf of een locatie van hun bedrijf. Het doel van de regeling is om de stikstofuitstoot vanuit de veehouderij te verlagen, zodat natuur die daarvoor gevoelig is, kan herstellen. Om deel te nemen aan de LBV moet de mogelijkheid van het exploiteren van een veehouderij en de productiecapaciteit uit het omgevingsplan worden verwijderd.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Vanwege de bedrijfsbeëindiging worden de agrarische opstallen gesloopt. Na de sloop van de stallen worden er 5 nieuwe burgerwoningen gerealiseerd. De ontwikkeling past niet in het geldende planologisch kader.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22au Staverhul 22 Uddel' heeft met ingang van 24 december 2025 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. 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

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22au Staverhul 22 Uddel vast kan stellen.

2. Kader

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het Omgevingsplan van de gemeente Apeldoorn. Ter plaatse van het besluitgebied geldt in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan het bestemmingsplan 'Agrarische Enclave', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Apeldoorn op 25 juni 2014 en van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Apeldoorn. Op deze locatie gelden de bestemmingen Agrarisch en Waarde – Archeologie middelhoog, met daarbinnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij verwevingsgebied' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'bijzondere boom'.

Verdere kaders voor deze ontwikkeling betreffen:

- Omgevingsvisie Woest aantrekkelijk Apeldoorn;
- Wegingsmodel ruimtelijke initiatieven stad, dorp en buitengebied;
- Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties;
- Omgevingsverordening Gelderland;
- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingswet;
- Algemene wet bestuursrecht.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het TAM-omgevingsplan maakt het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van 5 burgerwoningen mogelijk. Tevens wordt een veehouderij beëindigd. Wij stellen u voor het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld TAM-omgevingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

4.1. Tegemoetkomen aan zienswijze

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22au Staverhul 22 Uddel' heeft met ingang van 24 december 2025 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De zienswijze richt zich op het in kaart brengen van eventuele wateroverlast. De initiatiefnemer heeft dit in kaart gebracht middels een locatiebezoek. De resultaten zijn voorgelegd aan de indiener en verwerkt in de watertoets.

4.2. 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 betreft een aanpassing in de plankaart en een aanvulling in de bijlagen van de regels. 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).

4.3.1 Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties

De agrariër wenst de veehouderij middels de LBV te beëindigen. Om deel te nemen aan de LBV eist het Rijk op basis van de Regeling van de Minister voor Natuur en Stikstof van 5 juni 2023, nr. WJZ/ 27312647, houdende regels voor de verstrekking van subsidie voor het sluiten van veehouderijlocaties voor de reductie van stikstofdepositie op natuurgebieden, artikel 5 lid g, de voorwaarde dat op de locatie niet langer een veehouderij kan worden gevestigd. Voorliggende wijziging voorziet hierin.

4.3.2 Stikstof

De resterende stikstofemissie in de beoogde situatie betreft minder dan 15% van de vigerende vergunde stikstofemissie, waardoor ten aanzien van dit aspect voldaan wordt aan het gestelde in artikel 5, eerste lid, sub f., van de LBV. Het beëindigen van de veehouderijtak levert een positieve bijdrage aan de vermindering van stikstofuitstoot en een duurzame agrarische sector binnen de gemeente Apeldoorn.

4.3.3 Evenwichtige toedeling van functies aan de locatie

Uit de motivering van het wijzigingsbesluit behorende bij het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22au Staverhul 22 Uddel' blijkt dat wordt voldaan aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede het beleid van Waterschap Vallei en Veluwe. Het plan is in overeenstemming met de instructieregels die voor de voorgenomen ontwikkeling gelden. Het plan is ruimtelijke kwalitatief ingepast. Uit onderzoek is gebleken dat er geen milieuhygiënisch belemmeringen aanwezig zijn. Dit zorgt ervoor dat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL).

4.4. Geen exploitatieplan vaststellen

De voorgenomen planwijziging 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 22 juni 2025 is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en nadeelcompensatie.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er is 1 zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor aan de zienswijze tegemoet te komen door het plan, door de waterloop middels de resultaten van de watertoets vast te leggen in het TAM-omgevingsplan. Tot slot stellen wij u voor enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder TAM-omgevingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien tegen dit TAM-omgevingsplan één zienswijzen is ingediend en de wijzigingen die wij u voorstellen bij de vaststelling in het plan aan te brengen van ondergeschikte aard zijn, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indiener van de zienswijze wordt daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Na vaststelling wordt het TAM-omgevingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het TAM-omgevingsplan onherroepelijk en kunnen eventuele vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het TAM-omgevingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

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

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22au Staverhul 22 Uddel

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 zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 wordt de zienswijze beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

De reclamant heeft een schriftelijk ontvangstbevestiging ontvangen. Ook is de zienswijze telefonisch afgestemd door behandelend ambtenaar.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 Reclamant 1

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 28 januari 2026

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant woont direct voor het plangebied aan de Staverhul ___. De nieuwe te bouwen woningen zijn op tekening gesitueerd direct achter het perceel van reclamant. Na het lezen van alle stukken en bijlagen constateert reclamant dat er geen hydrologisch onderzoek geweest is om in beeld te brengen hoe het hemelwater dat naar de op dit moment lager gelegen gronden waar de bouw gerealiseerd moet worden opgevangen gaat worden. Het huis van reclamant is een van de eerste woningen gebouwd aan de Staverhul en de peilhoogte is door ophogingen van de weg nu lager gelegen dan de Staverhul. De natuurlijke afwatering is op dit moment naar het lager gelegen perceel dat achter het huis van reclamant ligt (het

plangebied). Dit is een natuurlijke afwatering naar een lager gelegen perceel zoals reclamant water krijgt op zijn perceel van weer hoger gelegen percelen. Op enig moment zal er een peilhoogte bepaald worden voor de te realiseren woningen, dat zal hoger liggen dan het huidige peil van de te slopen opstallen. Reclamant wil graag weten hoe het hemelwater verloop gaat worden, wat de peilhoogtes worden en waar het hemelwater van de woningen opgevangen gaat worden. Reclamant wil voorkomen dat zijn perceel wat nu hoger ligt in een gat komt te liggen en onder water komt te staan bij neerslag en dat afwatering naar lager gelegen delen verstoord wordt. Dit punt is terloops benoemd in het tafelgesprek voor het participatieverslag maar staat niet vermeld. Reclamant ging ervan uit dat er onderzoek naar gedaan zou worden voor de vergunningaanvraag, maar heeft daarover we niets terug kunnen vinden. Graag wil reclamant hierin betrokken worden, dat de natuurlijke afwatering niet verstoord gaat worden en zijn perceel in een soort kuil komt te liggen.

- b. Ook zou reclamant graag vernemen of de punten genoemd in het participatieverslag overgenomen worden door de gemeente bij een eventuele instemming van de aangevraagde wijziging.

Beoordeling

- a. De initiatiefnemer heeft het verloop van hemelwater bij een locatiebezoek in beeld gebracht en gedeeld met de reclamant. Het hemelwater vanaf de Staverhul loopt in de huidige situatie niet over het terrein van de reclamant, maar over het terrein van Staverhul 22, namelijk de inrit van de agrarische gebouwen. Door in de nieuwe situatie de inrit/toegangsweg op nagenoeg gelijke hoogte aan te brengen, en de fruitboomgaard 10 a 20 cm lager te maken zal de afwatering vanaf de weg gelijk blijven. Het hemelwater zal dan over de inrit van de nieuwe woningen lopen, en daarna afgevoerd worden naar de fruitboomgaard. De waterloop is in onderstaande verbeelding weergegeven:



Uitsnede inrichtingsplan met waterloop vanaf Staverhul

Ten aanzien van de afwatering van hemelwater vanuit het plangebied, is gemotiveerd dat het hemelwater voldoende kan infiltreren binnen het plangebied. Hiervoor worden tevens infiltratiekratten onder de parkeervoorziening geplaatst (in groen weergegeven op de verbeelding).

De peilhoogte van de woningen wordt bij een aanvraag omgevingsvergunning vastgesteld. Dit wordt niet vastgelegd in het omgevingsplan. Indien het peil t.b.v. van woningen wordt verhoogd, dan is het niet aannemelijk dat het peil ter hoogte van de tuinen en groenzone ook worden verhoogd.

- b. In telefonisch contact tussen reclamant en behandelend ambtenaar is besproken dat dit onderdeel van de zienswijze achter wege kan worden gelaten. Dit gaat om privaatrechtelijke afspraken tussen reclamant en initiatiefnemer.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen, het verloop van de afwatering is in afstemming met de reclamant in kaart gebracht. De afwatering vanaf de Staverhul is toegevoegd in de watertoets.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

- a. Een omissie is aangepast in de plankaart. Binnen het bouwvlak voor de nieuwbouwwoningen is de aanduiding '*maximum aantal woningen: 6*' opgenomen. Het initiatief omvat de realisatie van 5 woningen. De aanduiding is aangepast naar '*maximum aantal woningen: 5*', conform het ingediende stedenbouwkundig plan.
- b. De watertoets was per abuis niet als bijlage opgenomen. Deze is alsnog toegevoegd als bijlage 6.