

Beheersverordening  
Deprogrammering  
woningbouw  
Hellendoorn

Gemeente  
**Hellendoorn**



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving

Toelichting

**Beheersverordening  
Deprogrammering  
woningbouw Hellendoorn**

Vastgesteld 12 mei 2020

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Beheersgebied en geldende plannen	4
1.3 Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Juridische vormgeving	7
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>8</b>
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>8</b>
4.1 Algemeen	8
4.2 Water	8
4.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	9
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>9</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	9
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Om te komen tot een goede ruimtelijke ordening en een goede balans op de woningmarkt, is de gemeente Hellendoorn, vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking en de Omgevingsverordening Overijssel, verplicht om de overcapaciteit in bestemmingsplannen terug te brengen naar maximaal 100% van de woningbehoefte voor de komende jaren.

De gemeente Hellendoorn heeft daarom besloten tot het deprogrammeren van twee nog niet ontwikkelde woningbouwlocaties. Dit betreft de locaties Hellendoorn Noord en Kruidenwijk Zuid. Hiermee wordt de harde plancapaciteit terug gebracht met 483 woningen. Het besluit tot deprogrammeren moet worden gevolgd door concrete planologische maatregelen, waarbij dit besluit wordt geïmplementeerd.

Bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening is de beheersverordening toegevoegd aan het ruimtelijke instrumentarium van gemeenten. Hiermee is de mogelijkheid gecreëerd om voor zogenaamde 'laag dynamische' gebieden op een snelle en eenvoudige wijze, een nieuw planologisch regiem vast te stellen.

Voor Hellendoorn Noord en Kruidenwijk Zuid is ervoor gekozen om voor het gehele gebied een beheersverordening op te stellen. Met deze beheersverordening wordt geregeld dat het bestaande gebruik op de betreffende percelen kan worden gecontinueerd. De juridisch-planologische regelingen uit de geldende bestemmingsplannen met uit te werken woonbestemmingen vervallen hiermee.

### 1.2 Beheersgebied en geldende plannen

Op onderstaande afbeelding is de globale begrenzing van het beheersgebied weergegeven:



Figuur 1.1 Globale begrenzing beheersgebied Hellendoorn Noord



Figuur 1.2 Globale begrenzing beheersgebied Kruidenwijk Zuid

Voor het beheersgebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Hellendoorn Noord (vastgesteld 28 september 2006);
- Kruidenwijk-Zuid (onherroepelijk 25 juli 2007).

### 1.3 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk, de planbeschrijving, gaat in op de huidige situatie binnen het beheersgebied en de juridische regeling voor de toekomst. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader voor het beheersgebied weer. Daarbij wordt alleen beknopt ingegaan op beleidsdocumenten die van invloed zijn op de juridische regeling van deze beheersverordening. Hoofdstuk 4 gaat kort in op de relevante omgevingsaspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

In het beheersgebied Hellendoorn Noord zijn alle gronden agrarisch in gebruik. In Kruidenwijk Zuid gaat het voor een groot deel om agrarische gronden, met een agrarisch bedrijf. Hier zijn daarnaast ook woningen, een koikarperbedrijf, bospercelen, groenstructuren, wegen en water aanwezig.



## 2.2 Juridische vormgeving

Zoals in de inleiding is aangegeven, is ervoor gekozen om voor Hellendoorn Noord en Kruidenwijk Zuid een beheersverordening op te stellen. Het gaat hier namelijk om een 'laag dynamisch'-gebied waar zich de komende jaren geen ruimtelijke ontwikkelingen in de zin van de Wro voordoen.

In hoofdstuk 3A van de Wet ruimtelijke ordening en hoofdstuk 5 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de wettelijke vereisten ten aanzien van het instrument Beheersverordening opgenomen. Bij een beheersverordening moet het bestaande gebruik worden geregeld. In de Handreiking Beheersverordening van de Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) is onder meer aangegeven dat het begrip 'bestaand' op twee manieren kan worden gedefinieerd. Gebruik in 'enge zin' is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt zowel voor het gebruik van gronden als van de aanwezige bouwwerken. Gebruik in 'ruime zin' gaat uit van het geldende bestemmingsplan en van verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken.

De VNG adviseert bij een keuze voor een beheersverordening uit te gaan van de 'ruime' definitie. De gemeente Hellendoorn gaat hierin mee. Daarbij wordt als basis het bestemmingsplan Buitengebied aangehouden.

### Juridische opzet

De Wro geeft niet aan uit welke elementen een beheersverordening is opgebouwd, c.q. waaruit deze bestaat. Deze beheersverordening bestaat uit:

- een verbeelding;
- regels;
- een toelichting.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen, aanduidingen en bouwvlakken opgenomen. De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels
- overgangs- en slotregels.

### Bestemmingen

#### AGRARISCH MET WAARDEN

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarische bedrijvigheid en ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - kleinschalig landschap' voor de instandhouding van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Binnen deze bestemming is één agrarisch bedrijf aanwezig. Hiervoor is een bouwvlak met bouwregels opgenomen. Binnen de bestemming krijgen ook de veldschuren een aanduiding.

#### BEDRIJF

Het een koikarper- en papegaaienbedrijf is bestemd als 'Bedrijf'. Voor dit bedrijf is een maximum oppervlakte aan bebouwing opgenomen en tevens bepaald dat de papegaaien allen zijn toegestaan ter plaatse van de vermelde aanduiding.

#### GROEN - LANDSCHAPSELEMENT

De groenvoorzieningen en waardevolle beplanting zijn bestemd als 'Groen - Landschapselement'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

#### NATUUR

In het beheersgebied zijn een aantal bospercelen aanwezig. Deze zijn bestemd als 'Natuur'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

#### VERKEER - VERBLIJF

De bestaande wegen in het gebied (Kruidenlaan, Veenweg en Schanshekweg) zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijf'.

#### WATER

In het beheersgebied zijn een aantal watergangen aanwezig. Deze zijn bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

#### WONEN

De bestaande woningen in het gebied zijn bestemd als 'Wonen'. Voor de woningen zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van de inhoud, bouwhoogte en goothoogte.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

Met deze beheersverordening wordt het bestaande gebruik vastgelegd. Nieuwe woningbouw vervalt hiermee en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande functies in het gebied zijn begrensd tot rechten die ook voorheen bestonden ter plaatse. Met de verordening is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. De deprogrammering van de woningbouw is in overeenstemming met het provinciale beleid uit de Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening 2018/2019 van de provincie Overijssel. De beheersverordening past daarnaast binnen het gemeentelijke beleid.

Het beleid op zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk niveau vormt daarmee geen belemmering voor de beheersverordening.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

Met deze beheersverordening wordt het bestaande gebruik vastgelegd. De aspecten archeologie, cultuurhistorie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering vormen geen belemmering voor de beheersverordening.

In de volgende paragrafen wordt enkel ingegaan op de omgevingsaspecten waarvoor het onderzoek is geactualiseerd.

### 4.2 Water

#### Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water.

#### Onderzoek

Voor de beheersverordening is een watertoets uitgevoerd. De beheersverordening is conserverend van aard en maakt geen significante ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van het bestaande gebruik.

De beheersverordening raakt geen belangen van het waterschap, heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen. Het aspect water vormt geen belemmering voor de beheersverordening.



### **4.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

#### **Wettelijk kader**

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG).

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

#### **Afweging**

Met deze beheersverordening wordt het bestaande gebruik vastgelegd. Het bestaande agrarische bedrijf heeft een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. In de verordeningen zijn regelingen opgenomen waardoor de milieueffecten en effecten op natuur beperkt c.q. niet significant kunnen zijn. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

## **Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Deze beheersverordening is een beheerplan dat op zichzelf geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Een exploitatieplan waarin kostenverhaal wordt geregeld is daarom niet noodzakelijk. De beheersverordening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De resultaten van overleg en inspraakreacties zijn verwerkt in het eindverslag welke is toegevoegd aan het vaststellingsbesluit.

