

Aan de Raad

Zaaknummer 2020-007471

Raadsvoorstel Beheersverordening Deprogrammering woningbouw Hellendoorn

Samenvatting

De raad heeft op 18 december 2018 besloten de woningbouwcapaciteit terug te brengen tot maximaal 100% van de woningbehoefte, in Kruidenwijk Zuid en Hellendoorn Noord. Dit om te komen tot een goede ruimtelijke ordening en een goede balans op de woningmarkt.

Het terugbrengen van de planologische capaciteit is in gang gezet door een beheersverordening op te stellen voor deze gebieden. In deze verordening wordt de feitelijke en/of bestaande situatie vastgelegd. De Beheersverordening (<https://bit.ly/380AJNN>) heeft voor inspraak ter inzage gelegen en daarop zijn 4 reacties ingediend.

Voorgesteld wordt het Eindverslag en de Beheersverordening vast te stellen.

Aanleiding

De raad heeft op 18 december 2018 besloten de woningbouwcapaciteit terug te brengen binnen de bandbreedte die met de provincie is afgesproken tot maximaal 100% van de woningbehoefte, in Kruidenwijk Zuid en Hellendoorn Noord. Dit om te komen tot een goede ruimtelijke ordening en een goede balans op de woningmarkt. De gemeente is verplicht om vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking en de Omgevingsverordening Overijssel de overcapaciteit in bestemmingsplannen terug te brengen naar maximaal 100% van de woningbehoefte.

Door het terugbrengen van de capaciteit, ontstaat er ruimte voor nieuwe plannen.

Een planologische aanpassing gebeurt meestal via een bestemmingsplanherziening, maar het vaststellen van een Beheersverordening kan ook een mogelijkheid zijn. In zo'n verordening wordt de bestaande en/of feitelijke situatie vastgelegd en deze wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Doelstelling

Actueel planologisch kader en voldoen aan de afspraken met de provincie.

Oplossing

De beheersverordening heeft voor inspraak ter inzage gelegen (15-1-2020 - 12-2-2020). Daarop zijn vier reacties ingediend.

Deze vier reacties zijn opgenomen en beoordeeld in het Eindverslag.

In de Beheersverordening is een regeling opgenomen die zo dicht mogelijk ligt bij de bestaande en/of vergunde situatie en daarnaast ook aansluit op bestemmingsplanregeling zoals wij die de afgelopen jaren hanteren.

Voor de gebieden in Hellendoorn Noord wordt dan de bestemming "Woondoeleinden uit te werken" verwijderd en de bestaande situatie vastgelegd met een agrarische bestemming.

In de fasen 2 en 3 van Kruidenwijk Zuid krijgen de woningen een woonbestemming, het bestaande

agrarische bedrijf aan de Schanshekweg wordt als zodanig bestemd en tevens het bestaande bedrijf (koikarpers en papegaaien) meegenomen. De overige gronden krijgen grotendeels een agrarische bestemming.

Voor het zuidelijkste gedeelte wordt de bestemming "bedrijfsdoeleinden uit te werken" gewijzigd in de bestaande (feitelijke) situatie. De reacties leiden niet tot wezenlijke aanpassing van de Beheersverordening.

Voorgesteld wordt wijzigingen op te nemen in de regels en op de verbeelding, zoals:

- toegestane oppervlakte bijgebouwen bij woningen;
- aanwezige niet-agrarische activiteiten vastleggen;
- schrappen van afwijkingsmogelijkheden bij agrarische bestemming
- opnemen bestaand groenelement;
- aanduiding locatie papegaaienkwekerij.

Nadere toelichting hierop staat in het Eindverslag.

Voorgesteld wordt het Eindverslag en de Beheersverordening (overeenkomstig het Eindverslag) vast te stellen.

Burger- en overheidsparticipatie

De beheersverordening heeft ter inzage gelegen, daarop konden ingezetenen en belanghebbende reageren.

Communicatie

De beheersverordening heeft voor inspraak ter inzage gelegen en dat is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De indieners van een reactie worden geïnformeerd over het besluit.

Effecten meten

Actueel planologisch kader dat voldoet aan de afspraken met de provincie.

Planning

Na het raadsbesluit wordt het besluit over de vaststelling over de Beheersverordening bekend gemaakt. De verordening treedt de dag na bekendmaking in werking.

Nijverdal, 17 maart 2020

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,

drs. R.J.P. Willemsen

mevr. A.H.Raven BA

Advies commissie(s):

Besluit

Datum: 12 mei 2020
Nummer 2020-007471

De raad van de gemeente Hellendoorn;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 17 maart 2020;

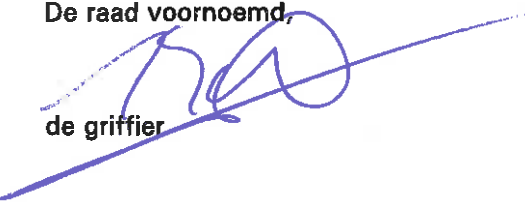
B e s l u i t vast te stellen:

1. Het Eindverslag Inspraak Beheersverordening Deprogrammering Woningbouw Hellendoorn vast te stellen.

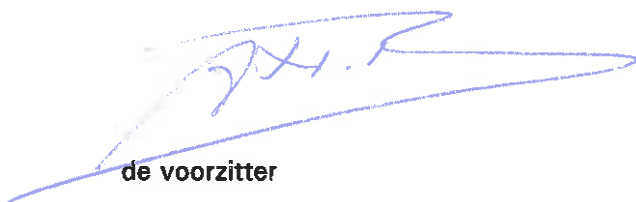
2. de Beheersverordening Deprogrammering Woningbouw Hellendoorn (NL.IMRO.0163.BVHENRDKRWZD-VG01) vast te stellen inclusief de wijzigingen zoals omschreven in het Eindverslag met daarbij de ondergrond o_NL.IMRO.0163.BVHENRDKRWZD-VG01.

De raad voornoemd,

de griffier



de voorzitter



EINDVERSLAG INSpraak BEHEERSVERORDENING DEPROGRAMMERING WONINGBOUW HELLENDOORN

De beheersverordening Deprogrammering woningbouw Hellendoorn is opgesteld met als doel het terug brengen van de (planologische) woningbouwcapaciteit tot 100% van de verwachte woningbehoefte voor de komende jaren.

De beheersverordening heeft van 15 januari 2020 t/m 12 februari 2020 voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden belanghebbenden of ingezetenen een reactie indienen. Binnen deze periode zijn 4 inspraakreacties ingediend.

De reacties zijn ingediend door belanghebbenden. Drie reacties zijn binnen de periode ingediend en daarmee ontvankelijk. De vierde reactie was buiten de termijn, maar is wel beoordeeld.

De inspraakreacties zijn geanonimiseerd en integraal opgenomen (dus ook eventueel taalkundig niet goedlopende zinnen).

1. Inspraakreactie nr. 1, ingekomen op 10 februari 2020 (nr. D2020-02-003093)

Bij deze doen wij u een inspraakreactie toekomen op de ter inzage liggende ontwerp beheersverordening Deprogrammering woningbouw Hellendoorn.

Als belanghebbenden, namens de eigenaar/bewoners van _____, kunnen wij ons de redenen tot deprogrammering goed voorstellen en staan achter uw besluit in deze. We willen mbt de deprogrammering dan ook graag betrokken worden bij het plan om zo voor nu en in de toekomst voor de buurt en belanghebbende gemeenschap een kwalitatief goede leefomgeving te consolideren.

Op het ter inzage liggende ontwerp hebben we dan ook slechts enkele, maar voor ons wel essentiële, opmerkingen;

1. In het bouwvlak van woning _____ staat enkel een woning getekend. (bijlage 1). Wat wij missen zijn de bijgebouwen die op de locatie al sinds jaar en dag aanwezig zijn. Aan bijgebouwen staan er op de locatie 86 m². In de regels van het ter inzage liggende ontwerp staat een maximum van 75 m² aan bijgebouwen dat te bouwen is bij nieuwbouw cq vervangende bouw. Betekent dat bij eventuele vervanging cq nieuwbouw 11 m² aan bijgebouwen minder kan worden gebouwd dan nu aanwezig. We wensen dan ook dat in de vast te stellen beheersverordening voor de locatie 6A, minimaal 86 m² aan bijgebouwen opgenomen wordt. Artikel 8.4.9 van het ontwerp dekt, dmv een mogelijke medewerking tot afwijking van de genoemde 75 m², niet de lading. Overigens staan op de plankaart van de vigerende bestemming (bijlage 2) wel de bijgebouwen getekend in het gearceerde gedeelte, waarmee de gemeente de aanwezigheid en grootte ervan erkent.

2. Eveneens tav van het bouwvlak van woning _____ In de regels van het ontwerp worden ten aanzien van de diepte van de woningen regels gesteld. Zoals gesteld in artikel 8.2.a.4.b geldt een maximale diepte voor een woning van 12 m¹ voor perceelbreedtes kleiner dan 20 m¹. Het perceel waarop _____ zich bevindt heeft een breedte van 16 m¹. Dat houdt in dat 12 m¹ geldt voor een vervangende cq nieuwbouwwoning. Echter is de diepte van de huidige woning 12,30. Graag zien we dit gerepareerd in de vast te stellen beheersverordening.

3. Ten aanzien van de bestemming agrarisch met waarden.

Aangezien de ter inzage liggende beheersverordening conserverend van aard is betekent dit dat de huidige situatie van de woningen en overige bestemmingen met opstallen in kaart worden gebracht en bestemd worden in het huidige gebruik met de huidige opstallen. Dat daarbij regels worden voorgeschreven voor toekomstige wijzigingen lijkt logisch, echter dienen die regels voor toekomstige wijzigingen niet ten nadele te zijn voor aanliggende en omliggende percelen.

Zo wordt in het ontwerp een bouwvlak toegekend aan de bestemming agrarisch met waarden (hierna verder genoemd "nr. 12"). Aan de westzijde van ... wordt het bouwvlak dicht op de perceelsgrens geschoven, waarop de afstand van de agrarische bedrijfsgebouwen van 12 dicht op de woning 6A kunnen komen te staan. Tevens kunnen door ... volgens de tabel in artikel 3.2.3.f alle bijgebouwen een goothoogte van 6m1 en nokhoogte van 12 m1 krijgen. De huidige aanwezige

bebouwing heeft gothoogtes van 3 m1 of lager met nokhoogtes van 6 m1 of lager. Stelt u zich eens even voor wat dit betekent voor de woning nr ...

Bij eventuele nieuwbouw kunnen de gebouwen ca 6,5 m1 dicht naar ... worden geplaatst en 2 x zo hoog dan nu het geval is. Dit is voor ... een volstrekt onacceptabele situatie.

Wij vinden dan ook dat in de vast te stellen beheersverordening het bouwvlak begrensd dient te worden op de westelijke zijgevels van de bestaande gebouwen. (zie bijlage 3) . Dat de goot en bouwhoogtes van de gebouwen aan de westgrens van het bouwvlak zoals nu omschreven in het ontwerp worden aangepast tot 3 m1 goothoogte en 6 m1 nokhoogte, zonder dat hiervan afgeweken kan worden elders in een artikel. Dat de huidige bedrijfswoning, welke nu als "uitstulping" op de bouwvlakgrens gemarkeerd wordt, als zodanig wordt aangemerkt en mocht de bedrijfswoning elders gesitueerd worden, dat de bouwvlakgrens van ... dan recht wordt doorgetrokken. (zie ook bijlage 3.)

Verder wensen wij, om continuering en uitbreiding van het agrarisch bedrijf in de toekomst niet in de weg te staan, dat afwijkingen tav vergroten van de bouwvlakken en dergelijke moeten kunnen plaatsvinden, echter niet in westelijke richting, maar in zuidelijke en oostelijke richting.

U kunt zich voorstellen dat ... ich grote zorgen maakt omtrent de leefkwaliteit, het woongenot en de waarde van de locatie, indien de plannen zullen worden vastgesteld zoals nu in het ontwerp verwoord. Een volstrekt onacceptabele situatie.

We hopen en gaan er dan ook vanuit dat bovenomschreven punten aangepast gaan worden in de beheersverordening alvorens deze wordt vastgesteld en zien een nadere afstemming met ondergetekenden gaarne tegemoet.

Beoordeling gemeente:

Ad 1.

In de reactie wordt aangegeven dat niet alle bestaande gebouwen op de tekening zijn weergegeven. Deze beheersverordening is digitaal en de ondergrond is geen onderdeel van het plan. Op de site van www.ruimtelijkeplannen.nl kan de eigen ondergrond voor het plan worden gekozen. Deze kunnen verschillen van elkaar, op de luchtfoto is soms meer te zien dan op de topografische kaart. Of de bijgebouwen wel/niet te zien zijn, heeft geen gevolgen voor de oppervlakte aan bijgebouwen dat gebouwd mag worden. Daarvoor is bepalend hetgeen er staat en legaal is gebouwd en wat er in de regels van de Beheersverordening is opgenomen.

Ad 2.

De belanghebbenden willen graag dat een eventuele vervangende woning ook 12,30 m diep kan worden gebouwd.

Bij verbouw van de woning mag de bestaande diepte van de woning hetzelfde blijven. Bij nieuwbouw is de diepte inderdaad 12 m, maar daar staat tegenover dat de woning wat

breder kan worden gebouwd dan nu de regels toelaten. Daarmee wordt de oppervlakte van een eventuele woning niet verkleind.

In de praktijk blijkt zich dat meestal wel op te lossen dat er een ontwerp wordt bedacht dat voldoet.

Ad 3.

De belanghebbenden vragen om bij het agrarische bedrijf de regels niet ten nadele van de omwonenden te wijzigen, omdat een beheersverordening conserverend is en vragen om aanpassing van het bouwvlak en de hoogtes.

Het bouwvlak van het agrarische bedrijf wordt aan de westzijde op de westgevels van de gebouwen gelegd, zodat uitbreiding van het bedrijf niet dichterbij de woning komt, maar aan de oost-of zuidzijde waar ruimte blijft.

De goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 m is voor agrarische bedrijfsgebouwen standaard binnen onze regels en nodig voor bedrijfsvoering.

De huidige plek van de bedrijfswoning krijgt een aanduiding, zodat op die plek alleen een woning mag staan en geen bedrijfsgebouw. Dit om de afstand tussen de agrarische bedrijfsgebouwen en de naastliggende woning niet te verkleinen.

2. **Inspiraakreactie nr. 2, ingekomen op 10 februari 2020 (nr. D2020-02-003297)**

Bij deze dien ik namens _____, bestaande uit _____, en _____, wonende en gevestigd aan de _____ te _____, een inspraakreactie in, naar aanleiding van het momenteel tot 12 februari 2020 ter inzage liggende ontwerp voor een beheersverordening als hierboven bedoeld.

1. Inleiding.

_____ woont in het gebied waar de beheersverordening betrekking op heeft. Tevens oefenen zij aan de _____ een _____ uit. Dit _____ heeft zich sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Kruidenwijk Zuid, onherroepelijk geworden op 25 juli 2007 niet langer kunnen ontwikkelen. Immers, op de thuislocatie met bouwvlak aan de _____ werd de agrarische bestemming wegbestemd en op de agrarische cultuurgrond gelegen tegenover de woning en bedrijfslocatie aan de _____ werd de bestemming "Wonen nader uit te werken", respectievelijk "Bedrijven nader uit te werken" gelegd.

Het gebruik van zowel de thuislocatie aan de _____, alsook de cultuurgrond vindt plaats op basis van het overgangsrecht. Er zijn geen bouw mogelijkheden voor agrarisch gebruik aan de _____.

Na 2007 heeft uw gemeentebestuur _____ "aan het lijntje" gehouden. Er werd in het geheel niet overgegaan tot het opmaken van een uitwerkingsplan. Toen vervolgens in 2012 _____ aan de orde stelde de vraag of de agrarische bestemming kon worden hersteld, werd daar door het College c.q. de Raad afwerend op gereageerd. Dat zou niet mogelijk zijn, gelet op afspraken welke het gemeentebestuur had gemaakt

met marktpartijen, dat wil zeggen projectontwikkelaars. Dat betekent dat het zo geweest moet zijn dat uw gemeentebestuur afspraken heeft gemaakt met marktpartijen met betrekking tot de cultuurgrond in eigendom bij _____ zonder _____ hierin te kennen, respectievelijk te betrekken. In 2017/2018 zijn er besprekingen gevoerd in aanwezigheid van wethouder en burgemeester, waarbij met name de schade aan de orde kwam welke _____ leed als gevolg van het feit dat het bedrijf al sedert 2007 op slot zat. Het gemeentebestuur erkende dat er sprake was van aanzienlijke schade ondermeer als gevolg van het feit dat per 2 juli 2015 is aangekondigd door het Ministerie van LNV dat er zogenaamde fosfaatrechten zouden worden ingevoerd. Deze fosfaatrechten zijn benodigd wanneer een _____ zou willen uitbreiden in vergelijking met het aantal op 2 juli 2015.

Tijdens deze besprekingen is ondermeer door de burgemeester gezegd dat zij een schade-uitkering ad _____ goed zou kunnen verantwoorden richting de gemeenteraad.

Tot verbazing van _____ is er vervolgens alsnog een extern advies ingewonnen bij de heer _____. _____ heeft dat advies opgevraagd. Het advies is evenwel voor meer dan 2/3^e deel geheim verklaard op grond van de WOB. Daartegen is bezwaar gemaakt. De bezwarencommissie was het deels met _____ eens. Feit blijft dat een groot gedeelte van het advies van _____ geheim is.

De strekking van het advies van _____ zou zijn dat de gemeente in geen enkel opzicht aansprakelijk zou zijn voor deze schade, omdat er geen sprake zou zijn van planschade of een plicht tot het vergoeden van nadeelcompensatie. En voorts zou er geen sprake zijn geweest van een onrechtmatige daad. Naar het waarom van deze visie tast _____ in het duister gelet op de geheimhouding. Al met al is het duidelijk dat al geruime tijd de Raad en het College het belang van _____ volstrekt ondergeschikt achten aan de eigen belangen en daarbij zelfs in de aanwezigheid van getuigen gedane toezeggingen achteraf meent te kunnen intrekken op basis van een grotendeels geheim rapport!

_____ moet nu constateren dat ook deze ontwerp beheersverordening met name ingegeven is door de eigen belangen van de gemeente en niet de van de burgers, in dit geval _____ en niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

2. Vragen.

Op de eerste plaats heeft _____ enkele vragen. _____ begrijpt dat het uw bedoeling is om de planologische situatie, zoals deze was voor het bestemmingsplan uit 2007, te herstellen. Derhalve terug te gaan naar het bestemmingsplan Buitengebied uit 1995.

_____ wenst te weten of dit betekent dat het bouwvlak is hersteld, maar ook dat hierdoor mogelijkheden heeft verkregen nieuwbouw te plegen, daaronder met name begrepen een vergroting of verlenging van de reeds bestaande _____. Deze verlenging en vergroting dient, wanneer u toch meent verder te gaan met deze beheersverordening, te worden opgenomen, zodanig dat _____ daarvoor een op basis van de beheersverordening te honoreren omgevingsvergunning kan aanvragen voor verlenging c.q. vergroting van de _____.

Het valt _____ op dat niet de volledige bebouwing op de bedrijfslocatie aan de _____ is opgenomen in het bouwvlak. Dicht bij de _____ heeft _____ al tientallen jaren een _____ met de afmetingen van 7 bij 18 meter. Niet wordt aangegeven waarom deze niet wordt opgenomen in het bouwvlak en waarom niet-opneming zou zijn toegestaan op grond van een beheersverordening. De betreffende machineberging dient, wanneer u toch zo vasthouden aan het vaststellen van een beheersverordening, volledig te worden opgenomen in het bouwvlak.

3. Een beheersverordening is in de gegeven situatie niet toegestaan.

U dient, wanneer u wijzigingen wilt aanbrengen in de ruimtelijke situatie, te kiezen voor een bestemmingsplanprocedure.

In de toelichting bij de ontwerp beheersverordening stelt u op grond van een advies van de VNG te hebben gekozen voor de beperkte variant van het begrip "gebruik in ruime zin".

wijst tevens op de voorwaarde die op www.infomil.nl worden gesteld voor toepassing van een beheersverordening. Eén van de voorwaarden luidt dat het niet nodig is functies te wijzigen als gevolg van andere wet- of regelgeving of omgevingsaspecten. Verder gaat Infomil in op de beperkte en de ruime benadering van de toepassing van de beheersverordening. Beperkt toepassen van de ruime benadering gaat uit van de mogelijkheden om binnen het bestemmingsplan die zijn gerealiseerd en de kleine "al dan niet gerealiseerde" uitbreidingsmogelijkheden van het bestemmingsplan.

Bezien we dit laatste, dan mogen het duidelijk zijn dat deze beheersverordening niet aan deze voorwaarden voldoet en derhalve in strijd is met doel en strekking van hoofdstuk 3a van de Wro.

U stelt zelf in de toelichting onder 2.2 dat u de VNG visie zou volgen. De VNG adviseert bij een keuze bij een beheersverordening uit te gaan van de "ruime" definitie. De gemeente Hellendoorn gaat daar in mee. Vervolgens wordt het volgende opgemerkt: "Daarbij wordt als basis het Bestemmingsplan Buitengebied aangehouden".

Dit laatste is zondermeer in strijd met titel 3a van de Wro, maar ook in strijd met de advisering van de VNG. Wat u namelijk doet is teruggaan naar een daaraan voorafgaand bestemmingsplan, in dit geval uit 1995, niet naar het bestemmingsplan uit 2007. Dat is niet toegestaan. Er is strijdigheid met de voorwaarden behorende bij de beheersverordening als hierboven bedoeld, ondermeer blijkend uit het Infomil advies.

U dient zich te realiseren dat deze beheersverordening een grote ruimtelijke ontwikkeling met zich mee brengt. Immers, de bestemming "wonen nader uit te werken" en "bedrijven nader uit te werken" komt te vervallen en wordt vervangen door een andere bestemming zoals die gold onder het voorafgaande bestemmingsplan uit 1995. Hetzelfde gebeurt met de bedrijfslocatie en het bouwvlak van op . Hiervoor is de beheersverordening niet bedoeld!

U dient ook om andere reden uiterst zorgvuldig te zijn met het toepassen van het instrument van de beheersverordening. Immers, u weet dat tegen een beheersverordening geen rechtstreekse rechtsmiddelen open staan. U creëert met toepassing van deze beheersverordening een situatie dat _____, die direct rechthebbende en belanghebbende is in het gebied Kruidenwijk fase 2 en 3, zich niet rechtstreeks tot de rechter kan wenden, over de vraag of deze beheersverordening toelaatbaar is.

U hebt zich niet voorafgaand aan het ter inzage leggen van dit ontwerp ervan vergewist of deze procedure toelaatbaar is. U kiest waarschijnlijk voor deze procedure omdat het eenvoudig is en u kijkt niet naar de belangen van de burgers die betrokken zijn in het betreffende gebied.

is graag bereid om deze inspraaknotitie mondeling toe te lichten.

4. De conclusie luidt dat _____ u verzoekt om af te zien van het vaststellen door de Raad van deze beheersverordening. Mocht uw gemeentebestuur menen dat de bestemming op de gronden van _____ dient te worden gewijzigd, dan dient dit te geschieden door middel van het volgen van een bestemmingsplanprocedure. De beheersverordening is, wanneer deze toch wordt vastgesteld, onverbindend en de gevolgen daarvan komen geheel voor rekening van uw gemeentebestuur.

Beoordeling gemeente

Ad 1.

De opmerkingen zijn niet ruimtelijk relevant en worden daarom niet meegenomen in het besluit over de beheersverordening.

Ad 2.

Het vergroten c.q. verlengen van de ligboxenstal is binnen deze beheersverordening wel mogelijk. Eventuele beperkingen worden veroorzaakt door andere wetgeving, zoals de Wet milieubeheer of Wet natuurbescherming.

Voor de opmerking over de zichtbaarheid van bestaande gebouwen, verwijzen naar onze beoordeling van Inspraakreactie nr. 1 onder Ad 1.

Ad 3.

Deze beheersverordening brengt geen grote ruimtelijke ontwikkeling met zich mee. Het geldende bestemmingsplan (Kruidenwijk Zuid) maakt wel ontwikkelingen mogelijk, maar deze zijn niet gerealiseerd. Deze verordening legt de bestaande situatie vast met woonbestemmingen, bestemmingen voor agrarisch gebied en -bedrijf en een bedrijfsbestemming. Conserverend dus, behouden wat er nu is.

De basis bestemmingsplan Buitengebied dat wordt genoemd heeft met name te maken met de regels die gelden voor de opgenomen agrarische bestemmingen.

In de regels zijn in de agrarische bestemming de afwijkmogelijkheden geschrapt, zie "ambtelijke aanpassingen".

3. Inspraakreactie nr. 3, ingekomen op 12 februari 2020 (nr D2020-02-004429)

We hebben kennis genomen van de Ontwerp beheersverordening en willen de opmerkingen die we daarover hebben graag als inspraakreactie puntsgewijs met u delen. Met het verzoek om van daaruit enige specifieke aanpassingen aan te brengen. Het gaat daarbij om aspecten waar de door de gemeente gekozen bestemmingsplansystematiek in de beheersverordening, voor onze situatie de lading niet blijkt te dekken van de feitelijke al sinds lang aanwezige bestaande situatie alsook niet van het geldende planologische regiem dat in het kader van Kruidenwijk-zuid ook als uitgangspunt geldt. We hebben recent gebruik gemaakt van de mogelijkheid om nader overleg en uitleg te kunnen vragen. We kijken terug op een constructief gesprek waar wederzijds van de bijzonder nadelige situatie bleek waar [redacted] in dreigt te geraken, welke we nu aan u voorleggen. We hebben het overleg ook benut om een aantal andere voor ons belangrijke zaken aan te geven welke we hier onder ook verwoorden.

De bewoners/eigenaar van [redacted] vallen tot nu toe binnen Kruidenwijk-Zuid grofweg in twee bestemmingen. De bestemming Wonen (met bouwvlak) ter plaatse van de woning met aanbouw en bijbehorend achtererf. En anderzijds, de op te heffen bestemming Wonen uit te werken (WU) ter plekke van het daarachter gelegen voormalige agrarische erf met – zoals gebruikelijk in het buitengebied - van oudsher meer bestaande bijgebouwen/stallen dan het in de verordening voor Wonen 1 nu toegestane oppervlak. Het bestaande gebruik van het (voormalige) agrarische erf betreft een goed geoutilleerde onderhoudswerkplaats, stallingsruimte voor bedrijfsbusjes en shovel, stallingsruimte voor rundvee, sanitair, berging, plattelandsappartement en een verdieping met ruimte voor opslagdoeleinden voor o.a inboedels van speedzoekers. Bij het in het kader van de beheersverordening tot één bouwvlak Wonen 1 samenvoegen van beide thans nog apart naast elkaar gelegen bestemmingen, raakt er in het Ontwerp ten nadele van de eigenaar van [redacted] zeling een belangrijk deel van de bijgebouwen onder het overgangsrecht. Met gevolg dat de regelgeving voor de woning zelf wel voldoende en gepast perspectief biedt, maar voor de als te veel aangemerkte bijgebouwen in de beheersverordening alleen de instandhouding via onderhoud wordt gedoogd. Ook raakt de eigenaar zijn huidige mogelijkheden kwijt om binnen de huidige bestemming Wonen zelfs nog bijgebouwen te kunnen bouwen. In die beide nadelige situaties wil de eigenaar absoluut niet geraken.

Het was heel oprecht, dat ook de betrokken beleidsambtenaren lieten merken bepaald niet gelukkig te zijn met dit ook in hun ogen onbedoelde en tot nu toe onbekende neven effect voor Schanshekweg 6 en open te staan voor een passende oplossing daarin.

Reden waarom – net zoals onder andere bestemmingen wel gebeurt - gevraagd wordt in de bestemming Wonen 1 ook een tabel op te nemen met daarin aangegeven welk oppervlak regulier en rechtens bij [redacted] hoort en ook onder de beheersverordening volledig benut kan blijven volgens de overige regels en zo nodig volledig vernieuwd. Een en ander zoals dat ook geldt voor het in artikel 8 lid 10 vermelde situaties in het gebied waar het standaard oppervlak van 75 m2 speelt.

Er is van gemeentewege daarom gevraagd een overzicht van de aanwezige en momenteel nog geldende bouwmogelijkheden weer te geven. Momenteel is er sprake van 220 m2 aan bijgebouwen op het (voormalige) agrarische erf, waarvan 35 meter binnen de huidige bestemming Wonen, het overige (185 m2) ligt binnen WU.

Bij de woning hoort een aanbouw van 25 m2, die valt binnen het in artikel 8 lid 4 genoemde bouwdiepte van 15 m, en telt derhalve niet mee in het oppervlakte criterium voor de bijgebouwen volgens de beschrijving onder Wonen 1;

Recente verkenning met de gemeente (Vergunningen) heeft uitgewezen dat bij de woning nu nog 40 m2 bij gebouwd mag worden.

Reden waarom de gemeente wordt verzocht voor

- a. als oppervlak vergunningsplichtige bijgebouwen onder artikel 8 Wonen 1, een oppervlak van 260 m² vast te leggen;
- b. vast te leggen dat voor de bestemming Wonen 1, bedoeld als woning in het buitengebied, bij vervangende nieuwbouw niet het criterium geldt van artikel 8.4.9 onder a en b, maar
- c. dat gebruik gemaakt kan worden van het criterium dat ook geldt voor bv woning Schanshekweg 13, waarbij in artikel 17.2.2 onder f, volgens de herziening van de regels van 2-2012, vastgelegd is dat vervangende nieuwbouw tot maximaal 250 m² is toegestaan, dus geen afroning van 50% of een maximum van 150 m²;

Daarnaast is het verzoek om tegen de achtergrond dat hoofdstuk 2.2 aangeeft dat deprogrammering gebeurt met als basis het bestemmingsplan buitengebied en vanuit de constatering dat in de bestemming Agrarisch de niet-agrarische nevenactiviteiten bij recht zijn toegestaan, dit ook toe te staan binnen de bestemming Wonen. Zo is het ook in het buitengebied vastgelegd. Een en ander kan voor komen dat dit gebied kansen gaat missen. Terwijl het gebied juist van evident belang is als uitloopgebied voor de Heemtuin en Nijverdal Oost, voor de F35 en de verbinding naar het Wierdense Veld. De eigenaren en bewoners in het gebied gaan daardoor allerlei mogelijkheden missen die vallen onder dit thema. Terwijl adressen als ^{1.45} dergelijke zaken al benut, zoals een plattelandsappartement en andere activiteiten in de trits van nevenactiviteiten die onder de definitie ervan vallen. Kortom dat bewoners en eigenaren in het gebied naar eigen belangstelling kunnen kiezen voor dergelijke activiteiten die smaak, reuring, afwisseling, leefbaarheid en (neven)inkomsten kan bieden, hetgeen heel belangrijk wordt geacht. En nogmaals het komt nu al in en om het gebied voor. We vragen derhalve deze voor Hellendoorn overal in het landelijke gebied aan burgers en agrariërs al normaal toegestane activiteiten (1.45, 1.53 en 1.54) ook toe te voegen aan de bestemming Wonen 1. Dat in de toelichting het vervelende begrip staat "laag dynamisch", hoeft immers bepaald niet te betekenen dat dit gebied en de inwoners en eigenaren, op slot moeten. En ook is de vraag om binnen de bestemming Wonen 1 ook andere normale zaken als tuinen en erven toe te staan.

Indien de opvatting ontstaat, dat de niet-agrarische neven activiteiten behalve aan het ene agrarische bedrijf, niet toegekend kunnen worden aan de overige bestemmingen in het gebied, zegt dat in feite dat we het college en de gemeenteraad moeten vragen te besluiten geen gebruik te maken van het nieuwe instrument beheersverordening. Ook procesmatige opgave nr 10 van de gemeentelijke Structuurvisie geeft aan de aanbeveling "te zorgen voor beleidsruimte". We vertrouwen erop dat uw college en de gemeenteraad hier oog voor heeft.

langs de Regge ter hoogte van de Jipkesbelt, Kalvenaar en Katenhorst. Met name voor de afkalperiode en de eerste maanden van de zoogperiode van de kalveren wordt de Veldschuur daarvoor op wisselende momenten door het jaar benut. Dat is beter te faciliteren vanuit een Veldschuur. Alles overziende komt de afweging naar voren om de gemeente te vragen om de Veldschuur weliswaar wel in de beheersverordening als zodanig op te nemen, maar die bij eerste gelegenheid daartoe ook mee te nemen in het bestemmingsplan buitengebied ter plekke van de besloten gelegen weidelocatie aan de. Een en ander onder de restrictie dat die met een gangbare oppervlakte tot maximaal 50 m², alleen gebouwd kan worden onder voorwaarde van sloop van de. Daarmee ontstaat ook de basis dat de gemeente zo vlot mogelijk kan komen tot de vereiste houtwal langs de Veenweg. Als uitzicht ontstaat op deze oplossing, zal er aan de bestaande Veldschuur geen verder onderhoud meer gepleegd worden dan de recente asbest verwijdering en reparatie van de oude materieel overkapping.

Tot zover onze gezamenlijke inspraak reactie, we hopen de ingebrachte zienswijzen en overige belangrijke aspecten afdoende en constructief oplossend verwoord te hebben. We zien de beheersverordening, graag afdoende aangepast terug in het door U daarop volgend nog vast te stellen document. We willen graag op de hoogte worden gehouden van de door te voeren aanpassingen.

Beoordeling gemeente:

In het geldende bestemmingsplan waren er meer mogelijkheden voor uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen. Meer dan in de ontwerpverordening. Dat kwam omdat het perceel in twee bestemmingen valt.

De regels worden aangepast, zodat voor woningen met een woonbestemming de oppervlakte groter dan 75 m² (en legaal is) terug gebouwd mag worden. Op deze manier blijft de regeling het dichtste bij de bestaande regels. Voor deze locatie zal een maximum oppervlakte worden opgenomen die op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk is (255 m²).

Gevraagd wordt om niet-agrarische nevenactiviteiten toe te staan bij de woonbestemming, zoals dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 geldt. Over dit onderwerp is een nader gesprek gevoerd met de indiener van de inspraakreactie.

Het uitgangspunt is om zo dicht mogelijk bij feitelijke situatie/de geldende planologische regeling te blijven. Daar horen niet-agrarische nevenactiviteiten niet bij, behalve de aanwezige nevenactiviteiten. Deze zullen worden vergund. Het gaat dan om toestaan van ambachtelijke bedrijven, opslag- en stallingsbedrijven, bezoekers- en cursuscentrum, verblijfsrecreatieve voorzieningen (o.a. plattelandskamer) en andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten die daarmee gelijk kunnen worden gesteld.

Houtwal

De verplichtingen die de gemeente Hellendoorn nog heeft vanuit de realisatie van Kruidenwijk Zuid 1^e fase, zullen worden uitgevoerd.

De houtwal tussen de zuidelijke rotonde van de Baron van Sternbachlaan en de Schanshekweg wordt meegenomen in de verordening.

Veldschuur

Belanghebbenden vragen om de oppervlakte die de veldschuur aan de Veenweg heeft, te mogen verplaatsen naar de Mr. Werkmanstraat, naar gronden die van dezelfde eigenaar zijn.

De beheersverordening omvat het aangegeven plangebied en niet de Mr. Werkmanstraat, dat buiten beschouwing moet blijven. Het verzoek voor de verplaatsing van de oppervlakte is een losstaand project en daarom wordt daarover nu niet beslist.

4. **Inspraakreactie nr. 4, ingekomen 14 februari 2020 (D2020-02-005806)**

Geachte dame, heer / ter attentie van de heer

N.a.v. het voorliggende bestemmingsplan Schanshekweg / Veenweg, wil ik graag het volgende onder uw aandacht brengen met betrekking tot ons perceel

- Is het mogelijk om de rooilijn van ons huis aan de Westzijde circa 10 tot 15 meter op te schuiven in verband met een eventueel toekomstig verzoek om aan die zijde uit te bouwen?
- Is het mogelijk om het reeds sinds de aankoop in 2014 bestaande kippenhok op te tekening te vermelden als bebouwing?
- Is het mogelijk om aan de lange zijde van het kavel, aan de Westzijde van het perceel als mogelijk te bebouwen aan te duiden?
- Is het mogelijk om de grond ten Westen van ons huis ook aan te duiden als agrarisch met waarden? Naast wonen?

Ik lees graag uw reactie.

Beoordeling gemeente:

Belanghebbende vraagt de rooilijn op te schuiven in westelijke richting.

De rooilijn waarover wordt gesproken is de voorgevelrooilijn. Het is stedenbouwkundig niet wenselijk om gebouwen vóór de voorgevel van de woning te bouwen. Het opschuiven van de rooilijn zou die mogelijkheid dan wel bieden.

De voorgevelrooilijn van het bouwvlak blijft daarom op dezelfde plek. Er is aan de oostzijde voldoende ruimte om te bouwen, mochten de regels daarvoor nog ruimte bieden of eventueel vergunningvrij.

Voor het gedeelte aan de westzijde van de rooilijn geven de regels de mogelijkheden voor bebouwing aan.

Ondergrond

Belanghebbende vraagt om de bestaande gebouwen te vermelden als bebouwing.

Wij verwijzen hiervoor naar onze beoordeling van Inspraakreactie nr. 1 onder Ad 1.

Belanghebbende vraagt om het weilje aan de westzijde ook te bestemmen als “agrarisch met waarden”.

Het weilje wordt gebruikt als een dierenweilje bij de woning. Het is geen onderdeel van agrarisch gebruik zoals dat bij naastgelegen percelen het geval is. De bestemming zal daarom ‘wonen’ blijven. Het huidige kleinschalige gebruik (hobbymatig) als dierenweilje is binnen die bestemming toegestaan.

Ambtelijke aanpassingen

1. De beoordeling van de inspraakreacties hebben aanleiding gegeven om ook aantal andere aanpassingen door te voeren.

Voor de woonbestemmingen blijven we bij de opgenomen regels. Deze liggen namelijk dicht bij de nu geldende regeling, dan de regeling voor woningbouw zoals dat in bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen.

2. Het agrarische bedrijf is opgenomen vanuit de bestaande situatie. Van daaruit is een bouwvlak toegekend en de verleende vergunning op basis van Wet natuurbescherming is onderdeel van de bestaande situatie. Aanpassing van de bedrijfsvoering is haalbaar binnen het bouwvlak.
Er is geen aanleiding om de afwijkingsmogelijkheid voor het overschrijden van het bouwvlak op te nemen. Dit geldt ook voor het afwijken t.b.v. mestopslag, kuilvoeropslag en andere silo's buiten het bouwvlak. Deze worden daarom geschrapt in de regels.
Ook de mogelijkheid voor niet-agrarische nevenactiviteiten wordt geschrapt.
Daarmee ook enkele bepalingen over specifieke gebruiksregels.
3. Voor het papegaaien- en koikarperbedrijf blijkt bij nader inzien dat de milieugevolgen van het houden van de papegaaien groter is dan van koikarpers, met name door geluid. Via een aanduiding wordt de plaats van de papegaaien binnen het besluitvlak vastgelegd op de huidige locatie.
4. Langs de Baron van Sternbachlaan tussen de rotonde (met de Veenweg) en de Schanshekweg is een groenelement aanwezig. Deze krijgt de bestemming 'Groen-Landschapselement' via een te leggen besluitvlak.



Interne Memo

Datum : 29 april 2020
Aan : College van burgemeester en wethouders
Kopie aan : Vincent Rodijk, Gerrieanne Minkjan
Behandeld : Gerard Fikken
Zaaknummer : 2020-013121

► Onderwerp:
Aanpassing beheersverordening

Wijzigingen beheersverordening als gevraagd door eigenaren agrarisch bedrijf
Schanshekweg 12 en gevolgen beheersverordening voor hun bedrijfsvoering

Inleiding

Er is in de afgelopen periode overleg geweest met de eigenaren van het agrarisch bedrijf Schanshekweg 12. Een aantal zaken willen zij graag anders ingevuld hebben. Een gedeelte betreft alleen hun locatie, een ander gedeelte betreft ook de burens, Schanshekweg 6a. Onderstaand is ingegaan op deze door te voeren wijzigingen in de beheersverordening.

Ten tweede is in de commissie Grondgebied de groencompensatie in het gebied aan de orde geweest. In het tweede deel van deze memo wordt daar nader op ingegaan.

1. Wijzigingen beheersverordening

Op 27 februari is overleg geweest met de eigenaren agrarisch bedrijf Schanshekweg 12. In dat overleg is gesproken over de beheersverordening naar aanleiding van een door hen ingediende inspraakreactie. Aangegeven is dat er ook een inspraakreactie is ingediend door de burens, eigenaren Schanshekweg 6a. Hun wens om het bouwvlak te verschuiven verder van hun woning af.

Naar aanleiding van dit overleg en al na het collegebesluit tot vaststelling van de beheersverordening is er contact ontstaan tussen de eigenaren agrarisch bedrijf en de gemeente. De eigenaren agrarisch bedrijf hebben aangegeven het bouwvlak niet te willen verschuiven. Daarnaast hebben zij ook enkele andere wensen gericht op de toekomstige bedrijfsvoering voor hun bedrijf.

Onderstaand zijn de wensen in vier verschillende punten uitgewerkt. De eerste twee punten betreft alleen de locatie van het agrarische bedrijf. Punt 3 en 4 zijn weergegeven na het informerende plaatje.

De vier onderdelen zijn onderdeel van het voorstel tot vaststelling van de beheersverordening en worden daarmee overgenomen als vervolg op de gevoerde gesprekken.

1. Aan de noordkant van het perceel, aangeduid met punt 1, staat nog binnen het bouwvlak een schuur. Deze staat schuin op de weg en geeft beperkingen in de toegang van vrachtverkeer naar het bedrijf toe. Intentie van de eigenaren agrarisch bedrijf is om deze schuur op enig moment te vervangen. Door de schuur evenwijdig met de weg mee te laten lopen wordt de toegang groter voor de vrachtwagens. Hiertoe dient het bouwvlak beperkt verlegd te worden als weergegeven met de rode doorgetrokken lijn.
2. De eigenaren agrarisch bedrijf willen graag de voeropslag behouden, die vlak aan de weg ligt. Het is ongewenst dat daar gebouwd kan worden. De afstand tot de weg is dan te klein. Voorgesteld is om alleen een voeropslag toe te staan via een aanduiding op de kaart, de rode onderbroken lijn bij punt 2. Daar mag een voeropslag met bouwwerken, geen gebouw zijnde van maximaal 1 m hoog. Dan kan er ook een sleufsilos met betonnen zijwanden gemaakt worden.



Afbeelding: Situatie agrarisch bedrijf Schanshekweg 12 en hun burens Schanshekweg 6a. De punten 1 en 2 nabij de Schanshekweg zijn hiervoor al benoemd en de punten 3 en 4, meer in het gebied tussen het agrarisch bedrijf en de woning Schanshekweg 6a komen hierna aan de orde.

De eerste twee punten zijn alleen van direct belang voor de eigenaren van het agrarisch bedrijf. Punt 3 en punt 4 zijn ontstaan naar aanleiding van de wens van de eigenaren agrarisch bedrijf om de grens van het bouwvlak aan de westzijde van het bedrijf te laten liggen, zoals deze nu ingetekend is.

De eigenaren Schanshekweg 6a, westelijke van het agrarisch bedrijf, hebben in een inspraakreactie verzocht om de grens van het bouwvlak naar het oosten te verplaatsen, tot op de grens van de bestaande gebouwen. Gelet op de geringe afstand tussen de woning en het agrarische bedrijf is deze inspraakreactie overgenomen door het college.

Sinds kort is de woning Schanshekweg 6a verkocht en is er gesproken tussen de verschillende eigenaren en de gemeente.

3. Wens van de eigenaren agrarisch bedrijf is om het bouwvlak te laten zoals het nu getekend is. De werktuigenberging zou dan wat breder kunnen worden in de richting van de burens, Schanshekweg 6a. Er is overleg geweest tussen de nieuwe eigenaren Schanshekweg 6a en eigenaren agrarisch bedrijf met inbreng van de gemeente. Compromis is geworden, dat de lijn van het bouwvlak kan

blijven liggen, maar dat nok- en bouwhoogte in de eerste 12 m vanaf de westkant gezien niet meer mag bedragen van 4 m respectievelijk 8 m in plaats van het maximum van 6 m respectievelijk 12 m zoals nu in de beheersverordening staat. Hierin zal voorzien worden met een hoogteaanduiding op de kaart indicatief weergegeven als het vlak met de paarse lijn als weergegeven bij nummer 3.

Daarnaast hebben de burens, Schanshekweg 6a, aangegeven, dat als er dichter naar hen toe gebouwd wordt, dat zij dan een landschappelijke inpassing verwachten tussen de schuur en de nu bestaande groenstrook. Deze groenstrook is in de praktijk de toegangsweg naar de achterliggende woning met langs deze weg aan weerszijden een rij bomen, als eenheid een landschappelijk waardevolle inpassing van deze toegangsweg.

Bovendien is het niet gewenst dat in dit zelfde vlak een ontsluiting komt naar de boerderij Schanshekweg 8-12. Die ontsluiting is er nu niet en hoeft er ook niet te komen.

De eigenaren agrarisch bedrijf hebben hier mee ingestemd.

4. Punt 4 betreffen de woningen Schanshekweg 6 en 6a, sinds kort eigendom van vader en zoon. Zij willen de mogelijkheid hebben dat de woning Schanshekweg 6a verplaatst kan worden. Daarin was al voorzien via het honoreren van de inspraakreactie door te kiezen voor één bestemmingsvlak met daarbinnen de mogelijkheid van twee woningen wat nu ook de bestaande situatie is. Daartoe kan de scheidingslijn tussen de smalle strook onderbroken rode lijnen verdwijnen. Om voldoende afstand te behouden tussen beide woningen en om de boerderij ruimte te geven om zich te ontwikkelen is de wens ontstaan, ook om elkaar te helpen, om het bestemmingsvlak "wonen" te vergroten in zuidelijke richting. Dat is in het kaartje bij punt 4 weergegeven via het rechthoekige gele vlak met de rode onderbroken lijn er om heen. Op die manier kan, zo nodig, een afstand van 50 m gecreëerd worden tussen de nieuwe woning Schanshekweg 6a en de luchtuitlatopeningen van de veechuren op het agrarisch bedrijf.

2. Groencompensatie

Tijdens de vergadering van de commissie kwam ook de groencompensatie aan de orde. Een deel van de groencompensatie is beoogd om deze aan te leggen op gronden van de familie Reimink. De familie vindt dat zij te veel benadeeld worden met toekomstig groen, wat beoogd aan de rand van hun percelen en deels ook op hun percelen. Dit is wel geregeld via de beheersverordening, zodat dit toegelaten is. Dat wil niet zeggen dat de gemeente dat ook zo maar kan aanleggen, althans niet op hun gronden. De gronden zullen hiertoe eerst verworven moeten worden.

Er zijn contacten geweest met de familie, in 2018 toen het plan gemaakt is voor de groenvoorzieningen. Dit was verkennend, nog niet met de intentie om afspraken te maken. In de periode van het opstellen van de beheersverordening is wel contact gezocht met de familie. Zij verwezen door naar hun adviseur. Dit heeft voor dit moment niet geleid tot nader overleg. Nader overleg is nodig om te komen tot afspraken.

Aanvankelijk was de wijk Kruidenwijk Zuid beoogd als een totaal-ontwikkeling met woningbouw en in de wijk groencompensatie vanwege het verlies aan groen in deze omgeving. Vanwege het verlies aan groen in deze omgeving is een ontheffing verkregen in het kader van Wet Natuurbescherming en in deze ontheffing zijn een aantal compensatiemaatregelen opgenomen. Nu doet zich de situatie voor dat de wijk niet wordt afgerond. Wel is het nodige aan groen verdwenen.

Gevolg is dat de gemeente dan nog steeds moet voorzien in compensatie in het kader van de verkregen ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Die compensatie betreft het toevoegen van een rij bomen langs de Lupinelaan [1], het versterken van de groenstrook tussen de Lupinelaan en de Schanshekweg [2], een nieuwe groenstrook van de Lupinelaan naar de Schanshekweg [3] en een nieuwe groenstrook langs de Baron van Sternbachlaan [4]. De nummering hoort bij het kaartje op de volgende bladzijde. Naast het

toevoegen van dit extra groen wordt voorzien in het plaatsen van extra (nest)kasten voor de vleermuis en de steenuil op verschillende plekken in het gebied.

De groenstroken zijn in de beheersverordening opgenomen via een bestemming, waarmee het groen aangelegd mag worden. Over de daadwerkelijke aanleg gaat de gemeente nog in overleg met de familie Reimink. De groenstroken 1, 2 en 4 liggen (deels) op de gronden van de familie.

