

Gemeenteraad
Gemeente Hellendoorn
Postbus 200
7440AE Nijverdal

Tevens per email: gemeentebestuur@hellendoorn.nl

Hellendoorn, 10 januari 2018

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Heuvelrughutten Ommerweg Hellendoorn
(NL IMRO .0163 BPBUHOH-ON01)

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Heuvelrughutten Ommerweg in de gemeente Hellendoorn.

Wij zijn omwonenden van het ontwerpbestemmingsplan Heuvelrughutten. Onze kavels grenzen aan de kavels waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft.

We zijn het op de volgende punten niet eens met het ontwerpbestemmingsplan heuvelrughutten:

1. De Gemeente toetst de aanvraag voor het bestemmingsplan Heuvelrughutten aan de beleidsuitwerking voor de zone Ondernemen met Natuur en Water (op 18 juli 2017 vastgesteld door het College). Dit beleid kan echter niet toegepast worden op de kadastrale percelen sectie I 2003 en 5023 omdat het daar in strijd is met de Omgevingsvisie Hellendoorn, Natuurlijk Avontuurlijk. Op blz 57 van de Omgevingsvisie wordt immers gesproken van:
Het gebied waar de gemeente ontwikkeling wil stimuleren om daarmee gelijktijdig een kwaliteitsimpuls te realiseren voor water, natuur en landschap betreft de provinciale zone 'Ondernemen met natuur en water'. **Het gaat om het gebied dat bij de herijking is vervallen als EHS-gebied.**

Het plangebied is nooit bij herijking herzien. Het weiland heeft altijd een agrarische bestemming gehad en is nooit onderdeel geweest van de EHS / Natuur Netwerk Nederland. Bovendien maakt het bosperceel onderdeel uit van de EHS / Natuur Netwerk Nederland.

Het voorgestelde initiatief voldoet derhalve niet aan het generiek beleid.

2. Om de ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken moet ook worden getoetst aan de Beleidslijn investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Dit beleid is slechts in concept aanwezig en voorziet ten onrechte niet in heldere en objectieve criteria. Objectieve en heldere criteria zijn nodig om (de schijn van) rechtsongelijkheid te voorkomen.

Wij menen dat getoetst moet worden aan een objectief beleidskader waar het concept niet in voorziet. Dit wordt heel duidelijk als uit de berekeningen blijkt dat de benodigde investering KGO door de aanvrager nihil bedraagt! Dat heeft alles te maken met allerlei subjectieve keuzes die worden gemaakt bij de berekeningen, zoals een zeer beperkte recreatiebestemming om de geplande recreatiewoningen heen, parkeren in de natuur, een zonneveld in de natuur terwijl dat allemaal voorzieningen zijn ten dienste van de recreatiebestemming. Wij zijn het dan ook niet eens met de planregels in art. 3.1h en art. 3.3.2 onder d die het (ook zonder omgevingsvergunning) mogelijk maken midden in de natuur te parkeren. Dat lijkt ons niet bevorderlijk voor de natuur.

De uitkomst van de KGO investering is volstrekt in tegenspraak met de doelstelling van rood voor groen. Hier lijkt het financieel gewin voor de ontwikkelaar de boventoon te spelen. Kennelijk wordt op een soort vrijwillige basis toch nog 26K geïnvesteerd, maar volgens het door de gemeente gehanteerde beleid zou dat niet nodig zijn! Dat zet echter de deur open voor willekeur en ongelijke behandeling. Zonder helder en objectief beleid wordt nooit duidelijk of het juiste bedrag is geïnvesteerd in de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en wordt gehandeld in strijd met het uitgangspunt van rood voor groen en met de Omgevingsvisie van Gemeente Hellendoorn, 2013, blz. 62.

3. In onze ogen is sprake van een gebiedsvreemde functie. De Gemeente heeft bij het bestemmingsplan Buitengebied 2009 geen medewerking willen verlenen aan het verder oprukken van het vakantiepark Hellendoorn. Dit ter bescherming van de EHS. Genoemde EHS ligt ook naast onze directe woonomgeving. Wij genieten iedere dag van de natuur. De aanleg van genoemde recreatiewoningen gaat onherroepelijk ten koste van de EHS.

Bovendien is het in de plannen opgenomen terrein niet direct gelegen aan doorgaande wandelroutes zoals door de ontwikkelaar wordt gesteld.

4. In onze ogen is het plan ook niet innovatief zoals vermeld in art. 2.12.2, lid 1 van de Omgevingsverordening van de Provincie Overijssel.

Niet innovatief omdat de heuvelrughutten veredelde bungalows zijn met een inhoudsmaat van 300 m³. Daarbij komt dat het geen aanvulling is op de reeds bestaande recreatie. Er is meer dan voldoende aanbod van verblijfsrecreatie in de omgeving, ook voor de door de ontwikkelaar genoemde doelgroepen zoals voorbijtrekkende wandelaars, fietsers en toeristen ter paard. Er is inmiddels rond Hellendoorn een flink aantal Bed&Breakfast locaties ontwikkeld, van een niche markt is derhalve geen sprake.

5. Volgens art. 2.1.3 lid 2 van de Omgevingsverordening van de Provincie Overijssel had onderzocht moeten worden of herbenutting van bestaande erven en of bebouwing in de groene omgeving niet mogelijk is in het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Wij vragen ons af of initiatiefnemer daartoe serieus onderzoek heeft gedaan. Zo is er bijvoorbeeld aan de noordzijde van de Eelerberg sprake van een Natuur camping die het de afgelopen jaren zwaar heeft (gehad).

6. De hutten zullen ingegraven worden en ondergronds gebouwd gaan worden. Op de tekening lijkt het bouwwerk op beton.

Het lijkt ons niet bevorderlijk voor de natuur om de grond vol te storten met beton.

7. In het plan bij paragraaf 4.1.2. (rijksbeleid) staat dat het ontwerpbestemmingsplan een aanvulling is op de behoefte.

Hierin wordt totaal geen rekening gehouden met de het welzijn van de omwonenden.

Wonend aan de Ommerweg – Sanatoriumlaan – Nieuwe Twentseweg.

Op de site van (www.overijssel.nl/thema's/natuur-en-landschap/natuur-elkaar) staat vermeld dat Overijsselaars (in dit kader omwonenden) natuur enorm waarderen en zien als belangrijke factor voor hun welzijn. Wanneer dit plan uitgevoerd gaat worden zal het welzijn van de omwonenden sterk dalen.

8. De inzet op 'sterke natuur' zal juist zwakker worden, door de extra bedrijvigheid en bebouwing op de grens van het NNN (voorheen EHS).
9. Kernkwaliteiten als rust en donkerte, genoemd in de omgevingsvisie Hellendoorn, wordt in dit plan geen rekening mee gehouden. Door dit plan toe te staan wordt deze rust en donkerte enkel verstoord en is daarbij niet kwaliteitsverhogend voor natuur grenzend aan NNN. Om hiervan een voorbeeld te geven: in veel natuurgebieden kom je bordjes tegen met "na zonsondergang verboden te betreden". Deze bordjes geven aan dat de natuur gebaad is bij Rust en Donkerte.
10. In het plan bij paragraaf 3.3.2. staan twee in- en uitritten gepland. Vanuit het verkeersoogpunt zijn er geen belemmeringen. Wij denken dat er juist wel belemmeringen zijn t.a.v. in- en uitrit Sanatoriumlaan. De in- uitrit naar Sanatoriumlaan is geschat 200 meter lang dit betreft een onverhard bospad. De in- uitrit naar de Nieuwe Twentseweg betreft een bestaande verharde weg inclusief fietspad.
 - Belemmerend voor de in- uitrit Sanatoriumlaan is het verkeer dat intensiever is geworden sinds de opening Noord-zuidverbinding Hellendoorn. Dit specifiek op de kruising Ommerweg – Sanatoriumlaan. De provincie heeft hier in december 2017 al enkele keren de waarschuwborden op de vluchtheuvel moeten vervangen omdat deze ondersteboven gereden zijn door verkeersdeelnemers n.a.v. de gewijzigde verkeerssituatie.
 - Tevens staat er dat er een beperkte toename zal zijn van het aantal verkeersbewegingen. Wij bestrijden dat, er zal een verveelvoudigde toename zijn van verkeersbewegingen over het bospad.
 - Bij gebruik van deze toegang moeten wij als omwonenden veel meer privacy inleveren o.a. lawaai en invallend licht van in- en uitrijdende auto's in de avonden.
 - Voorstel is om enkel de in-uitrit Nieuwe Twentseweg te gebruiken als ontsluiting. Je vermijdt verkeer in het bos, creëert een veiligere situatie op de kruising Ommerweg. En een duidelijkere toegang tot het plan. (Zie paragraaf 4.2.1. 4^e punt).

11. Bospercelen kunnen indien noodzakelijk worden begraasd volgens punt 4.2 Kwaliteitsimpuls. Het is geen weidegrond, dus ook geen medegebruik in de vorm van beweiding. De kwaliteit van het bos zal dan minder worden. Hierbij zal ook de privacy aangetast worden doordat het bos kaalgevreten wordt. Dit is tevens een aantasting van de natuur.
12. Het beheer van de heuvelrughutten staat nergens benoemd. Wij maken ons in deze zorgen over de privacy o.a. bij calamiteiten. Er is totaal geen toezicht op het park. Dit ook in het kader van geluidsoverlast van de groepen die hier zullen recreëren.
13. Wat ons betreft worden de bossingels 1 en 2 doorgetrokken, zodat de toegang via de sanatoriumlaan gesloten is. Voorstel op de bossingel 1 en 2 een wal met wintergroene hoge begroeiing.
14. Mocht het ontwerpbestemmingsplan tegen alle bezwaren in toch doorgaan dan zouden we graag zien dat het vastgelegd wordt dat het bij de 5 hutten blijft en er in de toekomst geen uitbreiding mogelijk is.
Ook niet bij verkoop van het park.
 - Bezwaarlijk is dat de recreatiewoningen individueel verkocht kunnen worden. In dat geval hebben wij met 5 eigenaren te maken in plaats van 1. En heeft het niks meer te maken met zone ONW, dan heb je er 5 recreatiewoningen staan. De natuur is dan helemaal niet meer onder de aandacht.
15. In de omgevingsvisie Overijssel 2017 onder 4.2.1. wordt genoemd goed en plezierig wonen nu en in de toekomst. Bij de mogelijke komst van de heuvelrughutten is dit bij ons als omwonenden volledig verdwenen.
16. Tevens met een recreatiepark grenzend aan onze kavels zullen onze woningen minder waard worden.
17. Geen open verbinding met het nabij gelegen Bungalowpark.
18. De ontwerpbestemmingsplan Heuvelrughutten Ommerweg is niet aan de Ommerweg. Dit zou moeten zijn ontwerpbestemmingsplan Heuvelrughutten Nieuwe Twentseweg.

Wij concluderen dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Wij vertrouwen erop dat u, mocht het ontwerpbestemmingsplan tegen alle bezwaren in toch doorgaan onze zienswijze mee neemt in het omzetten naar een voor ons acceptabel bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,