



nota beoordeling zienswijzen

Nr. 18INT00212

1. Inleiding

Deze zienswijzennota geeft de resultaten weer van de inzageprocedure die is gehouden voor bestemmingsplan Heuvelrughutten Ommerweg Hellendoorn.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 9 december 2017 gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Hellendoorn Journaal van 8 december 2017. In totaal zijn er 6 zienswijzen ingediend. Deze zijn in willekeurige volgorde hieronder opgenomen.

2. Zienswijze ingediend door ARAG Rechtsbijstand, (18INK00002).

Namens mijn cliënt, mevrouw G. Dollen wonende aan de Nieuwe Twentseweg 4 te Hellendoorn, dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelrughutten Ommerweg Hellendoorn' dat vanaf 9 december 2017 ter inzage ligt.

Om te beginnen wordt het opmerkelijk gevonden dat de gemeente de terinzagelegging op een zaterdag laat beginnen, terwijl de gemeente in het weekend gesloten is.

Inhoudelijk merk ik namens mijn cliënt het volgende op. Zij kan zich niet vinden in het oprichten van 5 zogenoemde heuvelrughutten op het perceel tussen de Nieuwe Twentseweg en de Sanatoriumlaan, dat is gelegen tegenover haar woning. Zij woont nu tegenover een perceel met een natuur- en agrarische bestemming. Deze zal als gevolg van het plan een recreatieve bestemming en gebruik krijgen en permanente bebouwing die aanzienlijk omvangrijker is dan wat nu is toegelaten. Mijn cliënte zit niet te wachten op het intensievere gebruik dat daar uit voortvloeit wanneer vaker en langduriger mensen zullen verblijven. Hoewel de individuele gebruikers er als het goed is maar tijdelijk gebruik van zullen maken, zal er in feite permanent een vorm van bewoning plaats gaan vinden. Zij vreest ook voor een verlies van uitzicht, rust en privacy. Zij kan zich verder niet aan de indruk onttrekken dat er later meer van deze hutten gaan komen aangezien het huidige aantal waarschijnlijk onvoldoende zal zijn om tot een sluitende exploitatie te komen. Zij ziet deze heuvelrughutten dan ook liever gaan dan komen.

Er is weliswaar een landschapsplan opgesteld, maar het stuk bos en de bijbehorende natuurwaarden zullen wel worden aangetast. Voor wat betreft de landschappelijke inpassing heeft zij haar vraagtekens bij de meerwaarde van de aanleg van de poel, die gezien de bodemgesteldheid ter plaatse grotendeels droog zal blijven staan. Verder wordt opgemerkt dat de wijze van aanleg van de bossingel onduidelijk is. Er wordt een

gewone en een dichte bossingel aangeduid in het landschapsplan waarbij wordt verwezen naar een tabel met daarin de soorten bomen, de aantallen en wijze van aanplant. In de tabel is echter niet te achterhalen welke aanplant nu in welke zone zal worden aangeracht. Het is voor mijn cliënte van groot belang dat de aanplant tegenover haar woning vanaf het begin voldoende is, zodat het niet 10 jaar duurt voordat er weer sprake is van een voldoende begroeiing.

Het zou verder haar sterke voorkeur hebben als de ontsluiting van de hutten, als die dan doorgang zouden vinden, plaats zou vinden via de Sanatoriumlaan. Zij merkt op dat de hoofdontsluiting van dit perceel nu ook al aan die zijde is gelegen en dat er geen reden is om een extra ontsluiting aan te leggen aan de zijde van de Nieuwe Twentseweg, waar men al een voorschot op heeft genomen door het verwijderen van bomen. De Nieuwe Twentseweg is ook niet geschikt voor een toename van verkeer (het is deels een zandweg) en de aansluiting van de Nieuwe Twentseweg op de Ommerweg is niet veilig en er zijn vaak ongelukken gebeurd. Zij wil ook geen inschijn van koplampen hebben. Bij het kruispunt Ommerweg/Sanatoriumlaan is een paar jaar geleden juist een vluchtheuvel geplaatst om de veiligheid (richting verpleeghuis Krön-nenzömmen, vakantiepark Roompot parken en Restaurant Tante Stoof) te waarborgen.

De bovengenoemde ontwikkeling zal een nadelige invloed hebben op de waarde van haar woning.

Opgemerkt wordt nog dat er wel degelijk vleermuizen actief zijn: bij Ommerweg 123 is een vleermuizenil aanwezig.

Ik verzoek u in de verdere procedure rekening te houden met het bovenstaande.

Overwegingen

De periode van terinzagelegging is zoals deze is voorgeschreven. Dat deze op zaterdag start is wellicht wat ongebruikelijk, maar daardoor is het einde van de termijn op een vrijdag en dit heeft tevens te maken met het feit dat het Hellendoorn Journaal op vrijdag uitkomt.

In het bestemmingsplan wordt een gedeelte van de bestaande agrarische bestemming omgevormd naar recreatie en een deel naar de natuurbestemming. Permanente bewoning van de recreatieobjecten is uitgesloten op grond van artikel 4.3.1 van de planregels. Er wordt niet uitgesloten dat de situatie rondom uitzicht, rust en privacy verandert. Gelet op de afstand tot de dichtstbij staande heuvelrughut (minimaal ca 60 meter hemelsbreed), de aan te leggen bossingel die een afschermdende werking vervult, de kleinschaligheid van het totale plan (in totaal 5 accommodaties), het type accommodatie (bedekt met aarde en beplanting) achten wij de impact hierop acceptabel.

In de zienswijze wordt niet onderbouwd hoe het bos en natuurwaarden worden aangetast. In de toelichting op het bestemmingsplan is gemotiveerd dat natuurwaarden met dit plan worden versterkt door het nemen van maatregelen (bv poel, type beplanting). Daarnaast zal een goed ontwikkelde bosrand waardevol zijn voor zangvogels en kleine zoogdieren die deze habitat gebruiken om te foerageren en zich voort te planten. Gelet op het feit dat de poel geprojecteerd is in een bestaande laagte in het gebied, is het de verwachting dat er water blijft staan. Mocht dit niet het geval zijn, kunnen er indien nodig, hulpmatregelen getroffen worden (bv keileemlaag). De bossingel wordt beplant met de soorten zoals aangegeven in het landschapsplan. De planten worden gemengd in de gebieden verspreid (via een organisch patroon).

De drie zuidelijke heuvelrughutten worden via de zuidkant ontsloten, de twee noordelijk gelegen hutten aan de noordzijde via de Nieuwe Twentseweg. Er wordt geen extra ontsluiting aangelegd, want het huidige agrarische perceel is nu ook al bereikbaar vanaf de Nieuwe Twentseweg. Bestreden wordt dat de Nieuwe Twentseweg de door het plan gegenereerde verwachte verkeersdruk niet aan kan. De realisatie van vijf nieuwe recreatieverblijven brengt in totaal een verkeersgeneratie van ±14 verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. Hiermee is sprake van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen. Het onverharde gedeelte van de Nieuwe Twentseweg ligt overigens veel verder in westelijke richting (voorbij het Vakantiepark Hellendoorn). Het kruispunt Nieuwe Twentseweg – Ommerweg is berekend op de genoemde verkeerstoename. In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat het aannemelijk is dat het plangebied als foerageergebied door een aantal vleermuissoorten wordt gebruikt. Het plangebied behoudt deze functie voor deze soorten.

Door een bestemmingswijziging kan het zijn dat de onroerende zaak van de bezwaarde minder waard wordt. Dan zou het kunnen dat er recht op tegemoetkoming in de planschade ontstaat. Indien gewenst kan bij de gemeente een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade ingediend worden tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Zienswijze ingediend door Stichting Milieuraad Hellendoorn, p/a de Marsjes 14, 7447 BV HELLENDOORN (18INK00537)

Betreft zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Heuvelrughutten Ommerweg Hellendoorn.

Deze zienswijze omvat het bezwaar van de voorgenomen wijziging van agrarisch landschap met waarden naar natuur en het mogelijk maken van bebouwing. Daarnaast maken wij bezwaar tegen de aantasting van de NNN gronden welke het agrarisch landschap omsluiten.

Naar onze mening is het plan strijdig met het bestemmingsplan buiten gebied, agrarisch landschap met waarden en regels welke bij het NNN horen.

Daarnaast hebben wij veel vragen t.a.v. de voorgenomen maatregelen.

Geacht college,

Allereerst willen wij onze teleurstelling uitspreken over de gang van zaken.

Wij hebben ons vanaf het begin betrokken gevoeld bij de plannen van de Fam. Reimert.

2 keer hebben wij de moeite genomen om bij de commissie grondgebied in te spreken.

Een aantal malen bij de betrokken ambtenaren gevraagd naar de stand van zaken.

Ook aangegeven dat wij graag betrokken willen worden tijdens de planvorming.

Nu ligt het plan ter inzage zonder enige vorm van vooroverleg. Een plan gemaakt en helemaal toegeschreven op de behoefte van de Fam. Reimert. Een plan ook, dat voor een leek zo ingewikkeld is dat er niet aan juridische ondersteuning is te ontkomen. Helaas ontbreekt de milieuraad daar de middelen voor.

Nogmaals, waar blijft de burgerparticipatie die uw college zo hoog in het vaandel heeft staan?

Bij **burgerparticipatie** gaat het om het betrekken van en de betrokkenheid van burgers bij overheidsbeleid;

Wij zouden het bijna hautain gedrag willen noemen.

Graag uw reactie op het voorgaande met betrekking tot het gelopen proces van burgerparticipatie.

Als milieuraad zijn wij tegen elke vorm van bebouwing in dit gebied. Landschappelijk blijft er niets over van het huidige landschap. Er worden heuvels zichtbaar welke er nu niet zijn. Hoe dit voorstel dan ook als landschappelijke inpassing kan worden betiteld is ons volledig een raadsel.

Vraag: Wat wordt er landschappelijk verbeterd t.o.v. de huidige situatie? Zijn de heuvels in de graslanden een verbetering t.o.v. agrarisch landschap met waarden?

Vraag : Maatregelen.

Klopt de kaart wel ? Het heide gebied ligt op een andere plaats dan in het ruimtelijk ontwikkelingsplan op pag. 13.

Vraag : Waar is de compensatie beplanting op gebaseerd.

Vraag : Biedt het bouwblok de mogelijkheid om in de toekomst meer te bouwen.

Vraag : Hoe gaat de verharding van de toegangswegen er uit zien ?

Vraag : Worden alle hutten aangesloten op het gas- en elektriciteitsnet?

Vraag : Is onderzocht of de poel wel water heeft in de droge periodes. Zowel de poel bij de naastgelegen camping als de visvijvers moeten regelmatig bijgevoerd worden met grondwater.

Vraag : 3.2.2 Heide herstel. "Het heide veld is een verrijking in de beleving en een belangrijke habitat voor inheemse flora en fauna".

Wie kan profiteren van de beleving in een bos waar geen wandelpaden zijn? Kunt u nader omschrijven waar aan gedacht wordt bij een belangrijke habitat?

Bosbeheer

Vraag : een dichte bosrand langs de Ommerweg kan tot gevolg hebben tot meer verkeersslachtoffers b.v. reeën, vossen en dassen. Deze worden in het zicht belemmerd op de weg en door de geplaatste afrastering. Is daar aan gedacht?

Vraag : wat voegt het wandelpad toe aan de ecologische waarden van het bosperceel.

Een wandelpad als dit werkt alleen maar verstorend in de rand. Een wandelpad , zoals nu ook al gebruikt wordt van noord naar zuid, zou meer op z'n plaats zijn.

Vraag : pag. 38. Wanneer er leidingen t.b.v. afval water , gas , licht en waterleiding wordt gegraven zullen deze op een grotere diepte komen te liggen dan 30 cm. Is een onderzoek dan noodzakelijk?

QuickScan Natuurwaardenonderzoek.

Opmerking:

Waarom hier Nieuwe Twentseweg en bij ontwerpbestemmingsplan Ommerweg aangegeven. Werkt verwarrend.

Wij zullen de autoriteit van de onderzoeker, Ing. P.E.B. Leemreis niet in twijfel trekken. Zeker niet nu u zijn expertise zeer nadrukkelijk aangeeft onderaan pag. 10.

Het blijft echter een QuickScan.

Onder 5.7 Volledigheid van het onderzoek.

Graag nader specificeren wat onder volledig wordt verstaan en wat onder geschikte weeromstandigheden bedoeld wordt. Ook kan het tijdstip van de dag veel uitmaken.

Opmerkelijk is dat in het verslag geen reeën en vossen voorkomen. Ook het mogelijk voorkomen van de dassen welke het gebied als verbinding gebruiken tussen Heuvelrug en Reggedal is niet onderzocht. Of past een nachtelijk onderzoek niet in een QuickScan ?

Tabel op pag. 14.

Op alle waargenomen dieren zijn geen verbodsbepalingen van kracht.

Het gaat hier niet om beschermde soorten en de functie wordt niet aangetast.

Uit deze tabel kan men ook concluderen dat het gebied gebruikt wordt om te foerageren en daarbij gebruik wordt gemaakt van de dekking van het bos om de Ommerweg over te steken naar het Reggedal.

Hierbij moet ook worden gedacht aan insecten vlinders bijen enz.

Iedereen heeft juist afgelopen jaar kunnen lezen hoezeer deze bedreigt worden.

Geen woord hierover in het plan.

Vragen economische haalbaarheid.

De milieuraad zet grote vraagtekens bij de economische haalbaarheid van het plan.

Is er businessplan gemaakt?

U kunt zeggen dat is de verantwoordelijkheid van de aanvrager. Echter wat gebeurt er wanneer over een aantal jaren het niet haalbaar is. Wordt dan alles weer in de oude staat hersteld, of blijft een beschadigd en verrommelt landschap over voor de gemeenschap ?

Als doelgroep wordt m.n. wandelaars genoemd.

Uit persoonlijke ervaring van meer dan 20 jaar kan ik u zeggen dat wandelaars welke b.v. het Pieterpad lopen niet zo ver van de route willen afwijken. Men wil pal aan de route en/of in het dorp dichtbij de voorzieningen. Daarbij maken de wandelaars het meest gebruik van goedkope overnachtingen met ontbijt. Een voorbeeld hiervan is de stichting vrienden op de fiets waarbij een overnachting 19 Euro kost. De heuvelrughutten bieden geen ontbijt en zullen in een andere prijs klasse liggen. Daarbij het gegeven dat de wandelaars maar een beperkt aantal weken per jaar wandelen.

Kortom, men kan van alle doelgroepen roepen maar waar is dat op gebaseerd. Of gaan de hutten ook gebruikt worden voor een langer durend verblijf ? is er naast een verbod van permanente bewoning ook een max gesteld aan de verblijfsduur?

Begrazing Bosperceel.

Onder noemer Kwaliteit impuls 4.2 wordt tussen neus en lippen even genoemd dat de bospercelen indien noodzakelijk vanuit de natuurdoelstelling spaarzaam en extensief kunnen worden begraast. In onze optiek een misleidende, vrijblijvende omschrijving. Hier kan men alle kanten mee op.

Conclusie : geen begrazing. Daar zijn bospercelen niet voor.

Graag uw reactie

Ter info nogmaals de inspraakreactie commissie grondgebied van Mei 2017

In het plan vinden we weinig terug over de ligging binnen de EHS. Naar onze mening onterecht.

Juist de randen van de Sallandse heuvelrug zijn van regionaal belang door de aanwezigheid van bijzondere cultuurvolgers als Das , Steenuil , Kerkuil , Patrijs enz.. Zie het bestemmingsplan buitengebied onder hoofdstuk Natuur 3.4.1.

Daarnaast is het doel van de EHS om relaties tussen natuurgebieden te verstevigen en isolatie van populaties opheffen. In het bijzonder geldt dit voor de amfibieën, zoogdieren en bosvogels. Zie bestemmingsplan buitengebied. 3.4.2

Ook wordt ook in het bestemmingsplan Duivecate-Reggedal het belang onderstreept van de kleine verbindingen. Letterlijke tekst: Kleine verbindingen zijn van groot belang voor het in stand houden van een vitaal ecosysteem.

Waarom vinden wij van het voorgaande niets in het plan terug ?

Elke menselijke activiteit op deze plek zal verstoring geven t.o.v. hoe het nu is. Er zullen auto's het terrein oprijden, s 'avonds zal het gezellig zijn op de terrassen enz. daar weegt een compensatie van een poel en een heide veldje in het bos niet tegen op. Waarbij het de vraag is of de poel ooit m.n. in de zomer wel gevuld zal zijn met water. Is dit onderzocht? Op pag. 13 van het plan wordt aangegeven dat het heide veldje een belangrijke habitat zal worden voor flora en fauna. Waar is deze constatering op gebaseerd en waar denkt men dan aan? Verwacht men de heide kikker of misschien zelfs het Korhoen?

Wij hadden graag gezien dat er middels b.v. een kavelruil een betere plek zou zijn gekozen.

Het plan roept meer vragen op. Zijn het trekkershutten of vallen ze onder de noemer vakantie woning.

Blijft het bij deze 5 bouwkavels? Hoe gaan de toegangswegen naar de hutten er uit zien?

Wordt er een parkeerplaats aangelegd? Welke bouwvoorschriften worden toegepast. Wordt er energie neutraal gebouwd? Komt er verlichting langs de toegangsweg en/of op het terrein? Wat wordt bedoeld met zichtlijnen aanbrengen. Voor wie en waar moeten deze komen?

Dan het bosperceel.

Wij zijn absoluut tegen het begrazen van het bos. Runderen spelen een belangrijke rol in de natuur. Ze houden het landschap open dat in onze contreien zonder begrazing zou verbossen. Dat gebeurt door struiken te snoeien en bomen te schillen. Ook eten en vertrappen ze houtige gewassen in de kwetsbare kiemplantfase. Nog meer openheid creëren ze tenslotte door met kracht tegen (jonge) bomen te schuren. Begrazen van het bos heeft niets te maken met de bouw van de hutten. Er is geen onderbouwing wat hier de toegevoegde waarde ecologisch zou kunnen zijn. Er is uiteraard niets op tegen om achterstallig onderhoud aan het bosperceel te plegen. Integendeel, boseigenaren hebben de plicht om een bosperceel te onderhouden en de boswet zegt ook "wat bos is moet bos blijven". Wordt er gekapt volgens de boswet dan zal er ook nieuw bos moeten worden aangeplant. Bos geeft beschutting aan de dieren en biedt de mogelijkheid van het migreren van dieren tussen Heuvelrug en Reggedal. En juist dit gebiedje is een van de weinige plekken waar dit mogelijk is. Met een goede onderbegroeiing kan het bosje binnen een paar jaar uitgroeien tot een waardevol ecologisch gebied. En een niet onbelangrijke vraag. Kan iedere eigenaar van een particulier stuk bos dit ook uit rasteren en er runderen, kippen, ganzen, schapen enz. in loslaten. Gaat hier niet een precedent werking vanuit?

Ook de toestemming voor de bouw van de heuvelrug hutten roept de vraag op of ook hier geen precedent werking vanuit gaat. Kan een ieder die een weilandje in het bosgebied heeft een zelfde plan indienen?

Het plan roept veel vragen op, is eenzijdig benaderd en vaak niet of onjuist onderbouwd naar onze mening.

Ingrepen in de EHS kan alleen vlg. het nee tenzij principe en alleen wanneer er sprake is van een groot algemeen belang, daar gaat men volledig aan voorbij.

Kaart EHS Bestemmingsplan buiten gebied.

Overwegingen

Er wordt aangegeven dat de mate van burgerparticipatie voor de milieuraad onvoldoende is geweest. Afhankelijk van het type plan en de inhoud ervan, bepaalt de initiatiefnemer de mate van participatie. In dit plan heeft de gemeente vooral haar toetsende en meedenkende rol. Er is door de initiatiefnemer meerdere malen gesproken met omwonenden. Zoals de Milieuraad ook aangeeft, was zij op de hoogte van het feit dat er plannen werden gevormd. Het afgelopen jaar is er voldoende tijd geweest voor de Milieuraad om met de initiatiefnemer in overleg te gaan of vice versa. Kennelijk is dat niet gebeurd. Het is niet aan de gemeente om partijen te dwingen met elkaar aan tafel te gaan. Partijen hebben hierin ook een eigen verantwoordelijkheid.

De vragen in de zienswijze zijn ongenummerd, dus hieronder wordt ingegaan op de vragen die in de zienswijze gesteld worden.

Er is een landschapsplan opgesteld om inzichtelijk te maken welke ingrepen plaatsvinden en met welke reden. Eea is mede onderbouwd in de toelichting. De heuvels in de graslanden zijn met aarde bedekte verblijfsaccommodaties, waar begroeiing op komt. Uitgangspunt voor planvorming is invulling van de Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) met daarvoor rode ontwikkelingen (de 5 heuvelrughutten), om dat te bereiken. Het kaartbeeld van het heideherstel zal gecorrigeerd worden met de andere, correcte afbeeldingen. De compensatiebelasting is gebaseerd op het feit dat een deel van de bosschage waar de heide wordt gerealiseerd wordt verwijderd. Dit gaat tegen een verhouding 1:1. Het bouwblok biedt de mogelijkheid tot het bouwen van een heuvelrughut met een maximale inhoud van 300 m³. De zuidelijke toegangsweg is halfverhard, dit blijft zo. De noordelijke toegangsweg moet nog aangelegd worden en wordt ook in halfverharding uitgevoerd. Op dit moment is onduidelijk of de hutten aan het vaste net worden aangesloten. De initiatiefnemer heeft de intentie om zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn, vandaar ook de mogelijkheid tot plaatsing van een zonneveld in het bestemmingsplan. De poel wordt aangelegd op een natuurlijke laagte in het gebied. De verwachting is dat bij verlaging water blijft staan. Indien dit niet het geval is, kan bv met een keileemlaag een hulpmaatregel getroffen worden. De diversiteit in bodemtypen, voedselrijkdom en de aan- of afwezigheid van water zorgen voor ecologische diversiteit: afwisselende kenmerkende vegetatie en fauna. Dat is het doel. Een wandelpad voorziet in de mogelijkheid om dit stuk natuur te beleven. De ecologische waarden worden eerder door andere plan ingrediënten bepaald, zoals aanleg van de poel, heideherstel en

het extensief beheren van de weilanden. Voor het aanleggen van bijvoorbeeld leidingen met een machine is een Klic-melding verplicht. Daarbij maakt het niet uit hoe diep er gegraven wordt.

Bij paragraaf 5.7 van de Quickscan wordt toegevoegd wat de weersomstandigheden waren, inclusief tijdstip van de dag. Dassen, reeën en vossen zijn niet waargenomen, aldus het onderzoek. Onduidelijk is overigens wat de bezwaarde hiermee probeert aan te geven. Het plangebied blijft als foerageergebied in stand, zoals ook is aangegeven.

De initiatiefnemer heeft een eigen businesscase gemaakt en dit is inderdaad zijn verantwoordelijkheid. De gemeente heeft geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twifelen. Het bestemmingsplan dat het gebruik van de grond regelt (en wat je er op mag bouwen) staat los van het eigendom en wijzigt ook niet bij eigendomsoverdracht. In de toelichting is weergegeven dat er vraag naar bijzondere overnachtingsaccommodaties nog steeds stijgt. Dit is ook een landelijke trend. Permanente bewoning is inderdaad niet toegestaan. Er is geen maximum gesteld aan de recreatieve verblijfsduur, net zoals dat niet gebeurt bij campings en bungalowparken in de gemeente.

Begrazing van de bospercelen is in dit bestemmingsplan niet toegestaan. In het bestemmingsplan is, via de aanduiding specifieke vorm van natuur -2 (artikel 3.1.h onder 3), geregeld dat de beweiding alleen binnen die gebieden is toegestaan. Binnen de andere gebieden (daar waar de natuur uit bos bestaat) dus niet.

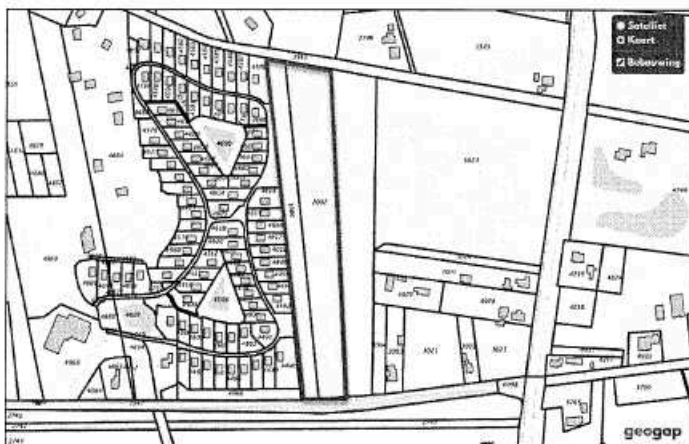
Conclusie

De inhoud van de zienswijze geeft aanleiding de toelichting (bijlagen) van het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

4. Zienswijze ingediend door Utrechtse Juristengroep, (18INK00034)

Namens de heer H.J. Veltink, wonende te (7771 DK) Hardenberg op het adres Elzenlaan 31, verder ook: 'cliënt', dien ik door middel van deze brief een zienswijze in gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan "Heuvelrughutten Ommerweg Hellendoorn". Cliënt is het om de onderstaande redenen niet geheel eens met het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan ziet op de mogelijke realisatie van vijf verblijfsaccommodaties op twee percelen aan de Ommerweg, kadastraal bekend als gemeente Hellendoorn, Sectie I, Nummer 2003 en 5023. Cliënt is eigenaar van twee aangrenzende percelen, kadastraal bekend als gemeente Hellendoorn, Sectie I, nummer 1080 en 2002 (zie Figuur 1).



Figuur 1: Globale aanduiding percelen in eigendom bij cliënt

De percelen van cliënt liggen precies tussen Vakantiepark Hellendoorn en de beoogde ontwikkellocatie voor de heuvelrughutten. De oppervlakte van de percelen bedraagt (respectievelijk 5.590 m² en 11.360 m²) in totaal 16.950 m². Naar mening van cliënt zou het van een goede ruimtelijke ordening getuigen indien de ontwikkelmogelijkheden van zijn percelen bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan betrokken zouden kunnen worden.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zal gaan voorzien in de mogelijkheid om een incidenteel bouwplan te gaan realiseren, waarbij naar de mening van cliënt een integrale ruimtelijke afweging met betrekking tot de omgeving ontbreekt. Cliënt kan zich goed voorstellen dat zijn twee percelen bij de voorgestelde ontwikkeling zouden worden betrokken en zou graag op de een of andere manier daarbij aansluiten.

Daarbij denkt cliënt niet alleen aan de mogelijkheid om zelf ook twee heuvelrughutten te kunnen realiseren, maar ook op een integraal plan, waarbij een herschikking van de te realiseren hutten tegemoet zou kunnen komen aan eventuele zienswijzen van omwonenden door een grotere afstand tussen de heuvelrughutten en de aangrenzende percelen.

Tevens stelt cliënt voor dat er via zijn meest oostelijk gelegen perceel een voet- / fietspad tussen de Nieuwe Twentseweg en de Sanatoriumlaan gerealiseerd zou kunnen worden door een strook grond van circa 4 meter breed daar voor onder nader te bepalen voorwaarden beschikbaar te stellen.

Graag treedt cliënt hierover op korte termijn met u in overleg om de mogelijkheden van een meer integrale ontwikkeling te beschouwen. In verband hiermee behoud ik het recht voor om – afhankelijk van de uitkomst van het gevraagde overleg – deze zienswijze van een nadere onderbouwing te voorzien.

Gelet op de belangen van cliënt wil ik u hierbij voortsnog vragen om het ontwerpbestemmingsplan niet ongewijzigd vast te stellen c.q. gewijzigd vast te stellen zoals hierboven globaal is aangegeven.

Overwegingen

In het onderhavige plan zijn de heuvelrughutten gepositioneerd op bestaande, als agrarisch bestemde gronden, die een specifieke aanduiding hebben in de Omgevingsvisie Overijssel, nl. Zone ondernemen met Natuur en Water. De rest van het plangebied bestaat uit bestaande natuur en is ook als zodanig bestemd. Dat bezwaarde graag zou zien dat beide initiatieven gekoppeld worden in de planvorming, is een gedachtegang die in deze procedure niet aan de orde is omdat de initiatiefnemer van dit plan dat niet voorstaat. Op het aangedragen voorstel van bezwaarde kan derhalve door de gemeente niet verder ingegaan worden.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5. Zienswijze ingediend door Plaatselijk Belang Egede, Hancate, Eelen & Rhaan, p/a Eelerweg 25, 7447 RR HELLENDOORN (18INK00634).

Hierbij geeft Plaatselijk Belang Egede, Hancate, Eelen & Rhaan (hierna te noemen PB) te kennen bezwaar te maken tegen het ontwerpbestemmingsplan Heuvelrughutten Ommerweg Hellendoorn - hoek Sanatoriumlaan/Ommerweg/Nieuwe Twentseweg - ten oosten van Vakantiepark Hellendoorn.

De argumentatie hiervoor is:

- 1) In een eerder gehouden enquête onder alle bewoners in het gebied van PB is duidelijk te kennen gegeven geen behoefte te hebben aan nog meer recreatie.
- 2) De plannen hebben extreem veel impact op de privacy van de omwonenden door forse toename verkeersbewegingen, lawaai, zwerfvuil, lichtvervuiling, lawaai en invallend licht van in- en uitrijdende auto's in de avonduren, enz. Vraag: gaat hierbij de wens van de Gemeente Hellendoorn om recreatie en toerisme meer ruimte te geven ten koste van het woongenot van buurtbewoners die daar veelal hun hele leven al gewoond hebben? Na gesprekken met de omwonenden blijkt dat genoemde plannen enorm zwaar wegen voor hen en zij zich aangetast en bedreigd voelen in een leefbaar bestaan.
- 3) De geplande hutten zijn weinig tot niet innovatief, terwijl dit wel een voorwaarde is.
- 4) Aantasting van natuur en milieu in een EHS-gebied
- 5) Op website www.overijssel.nl/thema's/natuur-en-landschap/natuur-elkaar staat vermeld dat Overijsselaars (in dit verband omwonenden) natuur hoog in het vaandel hebben en zien als belangrijke factor voor hun welzijn. Door genoemd plan zal het welzijn van deze omwonenden fors afnemen.
- 6) Wij lezen nergens iets over terreinbeheer. Wat als er calamiteiten zijn, overlast, enz.?
- 7) Voor het geval de plannen uitgevoerd worden, kan dan opgenomen worden dat het terrein inclusief hutten alleen in z'n geheel verkocht kan worden, zodat gewaarborgd blijft dat alles in één hand rust en de omwonenden niet met meer dan één eigenaar te maken hebben.
- 8) Hoe zit het met waardevermindering van de bezittingen van omwonenden?
- 9) In paragraaf 3.3.2. staan twee in- en uitritten gepland. Met name t.a.v. de in- en uitrit Sanatoriumlaan zien wij belemmeringen vanuit het verkeersoogpunt. 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.
 - Voor de in- uitrit Sanatoriumlaan is de toegenomen verkeersintensiteit sinds de opening van de Haersingel een probleem en wel vooral op de kruising Ommerweg – Sanatoriumlaan. Hier zijn in december 2017 al meerdere keren door de Provincie Overijssel borden op de vluchtheuvel vervangen omdat deze omver gereden zijn.
 - De beoogde geringe toename van het aantal verkeersbewegingen kunnen wij niet ondersteunen. Een reële verwachting is dat deze juist behoorlijk zullen toenemen.

- Waarom twee in- en uitritten? Alleen de in-uitrit Nieuwe Twentseweg kan volstaan als ontsluiting. Hierdoor komt er geen verkeer in het bos en ontstaat wel een veiligere situatie op de kruising Ommerweg.
- 10) E.e.a. is in strijd met het BOP van PB op de volgende punten:
- Nieuwe ontwikkelingen mogen niet in waardevolle natuurgebieden gerealiseerd worden.
 - Nieuwe ontwikkelingen dienen primair gericht te zijn op hergebruik VAB's.
 - E.e.a. is aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en heeft een onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking.
 - Het milieu wordt extra zwaarbelast.
 - Nieuwvestiging van niet agrarische bedrijven is niet gewenst.
 - Als recreatiezoekgebied is destijds vastgesteld de strook langs het kanaal Hancate West.
 - De Provincie is van mening dat door toename automobiliteit rust en veiligheid worden aangetast en e.e.a. schadelijk is voor de natuur. Zij heeft de nadrukkelijke wens bij de gemeente neergelegd bij eventuele wijzigingen van bestemmingsplannen veel aandacht te hebben voor de consequenties voor verkeer en verkeersveiligheid. In de huidige situatie ontstaan al veelvuldig gevaarlijke verkeerssituaties, deze zullen door de mogelijke nieuwe ontwikkelingen nog toenemen (zie ook punt 1)
 - Het hele gebied valt onder de Flora- en Faunawet.
 - Volgens de Provincie is er geen behoefte aan nieuwe grootschalige recreatievoorzieningen. Door de toekomstige uitbreiding met 30 stuks op het aantal vakantiewoningen op Vakantiepark Hellendoorn, binnen een grens van 50 meter, wordt deze grens al overschreden. Nog meer recreatievoorzieningen in dit gebied zijn absoluut niet wenselijk, omdat van versterking geen sprake is, het woord concurrentie is hier meer op z'n plaats.

Graag zou het PB antwoord willen hebben op onderstaande vragen:

- a. Wat als deze plannen tegen alle bezwaren in toch doorgaan. Bestaat dan het risico dat andere ontwikkelaars ook initiatieven ondernemen? Voor zover bekend is er op dit moment nog een grondeigenaar die eventueel iets soortgelijks zou willen ontwikkelen.
- b. Wat gebeurt er als op termijn de exploitatie niet haalbaar blijkt te zijn?
- c. Kan de garantie gegeven worden dat er geen directe en open verbinding met het Vakantiepark Hellendoorn gerealiseerd wordt, ook niet op termijn?
- d. Kan er garantie gegeven worden dat de overlast niet groter zal worden dan het voorgenomen plan, door middel van een wettelijk beperking van het aantal vakantie-eenheden aan het perceel toe te kennen?
- e. Hoe staat het met verdere ontwikkelingen in het PB-gebied?

Overwegingen

Bij 1.

Er is kennisgenomen van de uitkomst van de enquête. Onduidelijk is wat de status van de genoemde enquête is. Dit mede omdat PB betrokken is geweest en input heeft geleverd bij het opstellen van de Omgevingsvisie Hellendoorn, die door de raad is vastgesteld. Deze visie vormt op structuurniveau de leidraad voor ruimtelijke ontwikkelingen. In paragraaf 4.3.1 is gemotiveerd waarom dit plan voldoet aan de uitgangspunten van de visie en aansluit bij de daarin geformuleerde beleidsdoelen.

Bij 2.

Dat het plangebied een ander gebruik zal kennen, wordt niet ontkend. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hinder kan altijd ervaren worden, maar deze ontwikkeling vindt plaats binnen de grenzen van wet- en regelgeving.

Bij 3.

Het type bebouwing is innovatief, in die zin dat deze voldoet aan het uitgangspunt van bijzondere vormen van overnachting: het is geen standaard gebouw en het is een bijzonder concept om op deze manier (kleinschalig), te overnachten midden in de natuur. In de gemeente Hellendoorn zijn er nog geen accommodaties als deze.

Bij 4.

Er vindt geen aantasting van de natuur in het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS) plaats (zie ook resultaten Quickscan Flora en Fauna).

Bij 5.

Onduidelijk is op welke wijze het welzijn van omwonenden sterk zal dalen. Dit wordt in de zienswijze niet nader gemotiveerd. In de toelichting is in hoofdstuk 5 (milieu en omgevingsaspecten) gemotiveerd dat het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij 6.

Vanwege de kleinschaligheid en het type accommodatie is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er overlast te verwachten is. Indien dit wel het geval is, zal de eigenaar hierop aangesproken kunnen worden. Hiervoor biedt de Algemene Plaatselijke Verordening mogelijkheden.

Bij 7.

Met het huidige plan worden de verblijfsaccommodaties bestemd en wordt agrarische grond omgezet naar natuur. Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de grond (en wat je er op mag bouwen) en dat staat los van het eigendom en wijzigt ook niet bij eigendomsoverdracht aan derden.

Bij 8.

Door een bestemmingswijziging kan het zijn dat de onroerende zaak van de bezwaarde minder waard wordt. Dan zou het kunnen dat er recht op tegemoetkoming in de planschade ontstaat. Indien gewenst kan bij de gemeente een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade ingediend worden tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Bij 9.

De drie zuidelijke heuvelrughutten worden via de zuidkant ontsloten, de twee noordelijk gelegen hutten aan de noordzijde via de Nieuwe Twentseweg. De realisatie van vijf nieuwe recreatieverblijven brengt in totaal een verkeersgeneratie van ± 14 verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. Hiermee is sprake van een relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen. Beide kruisingen kunnen deze toename in aantallen verwerken.

Bij 10.

Het BOP van het PB is niet een document waaraan getoetst wordt. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn de voor een goede afweging van belangen de relevante ruimtelijke aspecten opgenomen. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Bij a.

Ons zijn geen andere initiatieven bekend. Echter, het staat een ieder vrij om ergens een plan voor te maken en dat voor te leggen aan de gemeenteraad. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan ook geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Bij b.

Dat risico ligt bij de eigenaar. Daar kan de gemeente niet over oordelen. In algemene zin kan gesteld worden dat er of sluiting plaatsvindt of verkoop aan een andere partij, net als bij ander vastgoed.

Bij c.

Een directe verbinding is onwaarschijnlijk omdat er twee percelen van een derde tussen het Vakantiepark en dit plangebied gelegen zijn.

Bij d.

Datgene dat middels dit plan wordt geregeld, wordt toegestaan. De wettelijke beperking is het bestemmingsplan. Voorts wordt verwezen naar onze opmerkingen onder a.

Bij e.

Er zullen altijd ontwikkelingen blijven. Het landschap is continue in verandering, omdat daar mensen in wonen en werken. Overige ontwikkelingen zullen ook ongetwijfeld in de toekomst op het gemeentebestuur afkomen.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6. Zienswijze ingediend door VVE Vakantiepark Hellendoorn, p/a 't Hoofd 26, 4791 KA KLUNDERT (18INK00111).

Zaterdag 6 januari j.l. kregen we als bestuur van de VVE Villapark Hellendoorn bij toeval te horen dat het "Ontwerpbestemmingsplan Heuvelrughutten Ommerweg Hellendoorn" reeds vanaf 9 december 2017 ter inzage ligt. Voor ons een volkomen onverwacht bericht.

Helaas heeft u besloten dat er geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd zou worden zodat wij daar niet op hebben kunnen reageren. Het bevreemdt ons dat met ons als bestuur van VVE Villapark Hellendoorn en direct belanghebbende bij voorliggende ontwikkeling geen overleg is geweest.

Mijn brief van 11 januari kan door dit schrijven vervallen.

Onze zienswijze richt zich met name tot de navolgende onderdelen;

A. In het kader van de ladder van duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening) dient aangetoond te worden dat sprake is van een actuele behoefte. (vgl. ABRvS 11 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:345) In de toelichting wordt deze behoefte onderbouwd door te verwijzen naar onderzoeken waaruit blijkt dat het aantal overnachtingen in Overijssel stijgt. Hieruit blijkt niet dat sprake is van een actuele behoefte aan (een 'bijzondere' vorm van) recreatiefnachtverblijf. Een onderzoek hiernaar ontbreekt. hetgeen in rechte niet houdbaar is (vgl. (ABRvS 25 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1275). Ook is niet duidelijk op welke wijze de behoefte zich gedurende de planperiode ontwikkelt.

De locatiekeuze wordt onderbouwd op basis van de bestaande kenmerken en potenties van het gebied. Er is geen vergelijking gemaakt van diverse locaties in de gemeente / regio, hetgeen op grond van jurisprudentie noodzakelijk is. De onderbouwing van de keuze alsmede de criteria waaraan een locatie dient te voldoen om zodoende de keuze voor onderhavige locatie te onderbouwen, ontbreekt.

Toetsing aan de ladder op grond van de provinciale omgevingsvisie Overijssel (artikel 2.1.3) heeft niet plaatsgevonden. Hierdoor is onduidelijk of voldaan wordt aan het provinciale beleid.

B. De bestaande voetpaden tussen de Sanatoriumlaan en de Nieuwe Twentseweg dienen buiten de geprojecteerde afrastering openbaar te blijven. Heel veel mensen, niet alleen bezoekers van het Vakantiepark Hellendoorn, maar ook tal van passanten

maken gebruik van deze paden. Deze paden zijn al sinds mensen heugenis vrij toegankelijk en kunnen dus niet zomaar gesloten worden. Indien nodig, zullen we de Stichting Wandelnet te Amersfoort hiervan in kennis stellen.

C, Op grond van de bestemmingsplantoelichting worden 4 heuvelrughutten mogelijk gemaakt met een inhoud van 300m³ en een kleinere hut met een inhoud van 240m³ met daarbij een bergruimte van 50m². In de regels is dit niet als zodanig vastgelegd maar is kennelijk aansluiting gezocht bij de standaardbepaling. In artikel 4 is weergegeven dat de inhoud van een heuvelrughut type B maximaal 300m³ mag bedragen en dat daarbij tevens een aangebouwde bergruimte van 50m² (250m³) is toegestaan. De totale inhoud van dit type recreatiewoning bedraagt derhalve maximaal 550m³. Een dergelijke inhoudsmaat is groter dan de inhoud van een reguliere eengezinswoning. Nut en noodzaak van een dergelijke omvang van een recreatiewoning worden dan ook niet ingezien. Bovendien is onduidelijk hoe een dergelijke omvang zich verhoudt tot de overige recreatiewoningen in de gemeente en tot het tegengaan van permanente bewoning.

B, Het tegengaan van permanente bewoning is op grond van het ontwerpbestemmingsplan moeilijk handhaafbaar. In artikel 4 wordt aangegeven dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan. Onder permanente bewoning wordt verstaan de bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf. Hoofdwoonverblijf is niet gedefinieerd. Dit bemoeilijkt handhaving. Voorts is aangegeven dat, indien wordt beschikt over een hoofdwoonverblijf elders, geen sprake is van permanente bewoning. Dit enkele gegeven is juridisch niet houdbaar. Voorgesteld wordt in de regels op te nemen dat verblijf door één persoon (...) gedurende een aaneengesloten periode van meer dan 4 weken in strijd is met de bestemming. Permanente bewoning in de directe nabijheid van ons park is – gelet op de ruimtelijke uitstraling – niet gewenst.

C, Op bladzijde 13 staat onder Bosbeheer *Een goed ontwikkelde bosrand is erg waardevol voor zangvogels en kleine zoogdieren die deze habitat gebruiken om te foerageren en zich voort te planten. Daarnaast wordt hiermee het zicht op percelen van omwonenden beperkt en privacy van omwonenden beter gewaarborgd.* Kennelijk geldt dit niet voor het Vakantiepark Hellendoorn. Mocht dit plan doorgaan dan hebben de hutten 3 en 4 vrij zicht in de tuinen van Vakantiepark Hellendoorn. Om dit te voorkomen zou in het landschapsplan en de regels opgenomen moeten worden dat tussen de hutten 3 en 4 een zelfde dichte en brede bossingel aangebracht en in stand gehouden dient te worden als nummer 2 zoals omschreven in het landschapssplan.

D, In hoofdstuk 4 staat onder 4.3.1.2.2 Context: 'Recreatie en toerisme' op bladzijde 26, "Men gaat steeds vaker met een groep vrienden of familieleden een weekend weg." Hierin schuilt voor ons de grote angst voor overlast. Helaas weten wij uit ervaring dat dit tot problemen kan leiden voor omwonenden, lees gebruikers van het Vakantiepark Hellendoorn. Op ons park is het soms nodig dat de beheerder van het park moet optreden om de bezoekers tot stilte te manen. Gezien de kleinschaligheid

wordt er op het geplande park wellicht geen beheerder aangesteld om de rust op het park te bewaren. Hoe kan de rust voor ons gegarandeerd worden?

Wij vertrouwen erop dat de in dit ontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid. Het bestuur van VVE Villapark Hellendoorn is gaarne bereid om het boven vermelde mondeling toe te lichten.

Overwegingen

Bij A.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een overzichtsuitspraak de hoofdlijnen van de rechtspraak over de Ladder voor duurzame ontwikkeling uiteengezet (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724), omdat de afgelopen jaren de ladder in veel procedures over met name bestemmingsplannen een belangrijke rol heeft gespeeld. De uitspraak is gedaan enkele dagen voordat op 1 juli 2017 de nieuwe Ladder in werking is getreden. De Afdeling geeft uitdrukkelijk aan dat de overzichtsuitspraak ook voor de (toepassing van de) nieuwe Ladder van belang blijft.

Zoals ook in de toelichting (par. 4.1.2) is aangegeven worden recreatieverblijven en soortgelijke, niet specifiek genoemd als stedelijke voorziening in de Ladder. Nader onderzoek naar het feit of deze ontwikkeling al dan niet als stedelijke ontwikkeling moet worden beschouwd, levert een nieuw inzicht op. Om te beginnen wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)), waarin is aangegeven dat een kampeerterrein van ongeveer 3 ha, waar ruimte wordt geboden aan uitsluitend tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans, of andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens, niet als stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. Het onderhavige plan heeft overeenkomsten met deze zaak (oppervlak plangebied, recreatieve verblijfsaccommodatie). Ook wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (van 17 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3398), waarin de Afdeling van oordeel is dat bij het oprichten van enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro.

Gelet op combinatie van het bovenstaande, achten wij de ontwikkeling niet in strijd met de uitgangspunten van de Ladder. De tekst in de toelichting zal wel worden aangepast n.a.v. deze nieuwe inzichten.

In paragraaf 4.2. wordt nader ingegaan op de toetsing aan het provinciale beleid uit de omgevingsvisie en verordening.

Bij B.

De genoemde voetpaden die onderdeel zijn van b. v. het LAW- netwerk liggen niet binnen het plangebied, maar daarbuiten. Overigens wordt aan de noordzijde van het plangebied een wandelpad toegevoegd in oost-westelijke richting.

Bij C.

De maximale inhoud van de heuvelrughutten is inderdaad 300 m³ (voor beide typen). Daarnaast mag er bij type B een bijgebouw worden gebouwd die als opslag dient voor o.a. materialen om bijvoorbeeld het gebied mee te onderhouden. Hierbij kan worden gedacht aan opslag/schuur t.b.v. bos- en weideonderhoud, (kleinschalige) stalruimte, etc. Dit gebouw heeft een maximaal oppervlak van 50 m² en een bouwhoogte van 5 meter. Het oppervlak hiervan, in relatie tot de uitvoering en instandhouding van de (landschaps)maatregelen wordt acceptabel geacht.

Bij het handhavend optreden tegen permanente bewoning van recreatiewoningen is het juist van belang of men beschikt over een ander hoofdwoonverblijf (waar men ook op ingeschreven staat in het Basisregister Personen). Dit is één van de belangrijkste bewijsmiddelen die kan worden ingezet bij handhaving tegen permanente bewoning. Bij handhavingprocedures heeft dit, voor zover bekend, nog nooit tot problemen geleid. De gemeente sluit aan bij jurisprudentie over dit onderwerp.

Het voorstel dat wordt gedaan in de zienswijze, kan niet worden gevolgd, omdat een gebruiker langer dan 4 weken recreatief mag en kan verblijven in een recreatiewoning.

De stelling dat hutten 3 en 4 vrij uitzicht hebben op het Vakantiepark Hellendoorn achten wij onjuist. De percelen kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie I nrs 1080 en 2002 zijn gelegen tussen het plangebied en Vakantiepark Hellendoorn en bestaan volledig uit bos. Van vrij zicht in westelijke richting is dan ook geen sprake. Ten overvloede wordt opgemerkt dat de voorzijde van de hutten 3 en 4 aan de oostzijde wordt gepositioneerd. Vanwege de kleinschaligheid en het type accommodatie is er op voorhand geen aanleiding dat er overlast te verwachten is. Indien dit wel het geval is, zal de eigenaar hierop aangesproken kunnen worden. Hiervoor biedt de Algemene Plaatselijke Verordening de mogelijkheden.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze geeft aanleiding de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen. De motivatie over de Ladder wordt gewijzigd.

7. **Zienswijze ingediend door een groep omwonenden Ommerweg Sanatoriumlaan, p/a Ommerweg 121, 7447 RC HELLEDOORN (18INK00671).**

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.

- i. 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.

- i. 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.

- i. 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 waarschuwingsborden 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.

Overwegingen

Bij 1.

Er wordt aangegeven dat het plangebied niet bij de herijking is herzien. Dit achten wij onjuist. De gebieden die door de provincie als zone Ondernemen met Natuur en Water zijn aangewezen, waren voorheen opgenomen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), als de zogenaamde robuuste verbindingzone. De provincie heeft in het verleden een gedeelte van de EHS herijkt tot zone ONW. De twee weilanden in het plangebied behoren tot de zone ONW. Het bos behoort inderdaad tot bestaande natuur van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Bij 2.

De afweging die bij de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) wordt gemaakt is in de toelichting inzichtelijk gemaakt. De investering in de KGO is beperkt, omdat de waardevermeerdering als gevolg van planherziening ook beperkt is. Daarnaast wordt de afwaardering van de agrarische grond ingebracht. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling achten wij dan ook in balans. Van willekeur of ongelijke behandeling is naar onze overtuiging geen sprake. Elke ontwikkeling waarbij de KGO een rol speelt zal altijd onderdeel zijn van een planherziening. Dit betekent dat de gemeenteraad de uiteindelijke afweging maakt of de voorgenomen ontwikkeling in balans is. Hiervoor gebruikt de gemeente het nu gehanteerde kader. In dit dossier wordt er meer geïnvesteerd dan dat op basis van het KGO kader noodzakelijk is.

Bij 3.

Door het type bebouwing (met aarde en begroeiing bedekt) en de situering in het landschap wordt getracht een zo veel mogelijk in de natuur ingepaste accommodatie te creëren, die ook nog benut kan worden als verblijfsaccommodatie. De recreatieve functie op deze plek en op deze manier uitgevoerd wordt passend en gebiedseigen geacht in het buitengebied van Hellendoorn. Er wordt aangegeven dat de aanleg van de heuvelrughutten ten koste gaat van de EHS. Dit wordt niet nader gemotiveerd. In de toelichting (bij 3.2.2) is gemotiveerd dat door dit plan de natuurwaarden worden versterkt. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de hele Sallandse Heuvelrug vol ligt met routes (wandelen, fietsen, paard, ATB). Het plangebied ligt aan de Sallandse Heuvelrug, waarmee gesteld kan worden dat de genoemde routes in de nabijheid liggen.

Bij 4.

Het type bebouwing is innovatief, in die zin dat deze voldoet aan het uitgangspunt van bijzondere vormen van overnachting: het is geen standaard gebouw en het is een bijzonder concept om op deze manier (kleinschalig), te overnachten midden in de natuur. In de gemeente Hellendoorn zijn er nog geen accommodaties als deze. De inhoudsmaat is daarbij niet van primair belang.

Bij 5.

In paragraaf 4.2.3 en 4.2.4 van de toelichting wordt ingegaan op de toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Zoals ook daar is aangegeven, voorziet het plan in uitbreiding van een andere dan stedelijke ontwikkeling die een extra ruimtebeslag op de groene omgeving door bouwen en verharderen met zich brengt. Ten aanzien van het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden dat herbenutting van bestaande bebouwing in redelijkheid niet mogelijk is. Dit gelet op het bijzondere concept/bouwstijl. Een verdere combinatie van functies - eventueel op andere erven - is vanuit de bedrijfsvoering (redelijkerwijs) niet mogelijk/wenselijk.

Bij 6.

De locaties waar de heuvelrughutten ontwikkeld worden, zullen niet worden bestemd en ingericht als natuur.

Bij 7.

Onduidelijk is op welke wijze het welzijn van omwonenden sterk zal dalen. Dit wordt in de zienswijze niet nader gemotiveerd. In de toelichting is in hoofdstuk 5 (milieu en omgevingsaspecten) gemotiveerd dat het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij 8.

Onduidelijk is wat hier bedoeld wordt. Het plan draagt, zoals eerder aangegeven, per saldo bij aan de realisatie van nieuwe natuur en versterking van de natuurwaarden.

Bij 9.

Rust en donkerte zijn inderdaad kernkwaliteiten zoals genoemd in de Omgevingsvisie Hellendoorn. De toevoeging van 5 heuvelrughutten zorgt voor een beperkte toename van verlichting in het buitengebied van Hellendoorn, want elke accommodatie zal in het donker iets licht uitstralen van lampen die binnen branden. Er wordt geen straatverlichting aangelegd, dus die verlichting zal minimaal zijn. Deze genoemde toename van verlichting hoort redelijkerwijs bij het normaal gebruik van een accommodatie en wordt daardoor acceptabel geacht.

Bij 10.

De 3 zuidelijke heuvelrughutten worden via de zuidkant ontsloten, de twee noordelijk gelegen hutten aan de noordzijde via de Nieuwe Twentseweg. De realisatie van vijf nieuwe recreatieverblijven brengt in totaal een verkeersgeneratie van ± 14 verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. Hiermee is sprake van een relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen. Beide kruisingen kunnen deze toename in aantallen verwerken.

Bij 11.

Ook (schrale) weidegrond mag extensief begraasd worden. In het bestemmingsplan is via de aanduiding specifieke vorm van natuur -2 (artikel 3.1.h onder 3) geregeld dat de beweiding alleen binnen die gebieden is toegestaan. Binnen de andere gebieden (daar waar de natuur uit bos bestaat) dus niet.

Bij 12.

Vanwege de kleinschaligheid en het type accommodatie is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er overlast te verwachten is. Indien dit wel het geval is zal de eigenaar hierop aangesproken kunnen worden. Hiervoor biedt de Algemene Plaatselijke Verordening mogelijkheden.

Bij 13.

Er is geen aanleiding de genoemde bossingels door te trekken, met als doel de zuidelijke toegang te sluiten.

Bij 14.

In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Met het huidige plan worden verblijfsaccommodaties bestemd en wordt agrarische grond omgezet naar natuur. Het bestemmingsplan dat het gebruik van de grond regelt (en wat je er op mag bouwen) staat los van het eigendom en wijzigt ook niet bij eigendomsoverdracht.

Bij 15.

Zie de opmerking bij 7.

Bij 16.

Door een bestemmingswijziging kan het zijn dat de onroerende zaak van de bezwaarde minder waard wordt. Dan zou het kunnen dat er recht op tegemoetkoming in de planschade ontstaat. Indien gewenst kan bij de gemeente een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade ingediend worden tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Bij 17.

Er is geen open verbinding met het Vakantiepark Hellendoorn. Ten eerste liggen er twee bospercelen tussen en ten tweede is het Vakantiepark omheind met hekwerk.

Conclusie

De inhoud van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.