

Punt 6. : Vaststelling
bestemmingsplannen
revitalisering Eversberg
(Landgoed de Eversberg,
Jipkesbelt en Katenhorst)

Gemeente
Hellendoorn



Aan de raad

Samenvatting:

De ontwerpbestemmingsplannen voor de revitalisering van de Eversberg, Landgoed de Eversberg, Jipkesbelt en Katenhorst hebben voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. Wij stellen u voor het bestemmingsplan Landgoed de Eversberg ongewijzigd vast te stellen en bestemmingsplannen Jipkesbelt en Katenhorst gewijzigd vast te stellen.

Opdracht:

Voor het kunnen uitvoeren van het plan de Eversberg als landgoed nieuw leven in te blazen, was het nodig enkele bestemmingsplannen aan te passen. Vaststellen van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van de raad.

Aanleiding:

Aanleiding voor het opstellen van deze bestemmingsplannen is de revitalisering van Landgoed De Eversberg in Nijverdal. Dit landgoed ligt in een kleinschalig binnenstedelijk groen, gelegen tussen het bebouwde gebied van Hellendoorn, Nijverdal en de Kruidenwijk(-Hulsen), dat functioneert als een stedelijk uitloopgebied. Sinds 2012 worden er plannen ontwikkeld om de revitalisering van de Eversberg vorm te geven. Hiervoor zijn drie bestemmingsplannen opgesteld.

Doelstelling:

De juridisch juiste basis leggen voor de revitaliseringsplannen van de Eversberg.

Voorgestelde oplossingen:

De drie ontwerpen hebben met ingang van 17 december 2016 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. Deze ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de bijgevoegde nota beoordeling zienswijzen (17INT00851). De zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voorzien van commentaar. Wij stellen u voor het bestemmingsplan Landgoed de Eversberg ongewijzigd vast te stellen en de bestemmingsplannen Katenhorst en Jipkesbelt gewijzigd vast te stellen.

Gemakshalve zijn de voorgestelde wijzigingen samengevat en hieronder weergegeven. Voor de nadere motivering verwijzen wij naar de overwegingen in de nota beoordeling zienswijzen.

Bestemmingsplan Jipkesbelt:

Het voorstel is om de bestemming Groen-landschapswaarden in noordelijke richting met 2 meter te verbreden.



(code voor postverwerking)

Bestemmingsplan Katenhorst:

De bouwvlak en bestemmingsgrenzen worden verschoven ten behoeve van het beter behouden van uitzicht vanuit de woning Katenhorst 6. Tevens is de bestemming tuin ingevoegd, om die gronden vrij te houden van bebouwing maar toch onderdeel te laten zijn van de grond om de woning heen. Naast de verbeelding zullen de regels en de toelichting met deze schets in overeenstemming worden gebracht.

Van belang op te merken is dat de periode tussen ontwerp en vaststelling van deze plannen behoorlijk ruim is. Een periode van 2 tot 5 maanden is gebruikelijker. Dat komt doordat de initiatiefnemer en een aantal indieners van zienswijzen bij bestemmingsplan Katenhorst (zoals ook omschreven in de nota beoordeling zienswijzen) samen om tafel zijn gegaan in een poging tot overeenstemming te komen. Dat is ook gelukt.

Burger en overheidsparticipatie:

De revitalisering van het gebied is primair een particulier initiatief, maar heeft bijzonder karakter doordat gemeente Hellendoorn en Landschap Overijssel ook een faciliterende rol hebben vervuld.

Communicatie:

De initiatiefnemer heeft samen met Landschap Overijssel en de gemeente een aantal informatieavonden georganiseerd om de omwonenden te informeren over de voorgenomen plannen. De brede en officiële communicatie gaat via de gebruikelijke kanalen zoals Hellendoorn Journaal en Staatscourant.

Effecten meten:

n.v.t.

Planning:

Beoogde vaststelling: 6 februari 2018

Concept Besluit:

- 1) De beoordeling van de ingediende zienswijzen overnemen zoals aangegeven in de nota beoordeling zienswijzen (17INT00851).
- 2) Het bestemmingsplan Landgoed de Eversberg, met planidentificatie NL.IMRO.0163.BPEVERSBERG en met de ondergrond brk 2013-10-01.dxf en gbk 2013-10-01.dxf, ongewijzigd vast te stellen.
- 3) Het bestemmingsplan Jipkesbelt, met planidentificatie.IMRO.0163.BPJIPKESBELT en met de ondergrond brk 2013-10--01.dxf en gbk 2013-10-01.dxf, gewijzigd vast te stellen.
- 4) Het bestemmingsplan Katenhorst, met planidentificatie.IMRO.0163.BPKATENHORST en met de ondergrond brk 2013-10-01.dxf en gbk 2013-10-01.dxf, gewijzigd vast te stellen.
- 5) Besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van de bestemmingsplannen Landgoed de Eversberg, Jipkesbelt en Katenhorst.

Nijverdal, 19 december 2017

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

Drs. R.J.P. Willemsen wrnd,

de burgemeester,

mevr. A.H.Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad van
6 februari 2018

Nr. 17INT06577

Nijverdal, 6 februari 2018

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,



mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,



mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

- nota beoordeling zienswijzen (17INT00851)



nota beoordeling zienswijzen

Nr. 17INT00851

1 INLEIDING

Deze zienswijzennota geeft de resultaten weer van de inzageprocedure die is gehouden voor de revitalisering van Landgoed de Eversberg, waartoe de drie ontwerpbestemmingsplannen Landgoed de Eversberg, Jipkesbelt en Katenhorst in procedure zijn gebracht.

De drie ontwerpen hebben met ingang van 17 december 2016 gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gelijk met het ter inzage liggen van de bestemmingsplannen heeft ook de ontwerpbeschikking Wet geluidhinder, voor een hogere geluidsgrenswaarde ten gevolge van industrielawaai ter inzage gelegen (bij bestemmingsplan Landgoed de Eversberg). 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 Hellendoorns Journaal van 16 december 2016.

2 BEOORDELEN ZIENSWIJZEN LANDGOED DE EVERSBERG

Zienswijze ingediend door Koninklijke Ten Cate N.V., Postbus 360, 7440 AJ NIJVERDAL (17INK00181), hierna te noemen Ten Cate.

Middels deze brief doen wij u onze zienswijze toekomen ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan "Landgoed De Eversberg" dat momenteel ter inzage ligt tot en met 26 januari 2017.

Het bestemmingsplan "Landgoed De Eversberg" kan niet los worden gezien van aangrenzende bestemmingsplannen met hierin aanwezig meerdere bedrijfslocaties van Koninklijke TenCate en al haar werkmaatschappijen en derden op het terrein.

Aan de westkant van het plangebied grenst de bedrijfslocatie "Nijverdal Noord" en aan de zuid-westkant de bedrijfslocatie "Hoge Dijkje". Deze locaties hebben oa. een geluidszone, veiligheidszone en een geurzone. Deze zones reiken tot ruim in het plangebied. Wij verzoeken u in het bestemmingsplan en bij voorkomende (bouw)plannen rekening te houden met de vergunde situatie.

Voor Koninklijke TenCate is het van evident belang dat alle bestemmingsplannen naadloos op elkaar aansluiten. Alleen daarmee kan de zekerheid worden ontleend dat zij toegelaten en bestemde activiteiten op de bedrijfslocaties kan blijven uitoefenen en waar nodig verder kan uitbreiden of intensiveren.

Overwegingen

Het bestemmingsplan Landgoed de Eversberg is zodanig opgesteld dat Ten Cate niet wordt geschaad in haar belangen. Bewust is bijvoorbeeld gekozen om op de bouwplek van voormalige Evershoeve, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van de toelichting en ook verwoord in artikel 3.2.2 en 5.2.2 van de regels, waar nodig gebruik gemaakt moet worden van dove gevels om o.a. de belangen van Ten Cate te respecteren. Ook voor de overige (milieu)aspecten is in hoofdstuk 4 gemotiveerd dat de voorgenomen ontwikkelingen op Landgoed de Eversberg niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

3 BEOORDELEN ZIENSWIJZEN JIPKESBELT

Zienswijze ingediend door Bijenhoudersvereniging Nijverdal-Hellendoorn, (17INK00244), hierna te noemen de bijenhoudersvereniging.

Betreft: ontwerp bestemmingsplan Jipkesbelt

Nijverdal, 17 januari 2017

Geachte mevrouw, heer,

Hierbij dienen wij, als bestuur van de Bijenhoudersvereniging Nijverdal-Hellendoorn, een zienswijze in inzake het ontwerp bestemmingsplan Jipkesbelt.

Met volledige medewerking van de Gemeente Hellendoorn, het bestuur van de Tuinvereniging en directe aanwonenden hebben wij in 2004/2005 een bijenstal gebouwd op het volkstuincomplex aan de Jipkesbeltweg.

Deze locatie wordt sindsdien gebruikt voor het houden van bijen, verenigingsactiviteiten waaronder het geven van voorlichting tijdens een aantal open dagen in de periode van mei tot eind september, bij educatieve trajecten op scholen en dat kan overlast met zich meebrengen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ruimte in en rondom de stal en wordt soms een generator gebruikt ten behoeve van de stroomvoorziening.

Tot op heden hebben we geen klachten gehad over het gebruik van de stal, de aanwezigheid van grotere groepen zoals schoolklassen en het ontstaan van zwermen die dan weer geschept moeten worden.

Gezien bovenstaande hebben wij moeite met hetgeen in punt 2.4 wordt genoemd:

- Zoveel mogelijk – behoudens mogelijk enkele doorzichten - de bestaande singels handhaven
- Bebouwing minimaal 20 meter uit de oostelijke kavelgrens (bij Jipkesbeltweg) en 10 meter uit de noordelijke en zuidelijke kavelgrens

Wij vinden de minimale afstand tot de zuidelijke kavelgrens te gering en hebben bezwaar tegen de doorzichten ter hoogte van de bijenstal. Tevens willen we van te voren duidelijk hebben dat het houden van bijen en het geven van voorlichting (met gebruik van de benodigde apparatuur) geen bezwaar is voor toekomstige gebruikers van deze kavel.

Het is ons niet geheel duidelijk waar het pad vanaf de Jipkesbeltweg naar de Regge komt maar zijn

er tegen dat deze direct achter de bijenstal komt. De reden hiervoor is dat het terrein van het volkstuincomplex met de bijenstal dan directer bereikbaar is voor vandalisme en diefstal.

Overwegingen

De afstand tussen de bijenstal en de beoogde woning bedraagt minimaal ca 45 meter en dit wordt acceptabel geacht tussen beide functies. De geluidsproductie van de bijenstal (generator voor stroomvoorziening) en het houden van voorlichting/educatie is van dien aard dat dit passend is binnen normaal gebruik van de functie. De doorzichten waar over gesproken wordt betreffen niet doorzichten in zuidelijke richting maar in noord-westelijke richting (richting de Regge). Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om doorzichten in zuidelijke richting te creëren. De (toekomstige) eigenaar van de woning is bovendien geen eigenaar van de groenstrook tussen de bijenstal en de woning. Om tussen het plangebied en het volkstuintencomplex een brede heester strook te kunnen houden c.q. te maken teneinde de groene afscheiding beter te waarborgen wordt voorgesteld de bestemming Groen-landschapswaarden in noordelijke richting te verbreden met 2 meter. De totale breedte wordt daardoor circa 7 meter. Het beoogde wandelpad is geprojecteerd aan de noordzijde van het plangebied, niet aan de zuidzijde.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen. De bestemming Groen-landschapswaarden wordt in noordelijke richting verbreed met 2 meter.

Zienswijze ingediend door Belangengroep Jipkesbelt p/a Collenstaartweg 5, 7443 RM Hulsen (17INK00248), hierna te noemen de belangengroep.

Belangengroep Jipkesbelt bestaat uit een aantal verontruste burgers, die zich sterk maakt voor het behoud van het stroomgebied van de Regge en de daar aanwezige natuur in al haar facetten. Het aanwijzen van een deel van dit gebied als bestemming wonen in plaats van de doorlevering aan Landschap Overijssel ter versterking van de inrichting tot natuur, stuit op veel onbegrip en verzet.

Het betreft hier het aangekondigde besluit, zoals is gepubliceerd in de Staatscourant van 16 december 2016, waarvan de desbetreffende stukken ter inzage zouden worden gelegd vanaf zaterdag 17 december 2016:

Het plan omvat gronden aan de Jipkesbeltweg te Nijverdal. Aan de westzijde is het gebied begrensd door de Regge, aan de oostzijde door de Jipkesbeltweg, aan de zuidzijde door het volkstuintencomplex en aan de noordzijde door een aantal weilanden.

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft tot doel een woonlocatie voor een woning te realiseren. Deze is bedoeld als financiële drager voor de revitalisering van Landgoed De Eversberg te Nijverdal. Landschap Overijssel heeft in het kader van het lopende revitaliseringsproces circa 15,5 ha van het landgoed in eigendom verkregen. De revitalisatie, die reeds in gang is gezet, richt zich o.a. op de cultuurhistorische waarden van het landgoed (lanen, paden, waterpartijen, beplantingen, Engelse tuin), op de ecologische waarden en potenties, op de recreatieve ontsluiting en koppeling aan routes in de omgeving (fietsnelweg F35 en wandelstructuur Wierdensestraat), op de realisatie van een alternatieve ontsluiting voor de bestaande woningen naar aanleiding van het combiplan en op het creëren van een sociaal veilig uitlooph gebied en speelaanleidingen t.b.v. van omliggende woonwijken.

Centraal op het landgoed worden twee locaties ontwikkeld, te weten Evershoeve en Koetshuis. Voor de revitalisatie van Landgoed De Eversberg is een extra financiële drager nodig. Naast de ontwikkeling op het landgoed zelf is deze drager gevonden in het mede ontwikkelen van twee bijzondere woningbouwlocaties tussen Hellendoorn, Nijverdal en Hulsen. Planlocatie Jipkesbelt is er daar een van, locatie Katenhorst de andere. Deze locaties bieden de mogelijkheid om wonen, natuur en landschap met elkaar te verenigen en in

samenhang te ontwikkelen en te versterken. Voor Landgoed de Eversberg en de locatie Katenhorst worden afzonderlijke bestemmingsplannen in procedure gebracht.

De zienswijze, die wij u bijgaand aanbieden, is gericht op het onderdeel bestemmingsplan Jipkesbelt. De zienswijze bestaat uit een aantal onderwerpen, die per stuk worden gemotiveerd. Graag ontvangen wij van u een schriftelijke reactie op ieder onderwerp, genoemd in de zienswijze, met daarin uw motivatie, verduidelijkingen, besluiten en vervolgacties.

Wij vertrouwen u met dit schrijven een ontvankelijke zienswijze te hebben aangereikt. Op grond daarvan verzoeken wij u vriendelijk het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan Jipkesbelt uit de procedure te nemen en te zoeken naar een locatie, die naast goedkeuring van partijen (gemeente Hellendoorn, GBB, LO en Provinciale Staten Overijssel) mede kan rekenen op een draagvlak onder de bewoners.

Zienswijze van Belangengroep Jipkesbelt Hulsen op het voorgenomen besluit tot wijziging van het Bestemmingsplan Jipkesbelt NL.IMRO.0163.BPJIPKESBELT-ON01:

Wij behouden ons in deze zienswijze uitdrukkelijk het recht voor punten en argumenten in een later (beroep)stadium nader te onderbouwen, uit te breiden en toe te lichten en toe te voegen.

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft tot doel een woonlocatie voor een woning te realiseren. Deze is bedoeld als financiële drager voor de revitalisering van Landgoed De Eversberg te Nijverdal. Landschap Overijssel heeft in het kader van het lopende revitaliseringsproces circa 15,5 ha van het landgoed in eigendom verkregen. De revitalisatie, die reeds in gang is gezet, richt zich o.a. op de cultuurhistorische waarden van het landgoed (lanen, paden, waterpartijen, beplantingen, Engelse tuin), op de ecologische waarden en potenties, op de recreatieve ontsluiting en koppeling aan routes in de omgeving (fiets snelweg F35 en wandelstructuur Wierdensestraat), op de realisatie van een alternatieve ontsluiting voor de bestaande woningen naar aanleiding van het combiplan en op het creëren van een sociaal veilig uitloopgebied en speelaanleidingen t.b.v. van omliggende woonwijken.

Het bestemmingsplan Jipkesbelt (BPJ) dient te worden gewijzigd om zo te kunnen komen tot compensatie voor de eigenaar/initiatiefnemer (GGB) van het revitaliseren van het gebied Eversberg en het creëren van een financiële drager daarvoor, door het om niet overdragen van de eigendom van de locatie aan de Jipkesbelt aan GGB. Dit in tegenstelling tot de reeds in gang gezette doorlevering van de gronden aan Landschap Overijssel om als natuur in te richten.

Zienswijze betreft: procedure tervisielegging

Bij het loket Bouwen, milieu en openbare ruimte in het huis voor Cultuur en Bestuur, Willem Alexanderstraat 7 in Nijverdal ligt vanaf zaterdag 17 december 2016 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan Jipkesbelt ter inzage. Het loket is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 12.00 uur en buiten deze tijden op afspraak, telefoon 0548-630 214.

Zo luidt de aanhef van de publicatie in de Staatscourant d.d. 16 december 2016.

Bij het opvragen van de betreffende documenten op 28 december bleek de heer H. List (ambtenaar Loket Bouwen milieu en openbare ruimte) niet op de hoogte van de tervisielegging en heeft hij de desbetreffende stukken niet kunnen vinden. Uiteindelijk is het voorstel tot wijziging BPJ gedownload op 28 december 2016. Voor het stellen van vragen waren de betrokken ambtenaren niet aanwezig in verband met vakantie. Pas op maandag 9 januari is hiertoe gelegenheid geweest. Daarnaast bestaat gereede twijfel of nu alle relevante documenten ter inzage liggen.

In ieder geval merken wij op dat vanuit de digitale download de eerste link naar Beeldkwaliteitsplan NIET werkt!

Hiermee is de facto niet voldaan aan de termijn van zes weken, die is aangewezen voor de tervisielegging. De Belangengroep Jipkesbelt en burgers wordt daarmee niet de wettelijk voorgeschreven tijd en ruimte geboden om het complete plan in te zien en niet de wettelijk voorgeschreven tijd en ruimte geboden daarop een zienswijze te formuleren en in te dienen.

Wij verzoeken derhalve de tervisielegging te herhalen met de daaraan gekoppelde wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken.

Zienswijze betreft: aanleiding en onderbouwing

Er ontbreekt een steekhoudende analyse van nut en noodzaak van de locatie aan de Jipkesbelt als de enige en beste locatie voor het compenseren van GGB en het creëren van een extra financiële drager

voor de revitalisering van Landgoed De Eversberg. Dit in het licht van beschikbare en geschikte alternatieve locaties, waarover mede op grond van natuurbeschermingsgronden, alsmede ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het landelijke gebied, een andere afweging had moeten worden gemaakt.

Zienswijze betreft: besluitvorming/procedure

1. Geen goede ruimtelijke ordening!

Bij de planvorming van de Noord-Zuidverbinding is het alternatief van Plaatselijk Belang Hulsen afgewezen. Als reden werd aangevoerd dat de gronden bij de Regge absoluut beschermd moeten blijven. Geen activiteiten dan beschreven in de bestemmingsplannen. De inkt van deze bestemmingsplannen ('Duivecate-Reggedal' en 'Buitengebied') is nauwelijks droog of de gemeente besluit daarvan af te wijken.

Dit is laakbaar gedrag waar wij als inwoners van gemeente Hellendoorn niet van gediend zijn.

2. Willekeur!

Bewoners van het aangrenzende perceel (fam. Bronsvort) hebben in het verleden diverse pogingen ondernomen voor de bouw van een woonhuis waar zij met hun ouders jarenlang van kunnen genieten.

Iedere poging om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan (agrarisch met waarden) is door de betreffende ambtenaar geweigerd op basis van het bestemmingsplan.

Nu past het de gemeente wel om een mislukte vastgoeddeal te compenseren en wordt de bestemming 'agrarisch met waarden' zomaar omgezet tot bestemming wonen.

3. Dit handelen van de gemeente is niet conform de algemene beginselen van verantwoordelijk bestuur!

Zienswijze betreft: besluitvorming/procedure

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht schrijft voor dat de motivering van het besluit om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten.

In die ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat het initiatief haalbaar en uitvoerbaar is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Alle relevante aspecten moeten worden behandeld. Tot onze verbazing lezen wij bij *Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid* dat dit later wordt toegevoegd?

Wanneer is later? Na de wettelijke periode van tervisielegging?

Wij kunnen u alvast mededelen dat het plan géén draagvlak heeft onder de bewoners.

De bewoners in de omgeving van de Jipkesbeltweg steunen in ieder geval de voorgenomen plannen niet. Bijgesloten treft u een uitgebreide handtekeningenlijst aan van mensen die de plannen NIET steunen.

Zienswijze betreft: het wijzigen van de bestemming van de locatie Jipkesbelt van agrarisch naar bouwgrond in plaats van de doorlevering aan Landschap Overijssel (LO), om als natuur in te richten

Ons inziens is er sprake van slecht beleid en bestuur wanneer het bestemmingsplan, waaronder de locatie Jipkesbelt valt, binnen een jaar na vaststelling al op de schop gaat. Hoe kan het dat een gebied, bestemd voor natuurinrichting door Landschap Overijssel, mede in het kader van de Reggeherstelprojecten, met dit voorstel gedeeltelijk bestemming wonen krijgt?

We hebben het hier over het stroomgebied van de Regge, waarin tot nu toe niets mocht worden ondernomen of worden veranderd. Bouwvergunning ten behoeve van wijziging van bestaande bouw aan de Regge is nooit verleend op grond van agrarische bestemming. De bouw van een schuur is tijdelijk stilgelegd, omdat deze een paar meter op het agrarisch deel van het perceel stond. Plaatselijk Belang Hulsen ontwikkelde een serieus alternatief voor de Noord-Zuid verbinding, die omwille van het stroomgebied van de Regge werd afgewezen. Eerdere bebouwing aan de Jipkesbeltweg is altijd gelimiteerd tot 750 kubieke meter!

Zienswijze betreft: implicaties voor natuur en beschermde soorten, effecten op flora en fauna

Om te beginnen is hoofdstuk 4, Ecologie, gebaseerd op een bezoek van een ecooloog van Bügel-Hajema op 15 juli 2014. Er is gerapporteerd met behulp van een Quicksan d.d. 16 juli 2014. Dit is een oud rapport. Na raadpleging van een plaatselijk ecooloog, zetten wij vraagtekens bij het volgende, dan wel vragen wij verduidelijking, waar een en ander staat vastgesteld/beschreven:

- Dit is een oud rapport; waar is het hele rapport?
- Wij kunnen niet beoordelen of daadwerkelijk alle soorten, die als middelzwaar en streng beschermd staan aangemerkt, ook in het rapport worden genoemd, aangezien wij dat rapport niet hebben.
- Zo zijn bijvoorbeeld alle 17 soorten in Nederland voorkomende vleermuizen streng beschermd. In het rapport wordt geen melding gemaakt van vleermuizen, terwijl op het aangewezen perceel als bouwgrond, behalve een poel, ook een vleermuizenkelder is.
- Onderzoek naar vleermuizen is mogelijk van half mei – half juli en half augustus – eind september. Tegen de tijd, dat dit op z'n vroegst mogelijk is, half juli 2017 dus, is de oude quickscan verlopen.
- Vanaf de datum van onderzoek zijn er ook dieren (vogels, vlinders etc.) bijgekomen. Ijsvogels hebben hier een thuis gevonden en vele vlinders waaronder de Sleedoornpage.
- Er wordt geconcludeerd, dat de locatie van lage ecologische waarde is. Hoe kan dit? Om maar iets te noemen: in/bij de poel zitten de genoemde vleermuiskelders, er wonen ijsvogels, fazanten, buizerds, bonte spechten, groene spechten, groene kikkers, uilen (steenuilen en bosuilen).

Op basis van bovenstaande komen wij sowieso tot de conclusie, dat een nieuw actueel ecologisch onderzoek nodig is!

Zienswijze betreft: de mogelijkheid tot het houden van praktijk

Wij zien deze locatie als natuur en niet als bestemming wonen, dat moge inmiddels duidelijk zijn. Daarnaast wordt in het voorstel de mogelijkheid geboden een bedrijf aan huis te hebben. Dit roept bij ons de volgende vragen op:

- Zijn er voorwaarden/eisen waaraan een bedrijf aan huis moet voldoen?
- Welke consequenties heeft dit op diverse terreinen? Te denken valt aan: verkeersbewegingen (bijvoorbeeld een tandarts met 10 patiënten per uur, die met de auto komen in tegenstelling tot de 7 auto's per dag van alleen de omwonenden), geluidsoverlast (bijvoorbeeld de hele dag workshops, groepsactiviteiten etc.).

Zienswijze betreft: mitigatie- en compensatieplan

Er is geconcludeerd dat de locatie van gering ecologisch belang is. Aangezien wij ervan uitgaan, dat een nieuw ecologisch onderzoek nodig is (zie hiervoor onder **implicaties voor natuur en beschermde soorten, effecten op flora en fauna**), zijn wij op voorhand ervan overtuigd, dat op basis daarvan een mitigatie- en compensatieplan noodzakelijk is.

Zienswijze betreft: toegestaan maximaal bebouwingsoppervlak en hoogte bebouwing

Wij vragen ons ten zeerste af of er iemand, die betrokken is geweest bij de totstandkoming van dit voorstel tot wijziging bestemmingsplan, met droge ogen kan zeggen, dat het te bouwen landhuis past in een landelijke omgeving met eenvoudige bebouwing. We hebben het over een landhuis met een inhoud van 1500 kubieke meter!!! De aangrenzende woningen hadden van oorsprong bestemming vakantiehuisjes. Nergens langs de Regge vanaf de Wilgenwaard tot de stuw is er op dergelijke wijze gebouwd!

Tenslotte:

Naar aanleiding van bovenstaande stellen wij vast dat het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan Jipkesbelt (BPJ) om zo te komen tot compensatie voor de eigenaar/initiatiefnemer (GBB) van het revitaliseren van het gebied Eversberg en het creëren van een financiële drager daarvoor door het om niet overdragen van de eigendom van de locatie aan de Jipkesbelt aan GBB in te grote mate onvolledigheden, onjuistheden, inconsistenties en dergelijke vertoont om ten aanzien van het plan een gewogen besluit te kunnen nemen. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan Jipkesbelt uit de procedure te nemen en te zoeken naar een locatie, die naast goedkeuring van partijen (gemeente Hellendoorn, GBB, LO en Provinciale Staten Overijssel) mede kan rekenen op een draagvlak onder de bewoners.

Aan de bewoners omgeving Jipkesbelt

bestemmingsplanwijziging + nieuwbouw Landhuis 1.500m³

Op 17 december 2016 heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan Jipkesbelt ter inzage gelegd.

Het plan omvat gronden aan de Jipkesbeltweg te Nijverdal. Aan de westzijde is het gebied begrensd door de Regge, aan de oostzijde door de Jipkesbeltweg, aan de zuidzijde door het volkstuintencomplex en aan de noordzijde door een aantal weilanden.

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft tot doel een woonlocatie voor een woning te realiseren. Deze is bedoeld als financiële drager voor de revitalisering van Landgoed De Eversberg te Nijverdal.

Al in december 2012 heeft Plaatselijk Belang Hulsen bij de commissie grondgebied van de gemeente nadrukkelijk kenbaar gemaakt dat dit niet een gewenste ontwikkeling is.

De gemeente heeft dit naast zich neergelegd en zet de ontwikkeling door.

Wij,

bewoners omgeving Jipkesbelt, zijn het absoluut niet eens met deze plannen en dienen een zienswijze in. Dit kan tot uiterlijk 27 januari 2017.

Waarom zijn wij tegen dit plan?

- In de huidige, vrij nieuwe bestemmingsplannen is er gekozen om de landbouwgrond op deze locatie in nauwe samenwerking met Landschap Overijssel te ontwikkelen tot natuur.
- De gemeente geeft dit perceel nu GRATIS weg om een vastgoedblunder te compenseren bij locatie Havezate Eversberg.
- Bij de planvorming van de Noord-Zuidverbinding is het alternatief van Plaatselijk Belang Hulsen afgewezen. Als reden werd aangevoerd dat de gronden bij de Regge absoluut beschermd moeten blijven. Geen activiteiten dan beschreven in de bestemmingsplannen. De inkt van deze bestemmingsplannen ('Duivecate-Reggedal' en 'Buitengebied') is nauwelijks droog of de gemeente besluit daarvan af te wijken.
- Er zijn genoeg locaties in onze gemeente (met al een bestemming Wonen) om de projectontwikkelaar te compenseren!

GEEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING
WILLEKEUR

NIET CONFORM DE ALGEMENE BEGINSELEN VAN VERANTWOORDELIJK BESTUUR

Steun onze zienswijze!

Bij de indiening van de zienswijze voegen we de lijst van bewoners toe die onze zorg deelt. Dit om aan te geven dat bewoners van omgeving Jipkesbelt deze ordinaire grondruil afwijst!

Overwegingen

De zienswijze bestaat uit een inhoudelijke zienswijze van de belangengroep en een handtekeningenlijst van omwonenden. Die omwonenden zijn helemaal onder weergegeven.

Procedure tervisielegging

De belangengroep geeft in de zienswijze aan dat de stukken op het gemeentehuis onvindbaar waren. Alle stukken zijn echter bij de balie van het loket bouwen, milieu en openbare ruimte aanwezig geweest vanaf 17 december 2016. Voorts is aangegeven dat de link naar één van de bijlagen van het bestemmingsplan, op www.ruimtelijkeplannen.nl niet werkte. Deze constatering is correct. De link naar het beeldkwaliteitsplan werkte inderdaad niet en dit had uiteraard wel moeten.

Op 29 november 2016 is er een informatieavond gehouden waarop meerdere exemplaren van het beeldkwaliteitsplan beschikbaar waren. Ook heeft deze fysiek ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Tenslotte staat in de toelichting op het bestemmingsplan een korte omschrijving van datgene verwoord in de het beeldkwaliteitsplan. Ons is niet gebleken dat de belangengroep zich niet via die kanalen van de inhoud van het beeldkwaliteitsplan op de hoogte heeft kunnen stellen. Ook hebben ons in de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen geen verzoeken

bereikt om de link naar het beeldkwaliteitsplan te herstellen c.q. het beeldkwaliteitsplan op een andere wijze te beschikking te stellen.

Aanleiding en onderbouwing

De belangengroep geeft in de zienswijze aan dat er meer duidelijkheid moet komen over de noodzaak van een financiële drager die noodzakelijk wordt geacht voor de revitalisering van de Eversberg.

Om dit te beantwoorden is het van belang de situatie te schetsen zoals die was voor december 2012.

In 2011 liepen de gesprekken tussen de gemeente en de eigenaar van Landgoed de Eversberg en Evershoeve (dhr. van der Heide) over revitalisering van het landgoed al jaren. Aanvankelijk was de bedoeling dat het toevoegen van een geclusterde rode component (hotel met zorgappartementen) de revitalisatie van Landgoed de Eversberg zou moeten bekostigen. In 2009 heeft van der Heide een aantal ideeën laten vertalen in een concept-eindschets voor de invulling van een hotel en ca 60 zorgappartementen. Tijdens de inspraakprocedure van het bestemmingsplan Duivecate-Reggedal kwam naar voren dat zowel onder de bevolking als in de raad het draagvlak voor deze invulling ontbrak. Daarnaast was de provincie Overijssel o.a. niet enthousiast over de grote hoeveelheid bebouwing in dit bosgebied van de ecologische hoofdstructuur, waar een groot deel van het landgoed in ligt.

In het ontwerpbestemmingsplan Duivecate-Reggedal werd in 2011 een gewijzigd plan opgenomen, waarin de zorgappartementen verdwenen waren en de potentiële bebouwing geconcentreerd bleef tot de omgeving van de oude havezate de Eversberg en Evershoeve. Van der Heide was met deze invulling ontevreden waardoor ook de revitalisering van het landgoed onzeker werd. Landschap Overijssel opperde (net als de provincie) de mogelijkheid om voor een deel van de rood-groen oplossingen ook eens buiten het oude landgoed te kijken (zoek naar alternatieve locaties).

De commissie Grondgebied adviseerde het college van B&W vervolgens om nogmaals een poging te doen om in gezamenlijkheid tot een oplossing van het dossier te komen. Duidelijk was dat de gemeente en de eigenaar verschil van mening hadden over de mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan bood. Aan de hand van de opmerkingen in de commissie en de diverse inspraakreacties/zienswijzen hebben de drie partijen (gemeente, Landschap Overijssel en dhr. van der Heide) het zinvol geacht de mogelijkheden tot revitalisatie van het landgoed nogmaals te bezien.

Na bemiddeling door een externe partij is uiteindelijk eind 2012 een oplossing gevonden.

Belangrijke kenmerken van deze oplossing waren:

- het waarborgen van de openbare toegankelijkheid van het landgoed voor de toekomst landgoed (publiek/maatschappelijk belang);
- de revitalisering van het landgoed, inclusief bijbehorende financiering;
- geen grootschalige bebouwing op het landgoed;
- de overdracht van het landgoed naar Landschap Overijssel;
- beperkte inzet van gemeentelijke financiële middelen en afdoende compensatie voor de eigenaar.

De drie partijen hebben vervolgens een overeenkomst gesloten waarin de uitgangspunten zijn geformuleerd die de basis vormen voor de uitwerking van de drie plannen bestemmingsplannen zoals deze nu als ontwerp ter inzage zijn gelegd.

De bebouwingsmogelijkheden op Landgoed de Eversberg zijn t.o.v. eerdere plannen dus sterk beperkt en er is door de drie partijen dan ook gezocht naar locaties buiten het landgoed. Een daarvan is gelegen aan de Jipkesbeltweg, op (agrarische) grond van de gemeente Hellendoorn. Het perceel was aanvankelijk bedoeld ter doorlevering aan Landschap Overijssel, om als natuur in te richten. Ten behoeve van de oplossing van dit dossier heeft Landschap Overijssel ingestemd om voor ca. 3000 m² af te zien van functiewijziging naar natuur. Dit bood de gemeente de mogelijkheid om het perceel in te brengen in het dossier. De andere locatie buiten het landgoed is de locatie Katenhorst. Deze grond vormde aanvankelijk een onderdeel van de beekdalgronden (van 17/18 hectare) ten behoeve van de boscompensatie voor Combiplan van Rijkswaterstaat. Deze kavel bleek echter voor bos minder geschikt vanwege de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle ondergrond. Op deze locatie heeft namelijk in een ver verleden, vergelijkbaar met

Schuilenburg, de Eversberg en Egede en Rhaan, een omgracht U-vormig woonboerderijgebouw (katerstede) gestaan, met de naam Katenhorst. De Katenhorst was een kasteel en zou volgens oude documenten de voorganger van Schuilenburg geweest zijn. De betrokkenheid bij de Eversberg en Groene Mal in combinatie met het aanstaande Reggeherstelproject Katenhorst is voor Landschap Overijssel de opmaat geweest om deze grond in te brengen in de oplossing van het dossier de Eversberg. Dit met als doel een rode drager te creëren en daarmee extra herstel te kunnen bewerkstelligen van deze cultuurhistorisch waardevolle plek (met daarbij de realisatie van een hedendaags landgoed). Dit heeft ertoe geleid dat medio oktober 2012 tijdens de inloopbijeenkomst voor het Reggeherstelproject voor de omgeving Katenhorst, een landgoedachtig inrichtingsplan getoond kon worden waarbij de boscompensatie voor het Combiplan mede ontworpen is volgens de provinciale filosofie van de gebiedskenmerken (Omgevingsvisie Overijssel) en zodanig vormgegeven dat deze past bij een hedendaagse buitenplaats. De inbreng van De Katenhorst dient het dossier Eversberg als ook de ruimtelijke kwaliteit en de economische- en recreatieve vitaliteit van het Reggedalgebied nabij Katenhorst.

Uiteindelijk heeft het college van B&W op 27 november 2012 ingestemd met de uitgangspunten in de overeenkomst en vervolgens heeft op 12 december 2012 de commissie Grondgebied hierop een positief advies gegeven. De overeenkomst zelf is op 21 december 2012 getekend. Hierna zijn de partijen op basis van de overeenkomst de plannen nader gaan uitwerken en zijn er vervolgens bestemmingsplannen opgesteld.

besluitvorming/procedure

Er wordt door de belangengroep een link gelegd met eerdere gemeentelijke uitspraken t.a.v. bouwen in het Reggedal, voor woningen maar bijvoorbeeld ook voor de Noord-zuidverbinding. Opgemerkt wordt dat het in dit geval gaat om de revitalisering van de Eversberg en er niet alleen individuele belangen spelen. Zoals al aangegeven acht de gemeente de revitalisering van het landgoed van maatschappelijk belang. Sinds december 2012 is locatie Jipkesbelt een van de alternatief gekozen locaties die een financiële drager vormt voor de kosten die gemoeid zijn bij de revitalisering. Als oplossing in dit dossier, met alle ingrediënten die daarbij een rol spelen, is op deze locatie bebouwing beoogd. Dat in andere dossiers er een andere afweging gemaakt is, komt voort uit het feit dat deze niet vergelijkbaar zijn qua voorgeschiedenis en qua omstandigheden.

Voorts wordt nog opgemerkt dat hoofdstuk 7, maatschappelijke uitvoerbaarheid, van de toelichting niet is ingevuld. Onderdeel van dit hoofdstuk is de zienswijzennota en hoe is omgegaan met de zienswijzen. De zienswijzennota wordt straks dus integraal onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan en vormt feitelijk hoofdstuk 7 van de toelichting.

Implicaties voor natuur en beschermde soorten, effecten op flora en fauna

Vraagtekens worden gesteld bij de geldigheid van het rapport (de quickscan van 16 juli 2014), dat als onderzoek ten grondslag ligt aan de beoordeling van de ecologische situatie ter plekke. Het rapport is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Er wordt aangegeven dat er een vleermuizenkelder op het perceel is en dat er in het rapport geen melding wordt gemaakt van vleermuizen. In tegenstelling tot wat de belangengroep beweert is er geen geschikt vleermuizenverblijf aanwezig. Er is wel een duiker op maaiveld neergelegd die ooit als voorziening van vleermuizen is beoogd. Deze voorziening is echter niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen: de duiker is te klein (diameter 40-50 cm) en te droog om hiertoe te dienen. Bovendien is er sprake van tocht aangezien achter de deur (met openingen aan boven- en onderkant) enkel een open ruimte aanwezig is. Daarnaast vormt de opgaande beplanting langs de poel een obstakel in de aanvliegeroute en bevindt de invliegopening zich relatief laag boven het maaiveld. Uit monitoring (bron: contactpersonen bij Landschap Overijssel en gemeente Hellendoorn) is dan ook gebleken dat vleermuizen er niet in verblijven.

Ook wordt in de zienswijze aangegeven dat de quickscan niet meer actueel zou zijn en dat er andere diersoorten in en nabij het plangebied zijn bijgekomen.

De initiatiefnemer heeft de quickscan inmiddels laten actualiseren en in deze actualisatie (BügelHajema, 22-05-2017, 'actualisatie ecologie ontwikkellocaties Hellendoorn') wordt met betrekking tot de locatie Jipkesbelt het volgende geconcludeerd:

De ontwikkelingen hebben vooral betrekking op het oostelijk deel van het terrein. Het westelijk en noordelijk deel krijgt een bestemming natuur. De huidige natuurwaarden blijven op dit gedeelte behouden. Potentieel landbiotop van strikt beschermde amfibieën en reptielen blijft daardoor ook

aanwezig. De poel wordt opgewaardeerd door kap van de zwarte elzen rondom waardoor meer zonlicht op het water schijnt en er minder bladafval zal zijn. De poel krijgt voor amfibieën hierdoor zelfs een hogere waarde. Indien sleedoornpage voorkomt op het terrein, zal dat na realisatie van de plannen eveneens zo zijn aangezien de groenstructuren voor het grootste deel behouden blijven.

Het terrein is geschikt foerageergebied voor eventueel in de omgeving verblijvende vleermuizen. Omdat een aantal soorten vleermuizen gevoelig is voor kunstlicht, wordt geadviseerd terughoudend om te gaan met buitenverlichting om zo verstoring te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van naar beneden gerichte lichtarmaturen en een verbod op verlichting ter plaatse van de bestemming natuur (met name langs struinpad). Het terrein blijft in dat geval in grote mate geschikt voor vleermuizen.

Ook na de ontwikkelingen blijft een groot deel van het terrein geschikt als foerageergebied voor steenuilen uit de omgeving. Onmisbaar leefgebied van steenuil gaat niet verloren.

Ten aanzien van amfibieën en reptielen is het van belang om de werkzaamheden buiten de kwetsbare winterperiode uit te voeren. In de winterperiode zijn deze soorten door kou minder mobiel en hebben minder kans om te vluchten. De werkzaamheden worden het best in de periode maart t/m september uitgevoerd. Om tevens buiten het broedseizoen van vogels te blijven is werken in de periode half juli- eind september het meest geschikt.

Conclusie: Op het gebied van flora en fauna worden door de deskundige van BügelHajema geen belemmeringen gesignaleerd.

Daarnaast zal de toelichting worden herschreven op basis van de nieuwe wetgeving (Wet Natuurbescherming).

Mogelijkheid tot houden van praktijk

In nagenoeg alle bestemmingsplannen van Hellendoorn bestaat de mogelijkheid tot het houden van een praktijk aan huis. In artikel 1 onder f, is beroep aan huis gedefinieerd: een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning en daarbij behorende bijgebouwen en bestaande voormalige bedrijfsgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Indien het beroep in kwestie aan deze definitie voldoet, is dit binnen de woonbestemming toegestaan. De ruimtelijke consequenties die gepaard gaan met een beroep aan huis worden acceptabel geacht in een woongebied, mede dus omdat de woonfunctie primair blijft en dat de ruimtelijke uitwerking van het beroep aan huis in overeenstemming is met het woongebruik.

Mitigatie en compensatieplan

Uit de actualisatie van het beleid met betrekking tot het NNN volgt het volgende:

De woonontwikkeling vindt plaats buiten het NNN(voormalig EHS). Aangezien de provincie Overijssel geen externe werking kent zijn daardoor geen negatieve effecten op het NNN te verwachten.

Er vinden ook ontwikkelingen binnen het NNN plaats, namelijk op het noordelijk deel (weiland). Dit deelgebied krijgt een bestemming natuur, er komt een struinroute en het wordt ingericht als halfnatuurlijk grasland. Hiermee wordt een waardevolle invulling gegeven aan dit deel van het NNN.

Toegestaan maximaal bebouwingsoppervlak en hoogte bebouwing

In de toelichting en het beeldkwaliteitsplan is gemotiveerd waarom het acceptabel geacht wordt om op deze locatie de voorgestelde bebouwing te realiseren, waarbij de bebouwing in samenhang wordt gezien met de omgeving.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen. De toelichting wordt aangepast op de gewijzigde wetgeving (Wet Natuurbescherming) en het ecologisch rapport is geactualiseerd.

4 EORDELEN ZIENSWIJZEN KATENHORST

Zienswijze ingediend (17INK00388), hierna te noemen de bezwaarden.

Hierbij brengen wij de gronden kenbaar behorend bij onze zienswijze zoals ingediend op 26 januari 2017 met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Katenhorst, NL.IMRO.0163.BPKATENHORST-ON01, welk plan gronden omvat aan de Overwaterweg/Katenhorstweg te Hulsen.

Zoals eerder verwoord, richten onze bezwaren zich in het bijzonder tegen de daardoor geboden mogelijkheid om twee (zeer riante) woningen te realiseren aan de Katenhorstweg tegenover onze woning, nummer 6.

Formele aspecten

Wij hebben enkele formele onvolkomenheden geconstateerd.

In de eerste plaats was één van de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan volgens ons niet digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit betreft bijlage 1 bij de toelichting: het beeldkwaliteitsplan. Klikken op die bijlage leverde voortdurend een foutmelding op: "*Kan de webpagina niet vinden*". Hetzelfde gold ten aanzien van de samenhangende bestemmingsplan Eversberg en Jipkesbelt. Volgens ons is het ontwerpbestemmingsplan daardoor in strijd met de Wet / het Besluit ruimtelijke ordening niet volledig digitaal raadpleegbaar geweest.

Daardoor kunnen we ook niet goed nagaan of de beeldkwaliteitseisen die u noemt in de niet bindende toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en in artikel 4.4.2 van de planregels op voldoende en rechts zekere wijze zijn geborgd. Vooralsnog betwisten wij dat dit het geval is.

Nadat we onze motivering al hadden opgesteld, hebben wij toch nog op andere wijze een blik kunnen werpen in het beeldkwaliteitsplan. Ook hebben wij begrepen dat het nog maar de vraag is of de woonhuizen worden uitgevoerd zoals ze in het beeldkwaliteitsplan staan. Wij zijn alleen maar bevestigd in onze stelling dat de beeldkwaliteitseisen niet op voldoende en rechts zekere wijze zijn geborgd in het ontwerpbestemmingsplan.

De overige bijlagen (het Verkennend milieukundig onderzoek van 30 juli 2014 en het Inventariserend archeologisch onderzoek van 11 augustus 2014) waren wel digitaal raadpleegbaar. Deze onderzoeken zijn echter onvoldoende actueel, gelet op artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Verder wordt in de toelichting in het kader van de toetsing van de uitvoerbaarheid van het plan uitgegaan van toepasselijkheid van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Die wetten zijn inmiddels achterhaald en vervangen door de Wet Natuurbescherming. Het plan dient daarom aan die wet te worden getoetst.

Achtergrond / samenhang Landgoed De Eversberg

Uit de berichtgeving van de gemeente omtrent het ontwerpbestemmingsplan Katenhorst leiden wij af dat één en ander nauw samenhangt met de revitalisering van Landgoed De Eversberg te Nijverdal.

Kennelijk dient die ontwikkeling evenwel nog bekostigd te worden ten laste van onze woonomgeving. In het Hellendoorn Journaal van vrijdag 16 december 2016 is immers beschreven dat een extra financiële drager nodig is voor die plannen.

Eén en ander wordt op een neutrale manier, terloops, beschreven, doch uit betrouwbare bronnen hebben wij vernomen dat een eerder falen van de gemeente ten grondslag ligt aan de huidige onderliggende financiële noodzaak c.q. problemen. De projectontwikkelaar dient bijvoorbeeld gecompenseerd te worden nu de aanvankelijk beoogde partyboerderij met een hotel/conferentie complex niet realistisch bleek. Het enkele feit dat het recht op een dergelijke compensatie is ontstaan, houdt direct verband met het optreden van de gemeente.

De oorspronkelijke ontwikkelaar is kennelijk gecompenseerd met de toezegging tot twee bouwblokken, één betreft de planlocatie Jipkesbeltweg en de ander kennelijk Katenhorst.

Het komt ons ook merkwaardig voor dat de revitalisering van Landgoed De Eversberg nagenoeg is afgerond, terwijl de financiering kennelijk nog niet rond is en voor de door de gemeente beoogde 'oplossing' nog diverse bestemmingsplannen dienen te worden gewijzigd!

We mogen aannemen dat u volledig van het voorgaande op de hoogte bent en zien thans geen aanleiding om hier nader over uit te wijden, omdat we erop vertrouwen dat u dit laakbare handelen van de gemeente zult betrekken bij de beoordeling van de zienswijze. We wijzen er nadrukkelijk op dat het voor ons onbegrijpelijk en ook overigens onaanvaardbaar is, dat de nadelige consequenties op het gebied rondom Katenhorst worden afgewenteld.

Wat brengt de toekomst ons bij eventueel volgend falen van de gemeente?

Er is in deze sprake van onzorgvuldige besluitvorming en willekeur, waar wij tegen ageren.

Verder blijkt uit het hiervoor en hierna door ons gestelde dat het ontwerpbestemmingsplan Katenhorst niet in procedure is gebracht ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening dat echter wel vereist. Het gaat er wel om dat de gemeente de eerder door ons bedoelde ontwikkelaar wil voorthelven. Wij stellen ons vooralsnog op het standpunt dat in zoverre mogelijk tevens sprake kan zijn van verboden staatssteun.

Bij de keuze van een bestemming(s)plan dient u volgens rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een afweging van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan te maken, dus ook van die van ons. Wij hebben onze belangen en een alternatief verderop uitgewerkt. Bij de vaststelling van het plan dient ook rekening te worden gehouden met alternatieven. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in de belangenafweging te worden meegenomen. Ook hieraan is volgens ons niet voldaan.

Behoud en bescherming natuurgebied Overwaterweg / Katenhorstweg

Realisatie van de voorgenomen woningbouwlocaties leidt tot onherstelbare schade aan natuur en milieu in deze omgeving. Behoud van die natuur dient evenwel voorop te staan. In ieder geval is het volgens ons zo dat dit plan niet past in een "groene omgeving" zoals de provincie Overijssel die noemt. Er worden gewoon woonlocaties geprojecteerd om zoals gezegd een projectontwikkelaar tevreden te stellen. Dat is iets anders dan het versterken van de karakteristieke opbouw van een cultuurlandschap.

Het zojuist gestelde geldt eens te meer gelet op het feit dat volgens de planregels een beroep en mogelijk – in geval van toepassing van artikel 4.5.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan – zelfs bedrijvigheid aan huis mag worden uitgeoefend. Dat kan leiden tot een zwaardere en niet aanvaardbare belasting van dit gebied. Zo is met name de staat van bedrijfsactiviteiten woonomgeving (bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan) veel te ruim: daarin gaat het op zijn minst voor een belangrijk deel om bedrijfsactiviteiten die absoluut niet thuishoren in een omgeving als de onderhavige. Dergelijke activiteiten dienen in de regels bij voorbaat te worden uitgesloten. Daarmee zijn de goede ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid gebaat.

Verder hebben wij ook de toelichting van het eind 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2009, Katenhorstweg 6" bekeken. Als wij het goed zien, blijkt uit het kaartje op bladzijde 36 van de toelichting van dat plan dat het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan wel degelijk binnen de EHS valt.

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, moet de "uitvoerbaarheid" van een bestemmingsplan voldoende verzekerd zijn. Er dient (een voldoende mate van) zekerheid te bestaan dat benodigde vergunningen verleend kunnen worden, zoals die voor de Wet Natuurbescherming alsmede dat relevante milieuwetgeving (bijvoorbeeld m.b.t. geluidhinder en externe veiligheid) in acht wordt genomen. Een natuurtoets moet plaatsvinden als ook maar enigszins aannemelijk is dat er effecten zijn op beschermde gebieden of soorten. Dit betreft niet voor niets een voorzorgsmaatregel, waar in de praktijk veel belang aan wordt gehecht. Wij achten het aannemelijk dat van een bedreiging van natuur sprake is en we sluiten niet uit dat daar specifieke diersoorten last van hebben. De gemeente heeft zelf kennelijk ook steeds de behoefte gevoeld (tezamen met andere overheidsinstanties) om aandacht te besteden aan de natuur en in dat kader is aan de ontwikkeling van het gebied rondom de Regge prioriteit gegeven gedurende de laatste jaren. Daar wordt thans afbreuk aan gedaan en de resultaten van eerdere ontwikkelingen worden daardoor ondermijnd.

Een voorbeeld waaruit blijkt dat de Gemeente Hellendoorn de natuur en omgeving van het Reggeherstelgebied, waar deze planlocatie deel van uitmaakt, belangrijk acht, betreft de aanleg en ligging van de zogenaamde noord-zuid verbinding. Bij die besluitvorming is, als wij het wel hebben, immers overwogen dat het Reggeherstelgebied niet geraakt c.q. benadeeld mocht worden.

Een ander voorbeeld waaruit blijkt dat het belang van natuur en milieu tot op heden altijd (terecht) aan woningbouwontwikkeling in de weg heeft gestaan, vernamen wij van de familie Bronsvort. Zij wonen aan de Collenstaartweg 2, 7443 RN HELLENDOORN. In het verleden zijn zij in overleg getreden met de gemeente over woningbouw aldaar. Destijds is hen door ambtenaren medegedeeld dat ze het nooit zouden meemaken dat op die locatie langs de Regge woningen zouden worden gebouwd.

Het voorgaande klemt te meer nu duidelijk is dat de gemeente zwicht voor de druk van een projectontwikkelaar waar ze kennelijk zelf onhandige of ondoordachte afspraken mee heeft gemaakt in het verleden.

Vervolgens is het ons opgevallen dat in de toelichting wordt gesteld dat het plangebied zal worden verbeeld met een bestemmingsvlak Waarde-Archeologie en een bijbehorende bestemmingsomschrijving met regels. Dat blijkt echter niet op de plankaart. Wij vragen ons af of en betwisten vooralsnog dat archeologische waarden voldoende zijn geborgd. In dit verband vragen wij ons overigens ook af of de ophoging met 0,75 meter waarover in de toelichting wordt gesproken ergens afdwingbaar is vastgelegd.

Het bestemmingsplan wordt bovendien in deze fase reeds op voorhand gewijzigd, zonder dat concrete informatie over de daarop volgende bouwplannen beschikbaar is, hetgeen een risico met zich brengt. In kwetsbare gebieden als deze dient een zo groot mogelijke zorgvuldigheid te worden betracht, hetgeen de gemeente verzuimt.

Woonlocaties

De woningen die gerealiseerd zullen worden bevinden zich in het hogere segment. Dat klinkt misschien mooi, maar de praktijk blijkt anders. De omvang van de beoogde woningen is dusdanig, dat het proportionaliteits- en subsidiariteitsbeginsel wordt geschonden.

Naar wij begrijpen worden er normaliter in het buitengebied bouw kavels uitgegeven van maximaal 750 m². Kennelijk in de veronderstelling dat daarmee recht wordt gedaan aan de wensen van de toekomstige bewoners zonder dat het algemeen belang uit het oog wordt verloren. In deze betreft het evenwel 2 veel grotere percelen, van 2.500 m² per perceel!

Het betreft twee immens grote woningen, van meer dan 12 meter hoogte en een inhoud van circa 1750 m³ per woning. Eén en ander is buitenproportioneel en staat ook volstrekt niet in verhouding tot de in de omgeving reeds aanwezige woningen.

Bovendien is het de vraag of voor deze twee woningen wel een markt bestaat. Uit niets blijkt dat daarnaar onderzoek is gedaan. Dat betekent volgens ons dat ook de economische uitvoerbaarheid van het plan niet vaststaat en dat het nog maar de vraag is of het plan kan fungeren als belangrijke financiële drager voor de door u in de toelichting genoemde grotere opgave op het gebied van water, natuur en recreatie.

Alternatief?

Graag treden wij met u in overleg over eventuele alternatieven.

Wij zijn er tot op heden niet van overtuigd, op geen enkele wijze, dat er geen ander perceel in de Gemeente Hellendoorn beschikbaar is voor de beoogde woningbouw, op een zodanige wijze dat alsnog tegemoet wordt gekomen aan de verplichtingen die de Gemeente Hellendoorn kennelijk jegens de betrokken projectontwikkelaar voelt.

De gemeente is groot en ook in het buitengebied zijn de landschappelijke kenmerken zodanig dat een vergelijkbare situatie, zonder nadelige effecten voor natuur, milieu en omgeving, aangeboden moet kunnen worden.

Wij zijn van mening dat er zelfs op deze locatie een beter alternatief voorhanden is, dan overeenkomstig de inrichting die nu in het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld.

Onze bezwaren hangen samen met het vrije uitzicht dat wij dreigen te verliezen door uitvoering van de voorgenomen plannen. Wij zijn van mening dat er ook een mooie omgeving en een mooi uitzicht kan worden toegekend aan de toekomstige bewoners van de nieuwe woonlocaties, zonder dat op onredelijke wijze afbreuk wordt gedaan aan onze positie. Om dit inzichtelijk te maken hebben we als bijlage twee kaarten aangehecht, op kaart 1 is aangegeven waar de woonlocaties door u thans zijn voorgenomen. Op kaart 2 is aangegeven waar deze volgens ons - zonder afbreuk te doen aan de waarde van die locaties - beter geplaatst kunnen worden, rekening houdend met de belangen van ons als omwonenden. Daarbij geldt: hoe verder naar achteren hoe beter. De aanduiding op kaart 2 is slechts als indicatief bedoeld.

Door deze woonlocaties een stuk verder van de weg af te plaatsen, blijft een deel van het voor ons zeer waardevolle uitzicht gehandhaafd, met name gezien vanuit onze woonkamer.

Ter verduidelijking sturen wij u 5 foto's van de huidige situatie als bijlage.

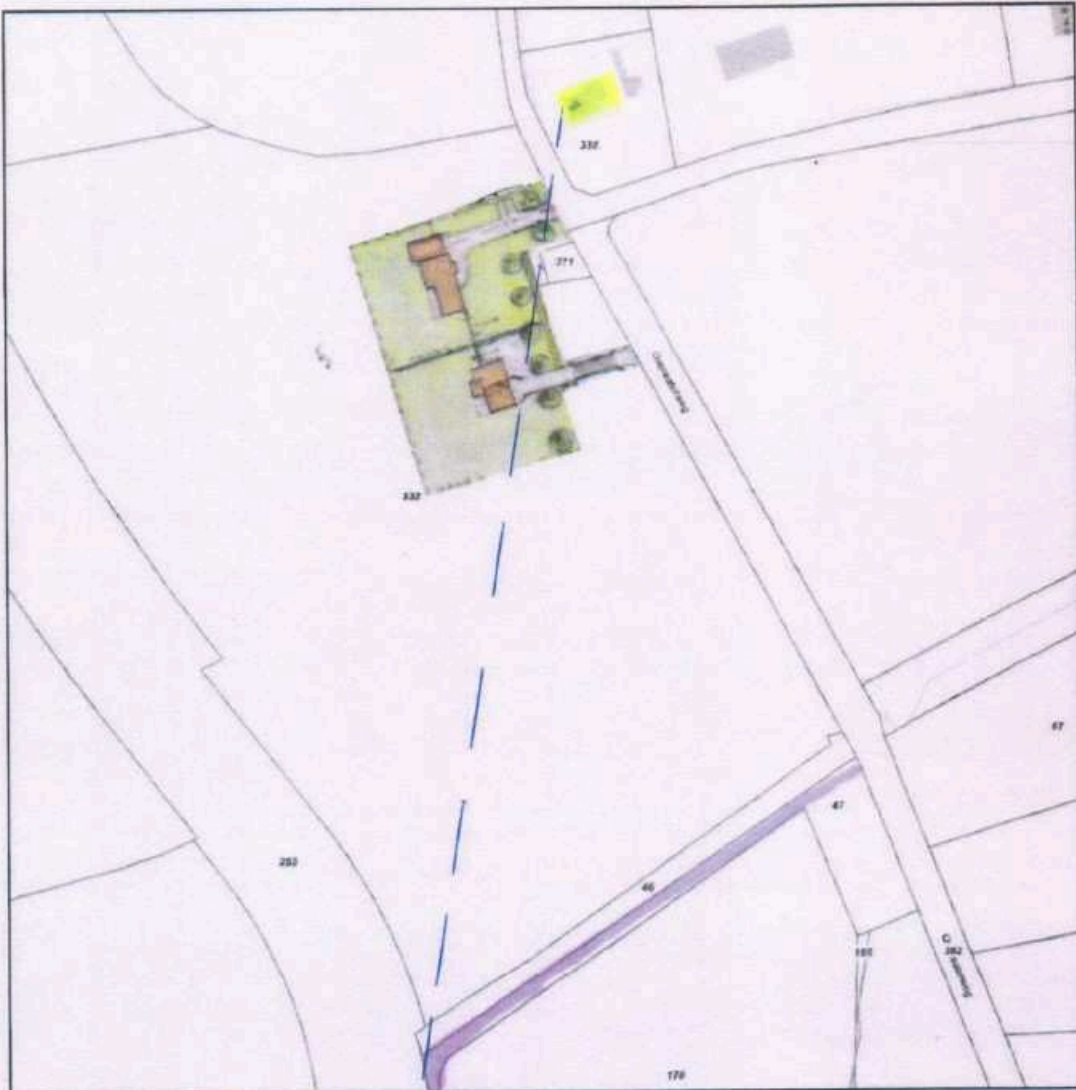
Foto 1 tot en met 3 zijn gemaakt vanaf ons balkon aan de voorzijde van onze woning, nummer 4 vanuit onze tuin aan de voorzijde en nummer 5 vanaf het fietspad schuin tegenover onze woning.

Tot slot

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Katenhorst, NL.IMRO.0163.BPKATENHORST-ON01. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel gewijzigd vast te stellen, namelijk met in achtneming van de hiervoor beschreven alternatieven en aldus door verplaatsing van de bouwkavels als hiervoor beschreven.

Gemeente
Hellendoorn

kaart 1



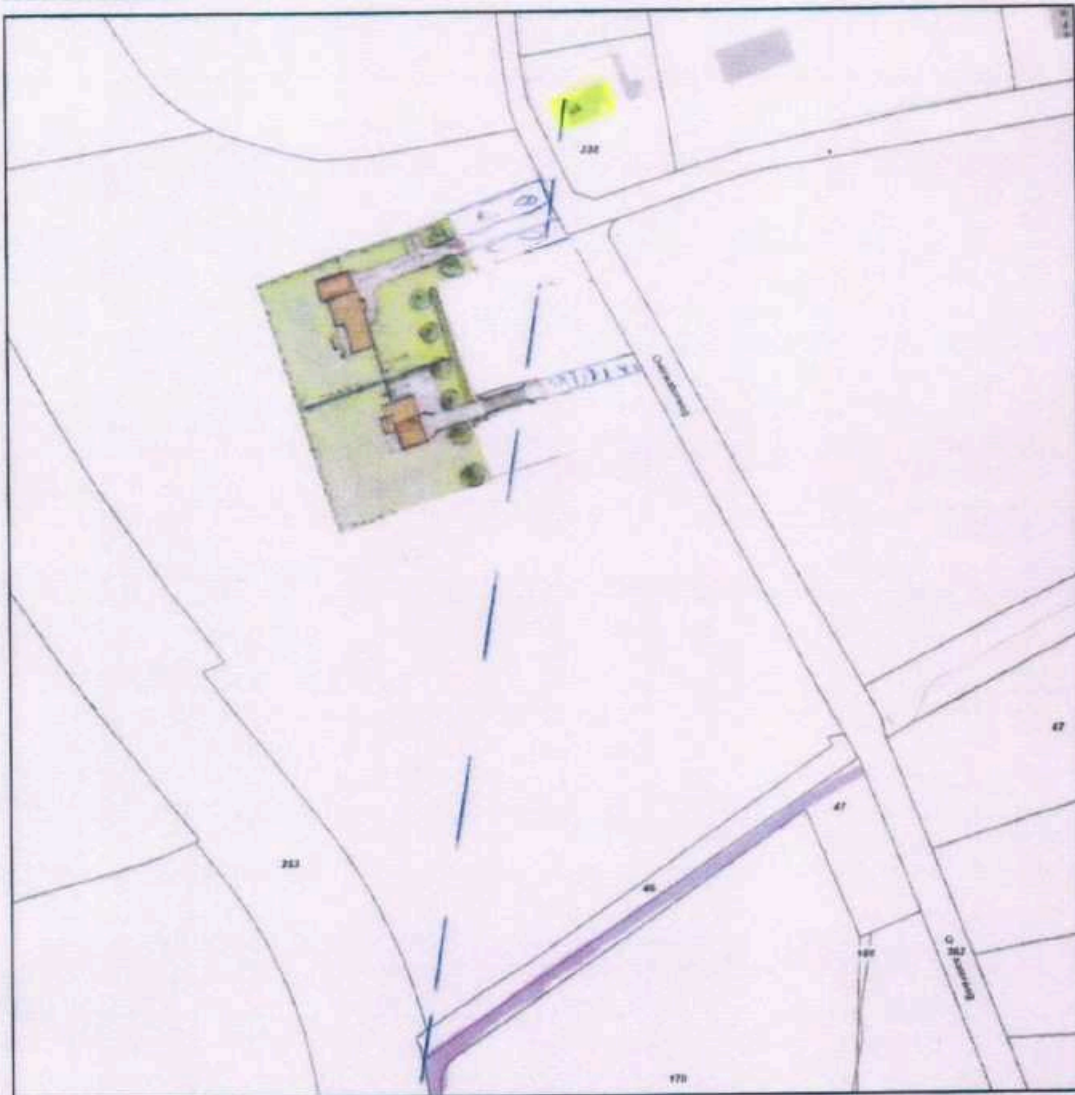
■ = fietspad

■ = woning Katenhorstweg 6

--- = gewenste zichtlijn tot eerste bocht in het fietspad

Gemeente
Hellendoorn

kaart 2



Schaal 1:2500

0 20 40 60m



■ = fietspad

■ = woning Katenhorstweg 6

- - - = gewenste zichtlijn tot eerste bocht in het fietspad

Aan de bewoners van de Katenhorstweg/ Overwaterweg

Ontwerpbestemmingsplan Katenhorst, NL.IMRO.0163,BPKATENHORST-ON01

Nieuwbouw van twee zeer riante landhuizen

Beste burens,

Zoals jullie wellicht hebben vernomen is er voor Stichting het Overijssels Landschap en de gemeente Hellendoorn een financieel tekort ontstaan voor de revitalisatie van landgoed Eversberg.

Wethouder van de gemeente Hellendoorn, de heer Walder heeft eerder op een openbare bijeenkomst meegedeeld dat het ontstane tekort is opgelopen tot ca. EUR 800.000,- terwijl de revitalisatie van het landgoed reeds nagenoeg afgerond is. Dit schetst onze verbazing!

De oplossing voor dit financieel tekort is door meerdere partijen waaronder, Stichting het Overijssels Landschap en de gemeente Hellendoorn gevonden in het creëren van een dubbel bouwblok voor 2 zeer riante landhuizen midden in de natuur van het Reggeherstel project, aan o.a. de Katenhorstweg. Een perceel dat in 2012 aangekocht is als landbouwgrond met als voorgenomen gebruik vastgelegd in de koopovereenkomst "natuurontwikkeling en boscompensatie".

Kortom, de problemen voor bovenstaande partijen worden hiermee afgewenteld op onze directe woonomgeving en wel midden in de mooie natuur aan de Regge!!

Daarnaast ligt het ontwerpbestemmingsplan klaar voor deze 2 landhuizen met een bijzonder ruime inhoud van wel 1750m³ per woning! Terwijl het nu geldende bestemmingsplan maximaal 750m³ per woning toestaat.

Voor al onze woningen in de directe omgeving geldt verder een maximale goothoogte van 3,5m en een maximale bouwhoogte van 10m. Voor de nieuw te bouwen landhuizen zal een maximale goothoogte van 7m ! gelden en een maximale bouwhoogte van 12,5m.

Om onder andere bovengenoemde redenen zijn wij het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan en hebben wij een zienswijze ingediend.

Graag zouden we de gemeente Hellendoorn laten zien dat in de directe omgeving geen draagvlak bestaat voor de nieuw te bouwen landhuizen. Vandaar dat we u vragen een handtekening te zetten onder aan deze brief om uw mening te kunnen laten horen aan de gemeente.

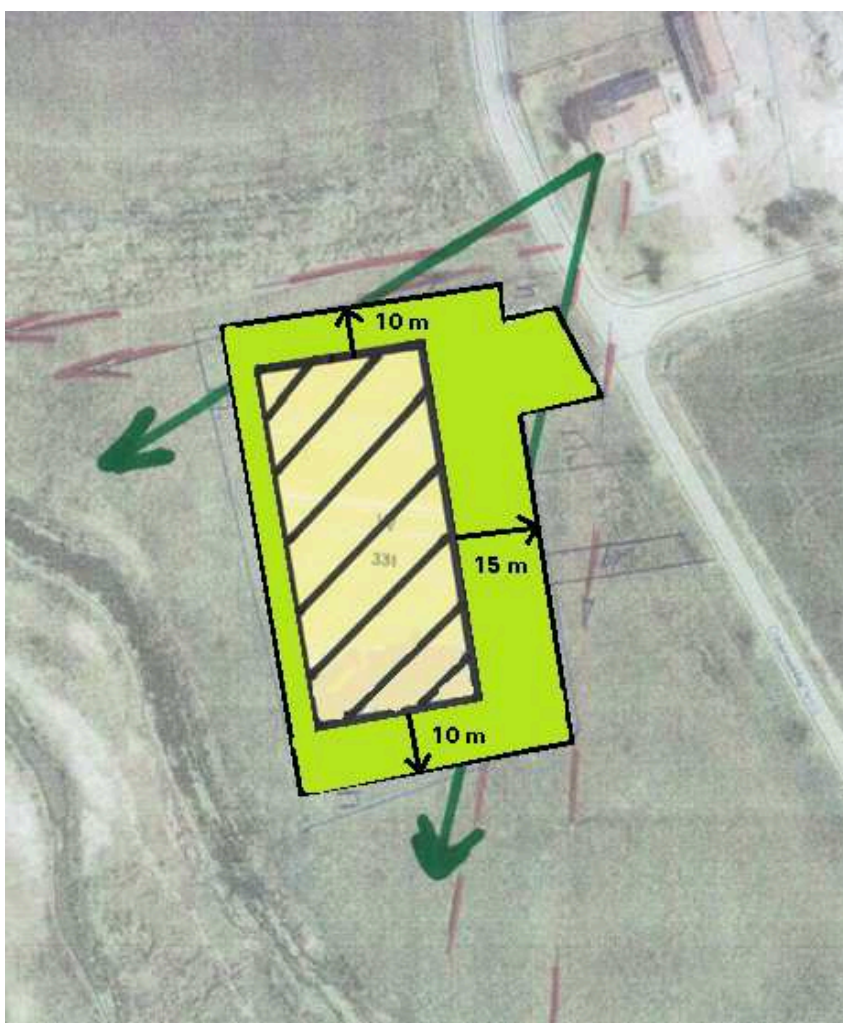
Er zijn in deze gemeente Hellendoorn genoeg andere locaties voorhanden (met al een bestemming wonen) die door de gemeente weggegeven kunnen worden om de projectontwikkelaar te compenseren en bovengenoemd financieel tekort weg te werken!

We zullen de gemeente een lijst overhandigen van aanwonenden die onze zorg delen!

Overwegingen

De procedure van dit ontwerpplan is in het najaar van 2016 opgestart. Na afloop van de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is de initiatiefnemer in overleg getreden met de indieners van de zienswijze. Er is uitvoering inhoudelijk overleg gevoerd om te bezien of aan de bezwaren, die zijn geuit in de zienswijze, door de initiatiefnemer gehoor kon worden gegeven. Het proces van overleg voeren, heeft geleid tot overeenstemming tussen de indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer.

Het bouwvlak voor de woningen wordt aangepast om zichtlijnen in zuid-westelijke richting te houden. Het mogelijk te bebouwen oppervlak wordt daardoor kleiner. De zuidelijke grens van het bouwblok komt 10 meter af te liggen van de perceelsgrens, de oostelijke 15 meter vanaf de perceelsgrens (m.u.v. daar waar de inrit gepositioneerd is) en de noordelijk 10 meter vanaf de perceelsgrens. Datgene hierboven beschreven is weergegeven in de onderstaande figuur. In de verbeelding worden dan deze aanpassing doorgevoerd. Met zwart en gearceerd het beoogde bouwblok, in geel het beoogde bestemmingsvlak wonen en in lichtgroen tuin. Vervolgens worden de regels, daar waar van toepassing, aangepast/aangevuld (bestemming tuin). Tenslotte zal het beeldkwaliteitsplan op het onderdeel beeldkwaliteit van de bebouwing aangepast worden.



Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren de voorgestelde wijzigingen door te voeren bij vaststelling. De essentie, uitgangspunten en beoogde ruimtelijke kwaliteit komen met deze aanpassingen niet in het geding.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze, zoals hierboven beschreven.

Zienswijze ingediend door (17INK00387), hierna te noemen de Reggehoeve.

Hierbij maken wij kenbaar op welke gronden wij de reeds ingezonden pro forma zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan Katenhorst, NL.IMRO.0163,BPKATENHORST-ON01, in de nabije omgeving van ons bedrijf/woonhuis aan de Katenhorstweg 4/4a, willen motiveren.

Misbruik van uw bevoegdheid

Het heeft er bij ons alle schijn van dat deze twee buiten proportionele landhuizen worden bestemd om Stichting het Overijssels Landschap en/of een projectontwikkelaar een aanzienlijke waardevermeerdering toe te schuiven.

Dit plan vindt volgens ons haar grondslag niet in een goede ruimtelijke ordening. Onze bezwaren richten zich tegen het hele ontwerp bestemmingsplan.

Om de zojuist genoemde en om de hierna genoemde redenen vinden we dat u misbruik maakt van uw bevoegdheid. Het gaat er blijkbaar om Stichting het Overijssel Overijssels Landschap en/of de projectontwikkelaar een te realiseren verkoopwinst toe te schuiven. Een dergelijk verzoek van iedere andere willekeurige partij zou ongetwijfeld door uw gemeente zijn afgewezen.

Daar komt ook nog bij dat wij deze kavel in 2011 in samenhang met ons bedrijfsverplaatsingstraject hebben verkocht voor de beoogde doelstelling: boscompensatie en natuurontwikkeling. Dat is iets heel anders dan een bestemming die landhuizen zoals die in dit geval bedoeld worden mogelijk maakt. Dat klemmt, te meer omdat de gemeente destijds nauw betrokken was bij de verkoop en het verplaatsingstraject. We voelen ons hierin ernstig misleid, ook door de gemeente. Ons vertrouwen is beschaamd. De nu door ons bestreden, in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen bestemmingswijziging hadden wij niet hoeven verwachten. We zullen Het Overijssels Landschap daar ook rechtstreeks op aanspreken. Maar afgezien daarvan staat dit volgens ons aan de voorgenomen bestemmingswijziging in de weg.

Bezwaren formeel

REGGEHOEVE

Met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, van zaterdag 17 december 2016 t/m 27 januari 2017, kaarten we nog een aantal formele aspecten aan waardoor geconstateerd is dat het ontwerpbestemmingsplan niet volledig raadpleegbaar en/of actueel is en derhalve in strijd met de Wet/ het Besluit Ruimtelijke Ordening.

- Het beeldkwaliteitsplan is zowel voor locatie Katenhorst als locatie Eversberg en Jipkesbelt niet opvraagbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Er verschijnt een foutmelding, de bijlage wordt niet geopend. Uit de informatie die ons voorhanden is hebben we niet na kunnen gaan of de beeldkwaliteitseisen, uit artikel 4.4.2 van de planregels, voldoende en op rechtszekere wijze zijn geborgd, of dat het toekomstig definitieve ontwerp van de landhuizen mogelijk geheel anders zal kunnen worden uitgevoerd.
- Uit de toelichting van het plan blijkt dat het plangebied zal worden verbeeld met een bestemmingsvlak Waarde-Archeologie en een bijbehorende bestemmingsomschrijving met regels. We betwijfelen voornamelijk of de archeologische waarden voldoende gewaarborgd zijn, gezien dit niet op de plankaart aangegeven wordt en betwisten dit bij gebrek aan wetenschap.
- De resultaten uit het Verkennend Milieukundig Onderzoek (30 juli 2014) en het Inventariserend Archeologisch Onderzoek (11 augustus 2014) zijn onvoldoende actueel, gelet op artikel 3.1.1a van het Besluit Ruimtelijke Ordening.
- Door achterhaalde wetten, Flora- en Fauna en Natuurbeschermingswet (1998), gebruikt volgens de toelichting in het kader van toetsing van uitvoerbaarheid voor dit plan, zal het plan opnieuw getoetst moeten worden aan de nu geldende Wet Natuurbescherming.

Bezwaren Bouwen (4.2.2)

Buiten proportionele inhoud/hoogte ten opzichte van bebouwing directe omgeving

De huidige toegestane afmeting/inhoud voor woningen in deze omgeving van max. 750m³ (max. goothoogte 3,5m - bouwhoogte 10m) strookt zeker niet met de bijzonder grote afmeting/inhoud voor de twee landhuizen van 1750m³ per huis (max. goothoogte 7m! – bouwhoogte 12,5m). Dit is buiten proportioneel en sluit op geen enkele wijze aan bij de eenvoudige bebouwing in de directe omgeving. We vragen ons af hoe de gemeente hier zover in mee kan gaan? Behoort dit vanaf nu voor iedere rood voor rood aanvraag tot de mogelijkheden? Of wordt alleen in eigen belang van de gemeente zo'n uitzondering akkoord gegeven?

Onze bezwaren hangen samen met het vrije uitzicht dat wij dreigen te verliezen door uitvoering van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Bovendien passen dergelijke woningen niet in het buitengebied en in de groene omgeving, of het nu gaat om de ecologische hoofdstructuur of niet.

Tot slot

REGGEHOEVE

Op basis van voorgaande argumenten, de door ons eerder ingediende pro forma zienswijze en bijgesloten brief verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan Katenhorst, NL.IMRO.0163,BPKATENHORST-ON01 niet vast te stellen.

Bij brief van 21 december 2016 heeft onze adviseur schriftelijk vragen gesteld, naar aanleiding van een gesprek 14 december 2016 met de heer Fikken en de heer Ten Dam. Daar is tot op heden geen reactie op ontvangen. Bij het indienen van de pro forma zienswijze op 27 januari 2017 hebben wij opnieuw verzocht onze vragen te beantwoorden. Wij verzoeken u nu nogmaals duidelijk doch dringend om die vragen alsnog en wel met spoed te beantwoorden.

Overwegingen

De procedure van dit ontwerpplan is in het najaar van 2016 opgestart. Na afloop van de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is de initiatiefnemer in overleg getreden met de indieners van de zienswijze. Er is uitvoering inhoudelijk overleg gevoerd om te bezien of aan de bezwaren, die zijn geuit in de zienswijze, door de initiatiefnemer gehoor kon worden gegeven. Het proces van overleg voeren, dat bijna een jaar duurde, heeft geleid tot overeenstemming tussen de indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer.

Reden voor de ruime periode van overleg is tweeledig. Enerzijds waren er de nodige verschillen in uitgangspunten van de planvorming van dit bestemmingsplan. Uiteindelijk zijn de Reggehoeve en de in initiatiefnemer het eens geworden over hoe het bestemmingsplan zo aangepast zou kunnen worden zodat beide partijen daar mee konden instemmen.

Anderzijds is Reggehoeve zelf ook voornemens een planologische procedure te starten die een bredere bedrijfsontwikkeling van de Reggehoeve mogelijk maakt. Partijen hebben de afspraak gemaakt dat de initiatiefnemer tegen die toekomstige ontwikkeling geen bezwaar zal maken.

Dat laatste is voor de Reggehoeve basis geweest voor een afspraak: wederzijds geen bezwaar tegen elkaars plannen. Daar een overeenkomst over sluiten en daarmee de zienswijze tegen dit plan laten vallen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze.