

Bestemmingsplan Duivecate-Reggedal

*Zienswijzennota
(incl. ambtshalve wijzigingen)*



Inhoudsopgave

Inleiding	5
Zienswijzen	7
1 M.H. Bremmer, Ericaweg 24, 7441 BN NIJVERDAL (10INK01804).....	7
2 Bloemendal Makelaardij, Postbus 8, 7683 ZG DEN HAM (11INK01969)	9
3 Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC TILBURG (11INK02737).....	9
4 Stichting Purusha, Vrugteveensweg 8b, 7447 AL HELLENDOORN (11INK02051)	13
5 Het Oversticht, Postbus 531, 8000 AM ZWOLLE (11INK02089)	14
6 D. Reinders en M.P. Reinders-Wevers, Eversbergweg 86, 7443 PG NIJVERDAL (11INK02147).....	14
7 Stichting Milieuraad voor de gemeente Hellendoorn, p/a Noord Esweg 31, 7447 GA HELLENDOORN (11INK02148)	15
8 F.M. Jansman, van Corbachstraat 7, 7447 GK HELLENDOORN (11INK02149)	17
9 v.v. DES, Postbus 133, 7440 AC NIJVERDAL (11INK02973)	18
10 Grond en BouwBureau b.v., Postbus 140, 3925 ZJ SCHERPENZEEL (11INK03034) ..	21
11 Landschap Overijssel, Poppenallee 39, 7722 KW DALFSEN (11INK03060)	26
12 CLOse-Up RO-Advies BV, Rijssensestraat 91, 7442 MS NIJVERDAL (11INK03063) ..	29
Ambtshalve wijzigingen	33

Inleiding

Het plangebied Duivecate-Reggedal neemt een bijzondere plaats in binnen de gemeente Hellendoorn. Het is een kleinschalig groen buitengebied, dat functioneert als een stedelijk uitloopgebied. Door de nabijheid van de kernen en de strategische centrale ligging kent het gebied vele functies, ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden. Voor een groot gedeelte van dit gebied zijn verschillende sterk verouderde bestemmingsplannen van kracht. Om goed in te kunnen spelen op allerlei ontwikkelingen in het gebied én om een modern toetsingskader te hebben, is een actueel bestemmingsplan gewenst. Dat is de aanleiding voor het gemeentebestuur geweest dit bestemmingsplan te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 januari 2011 gedurende zes weken (tot en met 11 maart) ter inzage gelegen. In totaal zijn er 12 zienswijzen ingediend.

Alle ingediende zienswijzen zijn integraal overgenomen in deze nota en vervolgens voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijzen

1 M.H. Bremmer, Ericaweg 24, 7441 BN NIJVERDAL (10INK01804)
Uw antwoord op bladz. 82 van de inspraakreacties geeft ons geen voldoening, wij zijn nog steeds van mening dat wij selectief behandeld worden door de Gemeente Hellendoorn.

Uw verwijzing naar het feit dat het plangebied Duivecate-Reggedal als landelijk gebied wordt gezien, heeft totaal niets te maken met de eventuele bebouwing aan de Ninaberlaan te Hellendoorn.

Zoals u weet is de Ninaberlaan links en rechts voorzien van woningbouw en om nu te stellen dat een lap grond die al tientallen jaren in eigendom is bij onze familie landelijk gebied is, vinden wij zeer teleurstellend. Het is gewoon meten met twee maten.

Uw verhaal over de Rood voor Rood regeling raakt kant noch wal, dat heeft niets te maken met onze vraag om een woonhuis te bouwen op het perceel Ninaberlaan, waar het nu een rommeltje is, er is geen enkel landschappelijk schoon te aanschouwen, gekker nog, je kunt deze plek invoegen bij de diverse stukken grond c.q. verwaarloosde gebouwen in onze Gemeente waarbij door u geen enkele actie wordt ondernomen.

U komt met een verhaal betreffende de ontwikkeling van de manege het Oale Spoor, een vergelijk van niets.

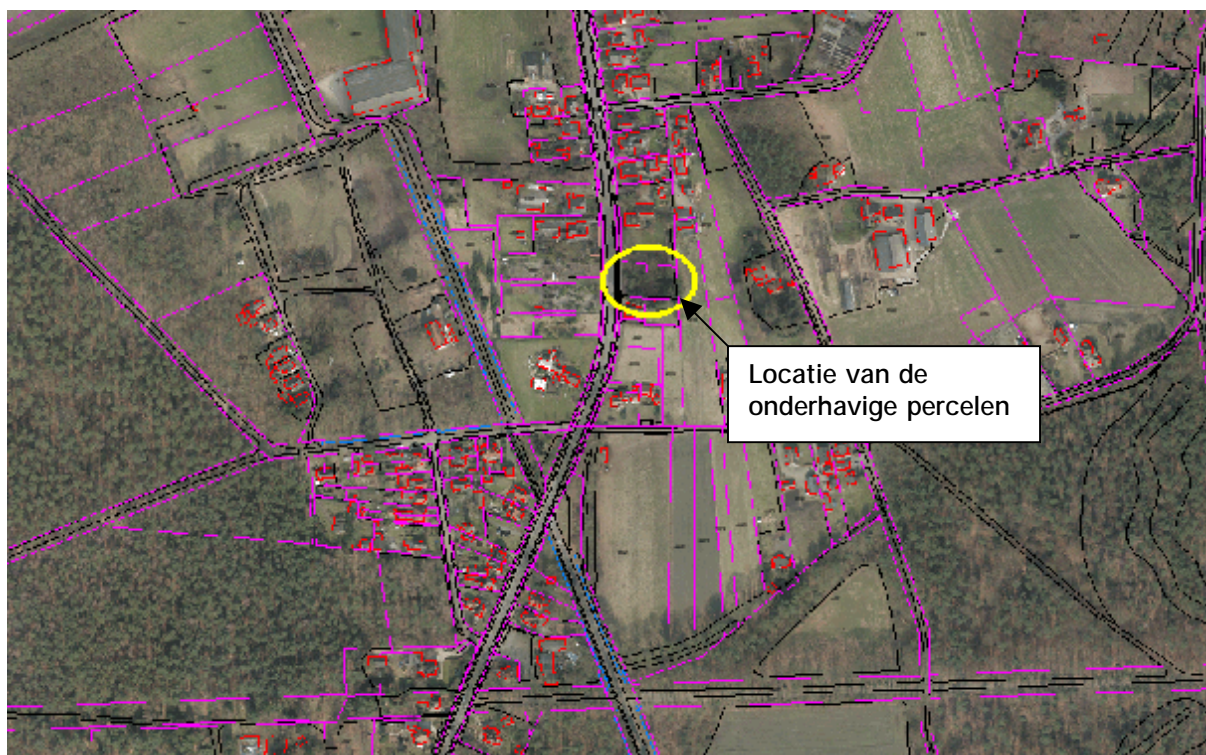
Kortom mijn eerste inspraakreactie werd eigenlijk totaal niet beantwoord, ik vind het te gemakkelijk om de conclusie "het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie" te trekken. Dat u de medewerking voor het bouwen van woningen aan de Parkweg en de Joncheerelaan verleent, en mijn argumenten voor het bouwen van een woning negeert. Negeren vond ook plaats van de tekst van mijn inspraakreactie in de alinea's 5, betreffende de plaats van de bouw.

Opnieuw doe ik een beroep op het gelijkheidsbeginsel, m.i. meet u met twee maten.

Graag vraag ik opnieuw medewerking om te komen tot het bouwen van een woning perceel sectie nr.3770 en 4018 gelegen aan de Ninaberlaan te Hellendoorn, reeds 2 x heeft de raad besloten hieraan medewerking te verlenen, en dit raadsbesluit (het hoogste orgaan in onze Gemeente) wordt buitenspel gezet.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de inspraak is verwoord dat het onderhavige plangebied Duivecate-Reggedal onderdeel uitmaakt van het landelijke gebied. Dat binnen de plangrens lintbebouwing en/of clusterbebouwing voorkomt doet hier niets aan af. Zoals nu ook in de toelichting op het bestemmingsplan (hoofdstuk 3) is aangegeven kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan Duivecate-Reggedal bijna in zijn geheel binnen het gebied ligt dat als 'Groene Omgeving' is aangemerkt in de (provinciale) Omgevingsvisie Overijssel. Binnen deze gebieden is bouw of uitbreiding, buiten datgene wat op grond van een geldend bestemmingsplan is toegestaan, niet zonder meer mogelijk. In zulke gevallen wordt het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie gebruikt om de bouw/uitbreiding te toetsen. Voor woningbouw wordt bijvoorbeeld de zogenaamde SER-ladder gehanteerd. Dit komt er op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Aanvullend hierop spelen de prestatieafspraken die de gemeente Hellendoorn maakt met de provincie een rol van betekenis. De onbebouwde percelen kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie G nrs 3770 en 4018 zijn gelegen in het zogenaamde mixlandschap en maken geen onderdeel uit van 'dorpen of kernen' zoals genoemd in de Omgevingsvisie. Omdat het perceel onbebouwd is, zou het bebouwen met een woning een uitbreiding betreffen. Deze uitbreiding is niet opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning. Er wordt geconcludeerd dat er onvoldoende aanknopingspunten zijn om de bouw van een woning op de door de eigenaar beoogde locatie mogelijk te maken.



Ten aanzien van het Rood voor rood beleid is getracht te verwoorden dat dit beleid in essentie de enige uitzonderingsmogelijkheid is, om in gebieden die als landelijk gebied zijn aangewezen, nieuwe woningen toe te staan. Of dat in dit geval zou kunnen, zou afzonderlijk in een Rood voor Rood dossier beoordeeld moeten worden. Ten aanzien van de manege 't Oale spoor merken wij op dat reclamant zelf een vergelijking heeft gemaakt naar de mogelijke herontwikkeling ter plaatse. Ook een eventuele herontwikkeling van de manege zal afzonderlijk beoordeeld moeten worden. De Stichting ruitersport Hellendoorn heeft wel plannen voor een nieuwe manege met daarbij een aantal woningen, maar de nieuwbouwmogelijkheden voor die manege en woningen worden in dit bestemmingsplan in ieder geval niet geboden.

Dhr. Bremmer verwijst naar in het verleden gebouwde woningen aan de Parkweg en De Joncheerelaan. Niet duidelijk is op welke woningen gedoeld wordt. Tevens wordt verwezen naar het gelijkheidsbeginsel. Een vergelijking van vergelijkbare gevallen kan niet gemaakt worden omdat niet duidelijk is op welke objecten (c.q. woningen) de vergelijking betrekking zou moeten hebben.

Bij brief van 27 maart 2008 is dhr. Bremmer bericht over het standpunt van het college van Hellendoorn ten aanzien van het verzoek hem van 7 januari 2008, waarin ook verzocht wordt om woningbouw op de percelen aan de Ninaberlaan mogelijk te maken (hetzelfde verzoek). Het standpunt van het college ten aanzien van woningbouw op onderhavige gronden is sindsdien niet gewijzigd. Daarnaast biedt de Omgevingsvisie Overijssel niet meer mogelijkheden dan het in 2008 nog geldende Streekplan 2000. Tenslotte zijn geen gewijzigde omstandigheden bekend op basis waarvan het college haar standpunt zou moeten heroverwegen.

De raad heeft in 1982 een bestemmingsplan vastgesteld (3 juni 1982) naar aanleiding van een verzoek van reclamant tot het bouwen van een woning op de percelen in kwestie. Aan dit bestemmingsplan is door de provincie Overijssel vervolgens goedkeuring onthouden. Er is, voor zover bekend, nadien geen planologische procedure gestart om de bouw van de door dhr. Bremmer gewenste woning, mogelijk te maken.

De inhoud van de zienswijze geeft het college geen aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

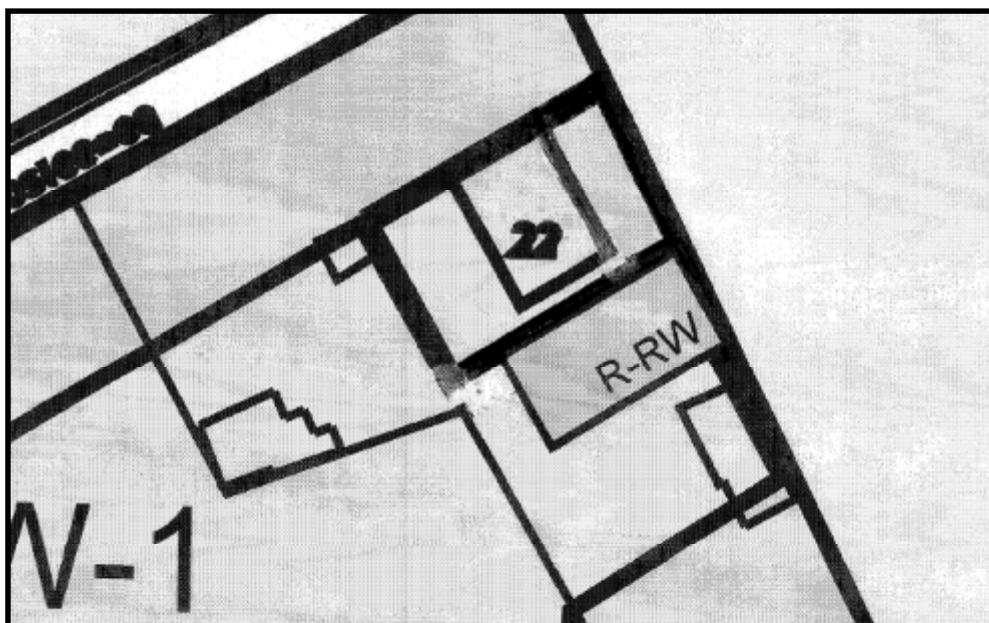
Conclusie

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet te wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.

2 Bloemendal Makelaardij, Postbus 8, 7683 ZG DEN HAM (11INK01969)

Hierbij dien ik namens opdrachtgever, de heer en mevrouw G.J. Holsappel, wonende aan de Kosteeweg 22, 7447 AJ te Hellendoorn, onze zienswijze in betreffende het ontwerpbestemmingsplan, welk ter inzage ligt. Betreft bestemmingsplan "Duivecate-Reggedal".

In dit plan is het zomerhuisje niet als zodanig bestemd, daar het wel al sinds 1983 in gebruik is als woonruimte/recreatiewoning. De woning is doorlopend voor langere of kortere termijn verhuurd tot op de dag van vandaag. Graag willen wij u verzoeken de recreatiebestemming in de plankaart op te nemen, zoals in de bijlage is weergegeven.



Reactie gemeente

Uit nader onderzoek is gebleken dat op dit perceel op 8 februari 1983 een bouwvergunning is verleend voor het veranderen/vergroten van een zomerhuis. Dit geeft ons aanleiding de bestemming voor recreatiewoning toe te kennen aan het gebouw in kwestie. Op basis van de bouwvergunning uit 1983 kan het bestaande gebouw worden bestemd tot recreatiewoning. Voorstel is dan ook om de bestemming recreatiewoning toe te kennen aan het bestaande zomerhuis.

Conclusie

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.

3 Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC TILBURG (11INK02737)

U hebt het ontwerpbestemmingsplan Duivecate-Reggedal met ingang van 29 januari 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Mijn cliënten de heer en mevrouw Ter Avest – Bannink, Eversbergweg 64 A, 7443 PE in NIJVERDAL zijn het hier niet mee eens. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

Woning Eversbergweg 64A

Allereerst de woning waar cliënten zelf wonen aan de Eversbergweg 64A. Voor deze woning is op 19 juni 2001 via vrijstelling bouwvergunning verleend. Een foto van de betreffende woning is bijgevoegd (bijlage 1).

In het commentaar op de door cliënt ingediende zienswijze tegen het voorontwerpplan wordt gesteld dat de in het geding zijnde woning geen woonbestemming kan krijgen omdat geen sprake is van een volwaardige en zelfstandige ontsluiting op de openbare weg. Naar de mening van cliënt is ontsluiting mogelijk via een groenstrook. Door een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg zou dan aangesloten kunnen worden op de Baron van Sternbachlaan. Er ligt overigens al een onverhard pad. Voordeel van een geheel nieuwe ontsluitingsweg is ook dat de overige woningen aan de Eversbergweg een nieuwe ontsluiting gaan krijgen.

Van groot belang is ook dat er feitelijk voor cliënten al een directe ontsluiting op de Eversbergweg is. Dit via een toegangsweg die loopt via het perceel van Eversbergweg 64. Ook van deze weg is een foto bijgesloten (bijlage 2).

Gelet op de aard en omvang van deze woning, zal er sprake zijn van kapitaalvernietiging als cliënten deze niet als woonbestemming kunnen verkopen. Niet helder is wat wordt bedoeld met een persoonlijk overgangsrecht voor mevrouw Bannink c.s.? Betekent dit dat de kinderen van cliënten bij gelegenheid hier niet meer zouden mogen wonen?

Dit temeer gelet op de omschrijving van het begrip recreatiewoning in de begripsomschrijving, te weten: "een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep mensen.

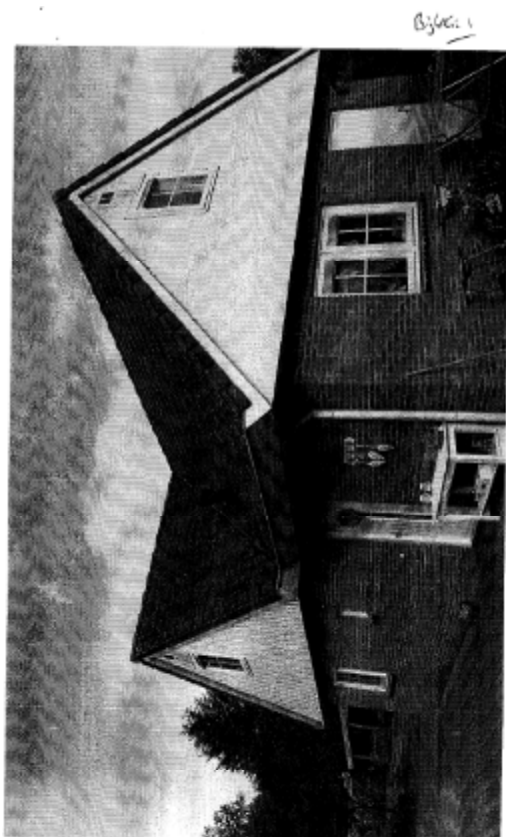
Woning Eversbergweg 64 B

Wat hiervoor is opgemerkt voor ontsluiting en kapitaalvernietiging geldt ook voor deze woning. Om u een beeld te geven van deze woning voeg ik ook een foto bij (bijlage 3).

Cliënten gaan er overigens van uit dat ook deze woning permanent bewoond mag blijven. In dit kader overleggen zij een brief van uw gemeente d.d. 10 maart 1998 waaruit blijkt dat het gebruik van deze woning(perceel gemeente Hellendoorn, sectie N, nr. 7294) onder het overgangsrecht valt (bijlage 4).

Verzoek

Namens cliënten vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan "Duivecate-Reggedal" niet vast te stellen of het plan aan te passen aan deze zienswijze, te weten het toekennen van woonbestemmingen aan de woningen Eversbergweg 64 A en B.



Bijlage 3



APR 25 - Feb-2011 09:00:00 - 0016

112-042-0000 DEPARTEMENT HELLENDEDOORN

120 P&L 2011-0000000000

Bijlage 4



Raadhuis
Villen-Akwadok
7442 NA Nijmegen
Telefoon 0548 05600
Fax : 0548 05600

Mr. Nijhuis

Verblijfsnr: Gubersnlt Hoflijnp: NOV Afdelg: Stedenbouw Dordkods: 630734 Tjvods: 012/030 Sijpnr:

Onderwerp: Inlichten Bestemmingsplannen Nijveld, 10 maart 1998

Geachte heer Nijhuis,

Naar aanleiding van het gesprek van 6 september jl. betreffende inlichtingen over het perceel aan de Dwarsharweg 84 (perceel kadastraal bekend Gemeente Helleendoorn sectie N. nrs. 7293 en 7294, dalen wij u het volgende mede:

Het perceel N. nr. 7293 en 7294 heeft in het "Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Helleendoorn" de bestemming "agrarische domeinen". De bestemming op deze terreinen hebben geen aparte bestemming.

Het woonhuisje op perceel 7294 wordt op hif moment permanent bewoond. Omdat dit al langere tijd is gedicht, valt deze bewoning onder het overgangrecht. Dit houdt dat na verkoop dit woonhuisje ook naar permanent kan worden bewoond. Vergroting van dit huisje is echter niet meer mogelijk, omdat de maximale inhoud van 200 m³ al is bereikt.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Helleendoorn,
samen vassn,

het hoofd van de werkgroep
Ruimtelijke Ordening en Volkhuistvesting,

K12016

Postadres: Postbus 200,
7440 AE Nijmegen

Reactie gemeente

Ad Eversbergweg 64A

De recreatiewoning Eversbergweg 64A is gelegen op het achterterrein van woning Eversbergweg 64, die gelegen is direct aan de Eversbergweg. Naast (ten noorden van) deze woning ligt de onsluitingsweg die daartoe behoort. Tevens wordt deze onsluitingsweg gebruikt voor de objecten Eversbergweg 64A en 64B. Er is derhalve geen sprake van een volwaardige en zelfstandige onsluiting. De door de eigenaar voorgestelde onsluiting richting de Baron van Sternbachlaan is ongewenst vanuit stedenbouwkundige en verkeerstechnische overwegingen. De bebouwing aan de Eversbergweg is namelijk op die zijde gericht en dient gelet op de overige bebouwing en precedentwerking gericht te blijven naar de Eversbergweg.

Zoals ook opgemerkt in de reactie op de inspraakreactie is in 2001 een bouwvergunning verleend (via vrijstelling ex art. 19 lid 1 WRO) voor de bouw van een recreatiewoning. Bij de vrijstelling is opgenomen dat mevrouw Bannink permanent mag wonen in de recreatiewoning Eversbergweg 64A. Op het moment dat mevrouw Bannink niet meer op dit adres woont, mag de recreatiewoning Eversbergweg 64A niet meer permanent bewoond worden. Dit dient geëffectueerd te worden via een persoonsgebonden beschikking. Gelet op de genoemde verleende vrijstelling uit 2001 en het collegebesluit dat mevrouw Bannink de recreatiewoning Eversbergweg 64A permanent mag bewonen, is het college voornemens een persoonsgebonden omgevingsvergunning voor het permanent bewonen van uw recreatiewoning Eversbergweg 64A af te geven. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) (artikelen 2.1 en 2.12 WABO) biedt het college, onder voorwaarden, de mogelijkheid om een persoonsgebonden omgevingsvergunning te verlenen van het bestemmingsplan waardoor het mogelijk wordt in een recreatiewoning te wonen.

Ad Eversbergweg 64B

De ruimtelijke situatie voor recreatiewoning Eversbergweg 64B is gelijkwaardig te noemen aan die van Eversbergweg 64A. Hier is in 1994 een bouwvergunning verleend voor een recreatiewoning. Gelet op de brief die door reclamant is aangevoerd overweegt het college het volgende:

In de brief is door het college aangegeven dat Eversbergweg 64B na verkoop van het zomerhuisje het permanent bewoond kan worden omdat destijds de bewoning onder het overgangsrecht viel. De inhoud van de brief heeft een verwachting gewekt, los van het feit of de inhoud ervan correct is. Hier is sprake van een bijzondere situatie. Zoals het college ook opmerkt in de reactie op de inspraakreactie is zij van mening dat het stedenbouwkundig gezien ongewenst is de recreatiewoning positief te bestemmen. Ondanks dat hier naar mening van het college sprake is van een, ruimtelijk gezien, ongewenste situatie, wordt geconstateerd dat de gewekte verwachting niet teruggedraaid kan worden. Gelet op hierop wordt voorgesteld om af te wijken van de beleidslijn voor het toekennen van een woonbestemming. De inhoud van de brief en de ontstaansgeschiedenis van de recreatiewoning geven echter geen aanleiding om in te stemmen met een kwantitatieve vergroting ten aanzien van de huidige inhoud van het gebouw. Het college beveelt de huidige eigenaren wel aan een recht van overpad te vestigen op de toegangsweg naar Eversbergweg 64 A en B, ondanks dat dit een privaatrechtelijke kwestie betreft.

Het bovenstaande geeft het college aanleiding de raad het volgende voor te stellen. De bestemming van de recreatiewoning 64A staat voor het college niet ter discussie. Ten aanzien van het permanent bewonen van deze recreatiewoning wordt gewezen op de mogelijkheden die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikelen 2.1 en 2.12 WABO) het college biedt. Voor mevrouw Bannink (Eversbergweg 64A) zal na vaststelling van het bestemmingsplan een procedure tot persoonsgebonden omgevingsvergunning worden opgestart. Voor Eversbergweg 64B zal in dit specifieke geval, ondanks dat het een ongewenste situatie betreft, gelet op de gewekte verwachtingen in het verleden een positieve bestemming worden toegekend, waarbij overigens wel wordt aangetekend dat een kwantitatieve vergroting niet aan de orde is. Schematisch is het voorstel hieronder weergegeven



Conclusie

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.

4 Stichting Purusha, Vrugteveensweg 8b, 7447 AL HELLEDOORN (11INK02051)
 Geachte heer Meijer, enige tijd geleden hadden we een gesprek over het ter inzage liggende concept voor het bestemmingsplan Duivecate. Wij als Purusha zijn hier onderdeel van. In het bestemmingsplan zoals het nu voorligt, zijn alle te bouwen opstallen samengetrokken op één locatie. Wij zouden toch graag zien dat we de mogelijkheid krijgen zoals op het hiervoor bekende plan. Hierin was een bouwblok voorzien aan de buitenzijde naast de huidige woning. Deze mogelijke bouwlocatie is voor ons beter geschikt, dan één locatie op het totale gebied.

Ik hoop dat u hiermee de wijziging weer kunt terugdraaien naar het vorige plan.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van een verzoek van het stichtingsbestuur van Purusha is aanvankelijk het bouwblok aan de Vrugteveensweg 8b gewijzigd in het ontwerpbestemmingsplan. Nu het stichtingsbestuur kennelijk meer toekomstmogelijkheden ziet in de planologische situatie zoals deze was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan en er geen ruimtelijk bezwaar bestaat tegen het opnemen van die bestemmingsplansituatie, wordt voorgesteld om de verbeelding te wijzigen naar de planologische situatie zoals deze was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Deze situatie is hieronder weergegeven.



Conclusie

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.

5 Het Oversticht, Postbus 531, 8000 AM ZWOLLE (11INK02089)

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Duivecate-Reggedal willen wij een zienswijze indienen.

Wij willen een opmerking maken ten aanzien van de toelichtende paragraaf over archeologie (5.7), de plankaart en de regels. In de toelichting wordt ingegaan op de voormalige havezate Eversberg, als terrein van hoge archeologische waarde, en het onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van de aanleg van de begraafplaats. Beide gebieden staan op de plankaart en voor beide gebieden zijn regels opgenomen.

Hoewel het juist is aan deze gebieden aandacht te geven, ontbreekt de archeologische verwachting van de rest van het gebied. Op basis van onze toetsing aan de IKAW en de provinciale archeologische verwachtingskaart heeft een deel van het gebied een hoge en middelhoge archeologische verwachting en heeft een deel van het gebied een nog onbekende archeologische verwachting. Al deze gebieden moeten op de plankaart komen te staan als dubbelbestemming met daarbij opgenomen in de regels dat archeologisch onderzoek in deze gebieden vereist is, wanneer de ingrepen groter zijn dan 2500 m² en dieper zijn dan 40 cm.

Wij gaan ervan uit dat deze omissie hersteld wordt. Bijgevoegd hebben wij een tekst die in de toelichting van het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Voor de regels wordt verwezen naar het reeds bestaande artikel 26 Waarde - Archeologie. Dit artikel kan ook gebruikt worden voor de dubbelbestemming Verwachting - Archeologie, met de bovengenoemde toevoeging van de ondergrens en diepte wanneer onderzoek nodig is.

Reactie gemeente

Het advies van het Oversticht ten aanzien van de Archeologische Verwachtingswaardenkaart wordt juist geacht en het college wil deze overnemen. Op basis van de provinciale archeologische verwachtingskaart, zoals deze ook is opgenomen in de Omgevingsvisie Overijssel, zal in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde archeologie worden aangevuld en een kaartlaag worden toegevoegd. Deze kaartlaag wordt in het bestemmingsplan weergegeven als dubbelbestemming Waarde - Archeologische Verwachtingswaarde. Voor de inhoud van dit artikel wordt aansluiting gezocht bij de opzet van hetzelfde artikel zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Voorstel is dan ook om de dubbelbestemming Archeologische Verwachtingswaarde op te nemen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.

6 D. Reinders en M.P. Reinders-Wevers, Eversbergweg 86, 7443 PG NIJVERDAL (11INK02147)

Het achterste deel van ons perceel heeft nu de bestemming tuin gekregen. De naastliggende percelen hebben de bestemming "Agrarisch met waarden" gekregen. Graag willen we dat ons perceel dezelfde bestemming krijgt, omdat we het perceel op dezelfde wijze benutten en willen kunnen benutten als de naastgelegen percelen. Een deel van ons perceel is nu weiland en in het verleden hebben we daar enkele schapen gehouden. In de nabije toekomst willen we de groente tuin weer veranderen in een weiland voor kleinvee voor onze kleinkinderen.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de inspraak zijn de tuinen van de woningen aan de Eversbergweg opnieuw geïnventariseerd. Dit mede omdat een aantal bewoners verzocht om een agrarische bestemming voor die gronden die puur als weiland in gebruik waren. Bij Eversbergweg 86 is geoordeeld dat het overgrote gedeelte van de gronden aan de achterzijde van de woning in gebruik is als erf en

tuin. Vandaar dat de bestemming Tuin is toegekend in het ontwerpbestemmingsplan. Van belang om op te merken is dat binnen de bestemming Tuin, grasland wel is toegestaan (bijvoorbeeld voor het hobbymatig houden van dieren). Qua gebruiksmogelijkheden is er ons inziens in dat verband geen verschil. Op basis van de luchtfoto uit 2010 is overwogen, gelet op het verzoek in de zienswijze, om het meest oostelijk gelegen weilandje alsnog een agrarische bestemming te geven. Hier is ruimtelijk gezien geen bezwaar tegen. Voorstel is dan ook om de laatste 40 meter van het perceel als agrarisch te bestemmen.



Conclusie

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.

7 Stichting Milieuraad voor de gemeente Hellendoorn, p/a Noord Esweg 31, 7447 GA HELLENDOORN (11INK02148)

Hierbij onze zienswijze op bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan.

Allereerst zijn wij verheugd dat de grootschalige ontwikkelingen op het landgoed Eversberg van de baan zijn. Dit wil niet zeggen dat daarmee het landgoed van de verpaupering is gered. Wij hopen dat op korte termijn er een integraal plan komt met de nodige financiële middelen waarna een begin kan worden gemaakt met herstel en onderhoud van het waardevolle landgoed.

Wij zijn het niet eens met de bestemming van de gronden op het voormalig Reestpark in Sport-Manege. Deze zijn gewijzigd ondanks het conserverende karakter welke het bestemmingsplan zou hebben. In een bestemmingsplan met een conserverend karakter worden hoofdzakelijk alle bestaande functies in kaart gebracht en bestemd zonder vergaande (toekomstige) nieuwe ontwikkelingen op te nemen. (Zie ter visie legging).

Dit bestemmingsplan gaat echter veel verder. Terecht wordt opgemerkt om eventuele nieuwbouw of verbouw van de manege separaat in een bestemmingsplan te regelen. Wij zijn er absoluut op tegen om alle gronden, ook welke nu worden gebruikt als parkeerplaats en om hindernissen op te bouwen als sport en manege worden aangeduid. Wij zijn er niet op tegen om het huidige gebruik in overeenstemming te brengen met de werkelijkheid. Door echter alle gronden aan te wijzen als S-M (Sport-Manege) is dit niet in overeenstemming met het huidige gebruik. Er worden voorwaarden geschapen gericht op de toekomst waarbij de plaats van een eventuele nieuwbouw op elk mogelijke plaats op de gronden met de bestemming S-M kan

plaatsvinden. Ook vinden wij dat de huidige bouwhoogte in de voorschriften niet moet worden aangepast. Dit is ook niet in overeenstemming met het huidige gebruik.

Waar wij ons over verbazen zijn de toezeggingen welke blijkbaar aan de Stichting Ruitersport Hellendoorn zijn gedaan. Zie reactie Stichting ruitersport Hellendoorn in de inspraaknota 2.47.

Wij verzoeken om opheldering wat deze toezeggingen inhouden.

Daarnaast verbaast het ons dat een eventuele nieuwbouw van de manege alleen afhangt van een financiële onderbouwing. Zie reactie aan stichting ruitersport. U gaat hier volledig voorbij aan het belang van de ecologische verbindingzone tussen de Sallandse Heuvelrug en het Reggedal. Het belang wordt in de toelichting genoemd.

De milieuraad heeft diverse malen gepoogd om met de stichting ruitersport in contact te komen. Echter wordt niet op de verzoeken gereageerd. Ook zijn wij niet betrokken geweest bij het vooroverleg welke blijkbaar tussen de gemeente en de Stichting Ruitersport zijn gevoerd. Wij vinden het van groot belang dat mocht er een werkgroep of klankbordgroep zijn of worden ingesteld de milieuraad hier deel van uit maakt. Waarom worden andere partijen buiten de discussie gehouden?

Reactie gemeente

Aan de gronden rondom de manege is de bestemming Sport-Manege toegekend. Los van de manege zelf, zijn er geen bouw mogelijkheden voor gebouwen op deze gronden. De omliggende gronden bij de manege, worden hoofdzakelijk gebruikt voor paardensport. Op deze gronden zijn andere bouwwerken (bijvoorbeeld hindernissen ten behoeve van de mensport) toegestaan, conform de huidige situatie. Binnen de Sport-Manege bestemming is parkeren toegestaan.

De stelling dat "er voorwaarden worden geschapen gericht op de toekomst waarbij de plaats van een eventuele nieuwbouw op elke mogelijke plaats op de gronden met de bestemming S-M kan plaatsvinden" achten wij onjuist. Immers kan een eventuele nieuwe manege alleen worden gebouwd binnen een bouwblok. Een ander bouwblok dan die van de bestaande manege is niet opgenomen en zal derhalve, indien aan de orde, middels een afzonderlijke planologische procedure moeten worden geregeld. De Stichting ruitersport Hellendoorn heeft wel plannen voor een nieuwe manege met daarbij een aantal woningen, maar de nieuwbouwmogelijkheden voor die manege en woningen worden in dit bestemmingsplan niet geboden. In de afgelopen ca 8 jaar heeft er meerdere malen incidenteel overleg plaatsgevonden tussen de Stichting Ruitersport en de gemeente. In 2005 heeft het college ingestemd met een ontwikkelingsvisie voor de omgeving van de manege. Op basis van die visie werkt de Stichting nog steeds aan de planning voor herontwikkeling van het hele manegeterrein. Helder is dat het geen eenvoudige opgave betreft en dat het financiële kader, naast andere elementen, mede richtinggevend is voor de uiteindelijke haalbaarheid van het geheel. Los van deze financiële uitvoerbaarheid spelen, bij een eventuele herziening van het bestemmingsplan voor een nieuwe manege, alle overige van belang zijnde ruimtelijke aspecten ook een rol in de op handen zijnde ruimtelijke afweging.

In contact tussen de Milieuraad en de Stichting Ruitersport is de gemeente geen partij. Het college kan zich overigens goed voorstellen dat, wanneer in de toekomst er een bestemmingsplan voor de manege in procedure zou worden gebracht, de Milieuraad constructief meedenkt over de inhoud van dat bestemmingsplan.

De inhoud van de zienswijze geeft het college geen aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Conclusie

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet te wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.

8 F.M. Jansman, van Corbachstraat 7, 7447 GK HELLENDOORN (11INK02149)

Bezwaren tegen ontwerp bestemmingsplan Duivecate - Reggedal.

Zie bijlage copie waar de locatie staat aangegeven onder A t/m C.

Bezwaar plandeel A.

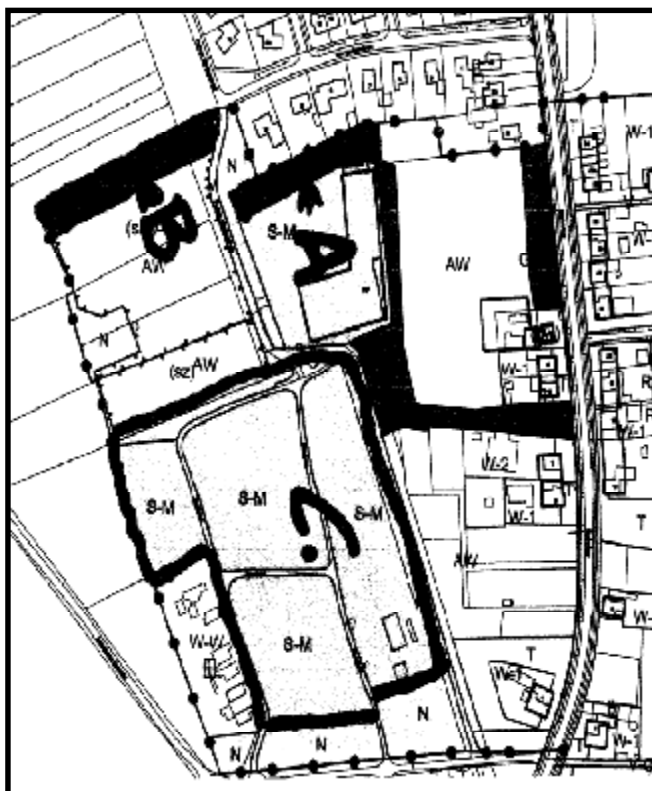
Bestaand bosperceel dient met een bestemming beter beschermd te worden, en royaler worden beschermd in oppervlakte, zodat takken en wortels zich wijd kunnen ontwikkelen vanuit de stammen, ongeveer 10 meter verbreding.

Bezwaar plandeel B

Bestaande houtwal bestemmingstechnisch beschermen. N

Bezwaar plandeel C

De bestemming SM in de bestemmingskaart moeten worden voorzien van bouwblokgrenzen om megabebouwing te voorkomen. Duidelijke bebouwingvoorschriften dienen in dit ontwerpplan te worden opgenomen. Dit wil niet zeggen dat ik op voorhand bezwaar heb tegen de bestemming SM, mits vooraf wat waar en hoe e.e.a. gedacht wordt te realiseren.



Reactie gemeente

Ad plandeel A)

De bestaande groenstrook is op basis van de luchtfoto van 2010 opgemeten en vergeleken met de opgenomen groenstrook in het bestemmingsplan. De bestaande groenstrook is tussen de 7 en 9 meter breed (vanaf de Pastoor Rientjesstraat tot aan de manege). Ter hoogte van de manege wordt de groenstrook in kwestie ca. 17 meter breed. Dit is in het bestemmingsplan ook als zodanig opgenomen, zodat er praktisch geen verschil is tussen datgene opgenomen in het bestemmingsplan en de feitelijke situatie. De bestaande groenstrook is op deze wijze afdoende opgenomen in het bestemmingsplan.

Ad plandeel B)

De bestaande houtwal met de waardevolle bomen aan de noordzijde van het plangebied is net gelegen buiten de grenzen van dit bestemmingsplan. De houtwal is in 2009 reeds opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied en heeft hierin de bestemming 'Natuur' gekregen.

Ad plandeel C)

Deze bewuste gronden hebben een 'sport-manege' bestemming gekregen omdat deze gronden hoofdzakelijk gebruikt worden ten behoeve van de paardensport. Binnen dit gebied zijn géén gebouwen toegestaan, omdat er geen bouwblok aanwezig is. Het bouwblok is alleen aanwezig bij de bestaande manege. Wel zijn andere bouwwerken ten behoeve van de paardensport toegestaan, zoals nu in dit gebied zijn opgesteld. Hierbij kan worden gedacht aan de diverse hindernissen ten behoeve van de mensport.

De inhoud van de zienswijze geeft het college geen aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Conclusie

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet te wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.

9 v.v. DES, Postbus 133, 7440 AC NIJVERDAL (11INK02973)

Via het ontwerp bestemmingsplan "Duivecate-Reggedal" van 27 december 2010, hebben wij vernomen dat de bestemming van het pand gelegen naast ons clubgebouw gewijzigd wordt.

Op pagina 34 van het ontwerp staat in de 9e alinea, op één-na-laatste-zin "Daarnaast heeft het gemeentebestuur een voormalige kleedruimte van een sportclub aangewezen als jongeren centrum"

Hier wordt waarschijnlijk het voormalige clubgebouw van sv Nijverdal bedoeld. Er zijn in dit pand GEEN kleedruimtes aanwezig!

Als bestuur van v.v. DES hebben wij formeel geen bezwaar tegen de komst van een jongeren centrum naast ons maar wel tegen de infrastructurele beperkingen die het gebied in de zeer nabije omgeving (met de komst van een jongeren centrum) met zich meebrengt.

De problemen die we nu al ondervinden worden veroorzaakt door de (zeer) beperkte en krappe parkeerruimte bij beide gebouwen voor zowel auto als fiets. Op de wedstrijddagen is het een komen en gaan van auto's, bestuurd door chauffeurs die de jeugd enerzijds komt brengen/halen en anderzijds optreden als vervoer naar uitwedstrijden. Daar er te weinig ruimte is worden zelfs de berm van de Duivecatelaan benut om tijdelijk de auto te parkeren. Tevens komen veel leden met de fiets; alleen of door ouders gebracht.

De bezoekers van het (toekomstige) jongeren centrum zullen gezien de leeftijd van de doelgroep veelal met de fiets maar mogelijk ook met de auto het toekomstig centrum bezoeken. Het aantal structurele -en incidentele bezoekers bedraagt rond de 100 jongeren. Gezien de toename van het aantal gebruikers is het belangrijk om extra zorg te besteden aan randvoorwaarden als parkeerruimte voor auto en fiets, veiligheid, toegankelijkheid en behoud van natuur.

Middels dit schrijven willen we u er op wijzen dat met de komst van een jongeren centrum de problemen negatief zullen worden beïnvloed en dringen er op aan de tekortkomende infrastructuur mee te nemen in het ontwerp en aan te passen aan de nieuw te ontstane situatie.

Hieronder vindt u een motivatie, onderverdeeld in de eerder benoemde randvoorwaarden.

1. Parkeergelegenheid

Als DES ervaren we nu al dat het aantal fietsen de beschikbare ruimte overstijgt en pleiten ervoor om naar een efficiëntere ruimteverdeling over te gaan en in ieder geval er voor te zorgen dat het jongeren centrum een "eigen" ruimte krijgt waar zij auto's kunnen parkeren en de fietsen kunnen stallen.

2. Veiligheid

De hedendaagse praktijk leert ons dat de veiligheid van onze kinderen steeds meer in gevaar komt, zowel tijdens trainingsavonden als op wedstrijddagen in het weekend. Veel (jonge) kinderen komen, al dan niet met ouders, op de fiets naar het sportpark. Daar aangekomen is het haast ondoenlijk om tussen alle geparkeerde, wachtende, aankomende en weggrijpende auto's door te manoeuvreren. Het is ons inziens een kwestie van tijd dat er ongelukken gaan gebeuren.

Het meisjes/damesvoetbal zit ook bij v.v. DES in de lift. De vrouwelijke leden van onze vereniging ervaren de (enige) toegangsweg, De Duivecatelaan, naar v.v. DES als onveilig. Dit wordt door het bestuur van v.v. DES onderschreven. De Duivecatelaan is zeer slecht verlicht en het wandelpad naar beide gebouwen toe is ongeschikt.

3. Toegankelijkheid hulpdiensten.

Een ander probleem is dat op dit moment door de beperkte parkeer -en wachtmogelijkheden voor auto's en stalling voor fietsen de toegang tot het sportpark regelmatig nagenoeg geblokkeerd wordt voor eventueel een arts, ambulance of andere hulpdiensten.

4. Behoud van natuur

De zowel in de berm parkerende -als wachtende voertuigen brengen ernstige schade aan de natuur rondom ons clubgebouw.

In de bijlage ziet u een tweetal foto's die de nijpende situatie op een normale wedstrijddag goed weergeven.

Namens v.v. DES willen we u dringend verzoeken om in het bestemmingsplan de door ons aangedragen zienswijze te verwerken om een veiliger -en praktischer omgeving van beide clubgebouwen te realiseren.

Indien gewenst willen we graag onze visie toelichten en meedenken in een praktische oplossing.

Bijlage**Reactie gemeente**

In de toelichting wordt inderdaad verwezen naar het voormalig clubgebouw van sv Nijverdal. In de toelichting zal het woord 'kleedruimte' dan ook worden vervangen door 'clubgebouw'. Het voornemen om een jeugdcentrum te vestigen in het voormalig clubgebouw van sv Nijverdal leidt niet tot een onacceptabele toename van het aantal bezoekers van het terrein. Immers had sv Nijverdal ook gebruikers/leden, die nu niet meer naar deze locatie komen.

In de zienswijze wordt daarnaast met name ingegaan op de aspecten parkeren, veiligheid, toegankelijkheid en behoud van de natuur.

Ten aanzien van parkeren wordt opgemerkt op dat de problematiek omtrent het parkeren de aandacht van het college heeft. Vooral op piekmomenten wordt er, zoals ook in de zienswijze wordt aangegeven, druk geparkeerd bij de entree van de vereniging. Ook het aantal fietsenstallingen heeft onze aandacht. Daarnaast zou de Duivecatelaan minder goed verlicht zijn middels de straatverlichting. Zowel de problematiek rond parkeren alsmede rond straatverlichting zijn geen onderdelen die in het kader van een bestemmingsplanherziening worden afgewogen. De

bestemming van de gronden staat daar los van de genoemde problematiek. Het college begrijpt dat het bestuur van v.v. DES verzoekt om een meer veilige -en meer praktische omgeving bij het clubgebouw.

Omdat het bestemmingsplan niet het kader is waarbinnen deze problematiek opgelost zou kunnen worden, zal het college het Team Sport van de gemeente opdragen op korte termijn een overleg te plannen met het bestuur van v.v. DES, waarin de onderhavige problematiek onderwerp van discussie is en waar mogelijk oplossingen aangedragen kunnen worden. Voor het overige geeft de zienswijze het college geen aanleiding de raad voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Conclusie

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet te wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.

10 Grond en BouwBureau b.v., Postbus 140, 3925 ZJ SCHERPENZEEL (11INK03034)

Ik wend mij tot u in twee hoedanigheden: als eigenaar van het Landgoed De Eversberg en als bestuurder-aandeelhouder van Grond- en BouwBureau BV, gevestigd te Scherpenzeel (hierna: GBB).

De driehoek gemeente Hellendoorn, Landschap Overijssel en GBB voert al een groot aantal jaren gesprekken over de revitalisering van Landgoed De Eversberg. Uitgangspunt daarbij was een robuust rood programma dat de gemaakte investeringen en de investeringen in de revitalisering zou kunnen dekken. In nauwe samenwerking met de gemeente en het Landschap Overijssel zijn in dat kader plannen voor onder meer circa 60 zorgappartementen ontwikkeld. Gemeente, Landschap en GBB vonden dat gedrieën een verantwoord en realistisch plan. De gemeente heeft in dat verband er bij GBB sterk op aangedrongen ook de aangrenzend gelegen partyboerderij aan te kopen, omdat het daardoor mogelijk werd een horecafunctie op Landgoed De Eversberg te voorzien, en GBB heeft aan dat dringende verzoek voldaan. Het plan sloot naadloos aan bij de 'Visie en aanbevelingen' van het rapport 'Cultuurhistorische analyse, waardestelling en visie DE EVERSBERG', een van de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan 'Duivecate-Reggedal' dat onlangs ter inzage is gelegd. Ik merk op dat het voorafgegane ontwerpbestemmingsplan nog zonder enig voorbehoud uitging van te realiseren zorgappartementen.

Hoewel diverse omstandigheden (waaronder de op een deel van het landgoed van toepassing zijnde milieucirkels) de opgave niet vereenvoudigden, heeft GBB tot vorig jaar zomer zicht gehouden op een voor alle partijen aanvaardbaar plan. Na het gesprek dat wij op 10 juli 2010 met wethouder Ten Have hebben gevoerd, werden wij genoodzaakt dat beeld drastisch bij te stellen. In het collegeprogramma was namelijk geheel onverwacht opgenomen dat 'geen grootschalige nieuwbouw in het Eversbergbos' mocht worden gerealiseerd. In het genoemde gesprek hebben wij direct duidelijk gemaakt dat daarmee de overeengekomen essentiële peiler onder de revitalisering werd verwijderd en dat GBB daardoor grote financiële schade zou leiden. De gemeente zegde daarop toe te zullen onderzoeken, of andere oplossingen denkbaar zijn, maar daar heeft GBB in concreto nooit meer iets over vernomen.

Zonder enige vorm van vooroverleg werd vervolgens op 13 december 2010 het concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd. In januari 2011 bleek geen bespreking tot stand te kunnen komen, en op 1 februari j. werden we onaangenaam verrast door de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente gaat onverstoort door op de ingeslagen weg zonder rekening te houden met de belangen van direct betrokkenen, partners in een overleg gedurende jaren.

Deze jarenlange constructieve samenwerking binnen de eerder genoemde driehoek, nog steeds enthousiast ondersteund door het Landschap, wordt door de gemeente doelbewust afgebroken. GBB en ik zijn zeer teleurgesteld over deze onbetrouwbaarheid en lijden bovendien als gevolg hiervan grote financiële schade. U begrijpt dat wij ter zake van die schade, die in de miljoenen loopt, alle rechten moeten voorbehouden.

Tegen deze achtergrond het voorliggende ontwerpbestemmingsplan beoordelende, zal het u duidelijk zijn dat wij daartegen ernstige bezwaren hebben. Die willen we hieronder graag formuleren.

Hoofdstuk 3.3

In dit hoofdstuk 'Gemeentelijk beleid' stelt het ontwerpbestemmingsplan dat er twee landschapseenheden ontwikkeld dienen te worden, waaronder de Landgoederen Duivecate en Eversberg. Echter de in het ontwerp voorziene bebouwingmogelijkheden maken een ontwikkeling van het Landgoed De Eversberg volstrekt onmogelijk. Het bestemmingsplan schept een illusie die niet waargemaakt kan worden.

Hoofdstuk 4.1.3

In hoofdstuk 4.1.3 behoort ook de locatie Landgoed De Eversberg als woonlocatie te worden genoemd.

Hoofdstuk 4.1.5

In dit hoofdstuk lezen we de argumenten waarom het ontwikkelingskader is aangepast. Daarbij wordt echter niet vermeld dat ik het als eigenaar volstrekt oneens ben met de voorgestelde ontwikkeling.

In dit hoofdstuk wordt opnieuw de eerder in hoofdstuk 3.3 geschetste illusie gewekt van een ontwikkeling van revitalisering van het Landgoed De Eversberg, getuige de tekst 'Het herstel van het landschappelijk en cultuurhistorisch landgoed én revitalisering van de Eversberg staat nog wel steeds voorop'. De voorgespiegelde revitalisering is financieel-economisch niet mogelijk.

En dan staat er nog de indrukwekkende zin 'Standpunt is een nieuw evenwicht te bevorderen door de economische drager voor het landgoed in samenspraak met de eigenaar en Landschap Overijssel meer te zoeken in dragende functies die samenhangend bij elkaar gebracht moeten worden in het hoofd- en bijgebouwen'. Wij hebben zeer duidelijk en herhaaldelijk laten weten dat dit nieuwe evenwicht niet gevonden kan worden. Er wordt door de gemeente geen reëel beeld van de werkelijkheid gegeven.

Ook wordt er in het ontwerpplan als vanzelfsprekend van uit gegaan dat het landgoed 'grotendeels toegankelijk is voor het publiek'. Als eigenaar van het landgoed ben ik degene, niet de gemeente, die de aan de eigendom verbonden rechten heeft en kan uitoefenen. Of ik openbare toegankelijkheid zal blijven gedogen in het geval er geen realistische plannen kunnen worden ontwikkeld, valt nog maar te bezien en is niet waarschijnlijk. De bevolking wordt door de gemeente dus op het verkeerde been gezet.

Op de bladzijden 30 en 31 worden de resterende bebouwingmogelijkheden geschetst, zie de onderstaande cursieve tekst.

Op het landgoed is op of in de buurt van de historische bouwplaats ruimte voor de bouw van een Havezate met historische bijgebouwen van bouwhuis en koetshuis. De bouwlocatie van de zorgappartementen is dus geheel vervallen. In deze gebouwen zijn diverse functies met een eventuele inpandige beheerders-/bedrijfswoning mogelijk onder voorwaarde dat de invulling past bij een landgoed en dat rekening wordt gehouden met voorwaarden vanuit de omgeving. Daarnaast moet vanuit bedrijfseconomisch oogpunt aangetoond worden dat een bedrijfswoning voor de uitoefening van het bedrijf noodzakelijk is. Te denken valt aan een maatschappelijke invulling, zoals sociaal, medisch, cultureel, sport, recreatie, of een meer commerciële invulling, zoals een administratieve, zakelijke dienstverlening of een kleinschalige ambachtelijke bedrijfsfunctie passend in een landgoed. Ook een toeristische verblijfsfunctie en/of recreatieve invulling of een horeca functie zoals hotel of restaurant is mogelijk.

Ook voor leken moet het volstrekt helder zijn dat de bovengenoemde bebouwingsmogelijkheden een totaal andere compensatiewaarde vertegenwoordigen dan de bouw van 60 (luxueuze) zorgappartementen. In dat licht is de reactie van de provincie in het kader van het vooroverleg veel constructiever. De provincie sluit bebouwing in de EHS uit maar geeft tegelijkertijd aan in welke richting een oplossing moet worden gezocht (zie onderstaande cursieve tekst).

niet onderbouwd is of er reële alternatieven voorhanden zijn. De woningbouw zelf draagt niet bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit (cultuurhistorie, ecologie) van het landgoed, maar dient enkel als financiële drager. Om deze reden vinden wij dat de woningen buiten de EHS (het landgoed) in of aansluitend aan één van de kernen gerealiseerd dienen te worden. Zo blijft de financiële drager behouden én wordt onnodige versterking van de EHS voorkomen.

De gemeente heeft met dit advies echter totaal niets gedaan. De financiële drager wordt volledig geschrapt maar de gemeente blijft van mening, gespeend van iedere realiteitszin, dat de revitalisering van het landgoed gewoon doorgang kan vinden.

In hoofdstuk 6 wordt - het gemak dient de mens - geconstateerd dat een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid achterwege kan blijven. Zoals in het voorgaande is betoogd, is de in het vooruitzicht gestelde revitalisering van het landgoed volstrekt onhaalbaar, want economisch niet uitvoerbaar. De gemeente heeft ten onrechte geen onderzoek naar de economische haalbaarheid verricht.

Gelet op de jarenlange samenwerking had van de gemeente verwacht mogen worden dat over de inhoud van artikel 32 van de regels uitgebreid overleg zou hebben plaatsgevonden met de eigenaar van het betrokken gebied. Dat is niet gebeurd. De gemeente demonstreert geen enkel inzicht te hebben in de economische uitvoerbaarheid van de plannen. GBB acht het zinloos om gedetailleerd op de afzonderlijke bepalingen in te gaan omdat zij het geheel van bebouwingsmogelijkheden op financieel- economische gronden afwijst.

Op 10 februari jl. heeft een vertegenwoordiger van GBB nog overleg met de gemeente gevoerd in de veronderstelling dat de gemeente alsnog met een bespreekbaar voorstel zou komen. Uit dit gesprek en uit de latere contacten is echter gebleken dat de gemeente daartoe niet bereid is. Een en ander heeft er toe geleid dat deze zienswijze onder grote tijdsdruk tot stand is gekomen.

Wij verzoeken u daarom ons een termijn te gunnen waarin we onze zienswijze kunnen aanvullen.

Reactie gemeente

Zoals GBB aangeeft zijn er de afgelopen jaren diverse gesprekken gevoerd tussen de drie partijen gemeente Hellendoorn, Landschap Overijssel en Grond- en BouwBureau BV (GBB). Uitgangspunt voor de gemeente Hellendoorn bij de gesprekken is altijd de revitalisering van Landgoed de Eversberg geweest, met een hoogwaardige en volwaardige hotelaccommodatie. Om de revitalisatie van het landgoed te bereiken zou een 'rode'-functie dus financiële drager kunnen zijn. In de afgelopen jaren zijn er enkele schetsplannen c.q. ideeën tot herontwikkeling van het landgoed door GBB aangedragen, die echter nooit hebben geleid tot een definitief concreet en gedragen plan tot herontwikkeling van het landgoed, wat zou kunnen worden opgenomen in een bestemmingsplan. Met andere woorden: GBB is er de afgelopen jaren niet in geslaagd een serieuze gegadigde aan te dragen voor de uitwerking van de plannen.

De inhoud van de schetsen liep uiteen: verschillende functies, locaties voor gebouwen en infrastructuur etc. Het laatste aangedragen schetsplan van GBB ging naast een hotel accommodatie op globaal de historische bebouwde locatie o.a. uit van de realisatie 60 zorgappartementen op het landgoed. Een voldoende deugdelijke onderbouwing van de bouwplannen, waarom altijd is gevraagd, ontbrak echter. Er is dus geen sprake van dat de gemeente dit een verantwoord en realistisch plan vond. Omdat een aantal relevante en essentiële

aspecten omtrent uitvoering van een dergelijk plan niet duidelijk waren, was de gemeente slechts bereid om dat laatste schetsplan in het voorontwerp op te nemen als wijzigingsbevoegdheid. Opgemerkt moet worden dat het aantal zorgappartementen in de gevoerde gesprekken en derhalve ook in de wijzigingsbevoegdheid 60 als maximum had en dat het feitelijk te realiseren aantal afhing van exploitatiecijfers (haalbaarheid), woonzorgbehoefte en provinciale medewerking. Bovendien bleek een maximum van 60 een sterke 'verstening' van het landgoed. Herhaaldelijk is verwoord dat dat aantal tussen 1 en maximaal 60 kon bedragen. De stelling dat dit aantal is vastgelegd c.q. overeengekomen op 60 is derhalve onjuist.

Deze nieuwe rode functie voor wat betreft zorgappartementen op het landgoed kon echter niet rekenen op brede politieke en maatschappelijke steun en is tevens beleidsmatig afgekeurd door de provincie Overijssel in haar vooroverlegreactie (ex art. 3.1.1 Bro) op het voorontwerpbestemmingsplan Duivecate-Reggedal. Het college is voorstander van een verantwoorde herontwikkeling c.q. revitalisering van het landgoed. Echter zoals ook is aangegeven, binnen zorgvuldige kaders. GBB is echter, ook na herhaaldelijk aandringen van onze kant, niet in staat gebleken een afdoende antwoord c.q. onderbouwing te geven van hetgeen beoogd wordt in relatie tot de revitalisering van het landgoed. Daarmee is een belangrijke voorwaarde voor het, in welke omvang dan ook, toevoegen van een rode functie niet ingelost. Mede door de lange looptijd van het geheel, in samenhang met het niet definitief uitwerken van een haalbaar integraal rood voor groen plan is er een situatie ontstaan waarbij er tussentijds een provincie-brede beleidswijziging heeft plaatsgevonden (van Streekplan naar Omgevingsvisie). Gelet op bovenstaande argumenten is door ons geoordeeld dat de planologisch-juridische situatie zoals deze (als maximum variant) was opgenomen in het voorontwerp, geen haalbare situatie betrof.

Op basis van het bovenstaande heeft het college de wijzigingsbevoegdheid aangepast. Deze wijzigingsbevoegdheid is nog steeds opgenomen om een door de eigenaar gewenste rode functie – binnen de aangegeven kaders - te realiseren. Immers de revitalisering van het landgoed zelf past binnen de regels van de bestemming Natuur. Duidelijk moet zijn dat een bestemmingsplan een middel is om een plan, dat planologisch-juridisch nog niet is vastgelegd, te realiseren. GBB geeft in haar zienswijze aan dat er geen rekening gehouden wordt met de wensen en belangen van de direct betrokken (in dit geval GBB zelf dus). Het uitgangspunt van bestemmingsplan Duivecate-Reggedal is de bestaande situatie vast te leggen. Het is dan ook grotendeels een conserverend bestemmingsplan. De gronden van het landgoed zijn bestemd als Natuur, conform het huidige gebruik. In het bestemmingplan is één ontwikkelingsmogelijkheid opgenomen, namelijk de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de revitalisering van Landgoed de Eversberg. Er is na de ter inzage legging van het voorontwerp getracht een planologisch haalbare, politiek en maatschappelijk breed gedragen wijzigingsbevoegdheid op te nemen in dit plan. Dit heeft geresulteerd in artikel 32 en de aanduiding op de verbeelding. Dat dit een afgeslankte vorm is van datgene dat eerder is opgenomen in het voorontwerp wordt door het college beaamd, maar tot op heden is niet aangetoond dat uitvoering van deze wijzigingsbevoegdheid geen financiële drager zou kunnen zijn van de revitalisering van het Landgoed. Dit terwijl anderzijds de beleidsruimte in de Omgevingsvisie, de ligging in de EHS en de vigerende milieucontouren ook zodanig zijn, dat het reëel is te veronderstellen dat met de wijzigingsbevoegdheid het planologisch maximaal haalbare voor dit waardevolle gebied door het college is weergegeven.

GBB stelt dat in het collegeprogramma opgenomen zou zijn dat 'geen grootschalige nieuwbouw in het Eversbergbos' mocht worden gerealiseerd. Dit is onjuist. In het collegeprogramma is een dergelijk onderwerp niet opgenomen.

Voor 13 december 2010 is het concept van het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan GBB. Daarnaast is nogmaals aangegeven dat GBB alternatieven voor een planologisch haalbare invulling kon aandragen. GBB is dus wel gekend in het standpunt van het college, waarop GBB zelf heeft gereageerd dat geen nader overleg noodzakelijk was.

Ad 3.3

GBB stelt "echter de in het ontwerp voorziene bebouwingsmogelijkheden maken een ontwikkeling van het Landgoed De Eversberg volstrekt onmogelijk. Het bestemmingsplan schept een illusie die niet waargemaakt kan worden". Deze stelling is niet gemotiveerd. Voor het college is onduidelijk waarom de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 32) een mogelijke revitaliserende ontwikkeling van Landgoed de Eversberg onmogelijk maakt. Het schept juist onder voorwaarden bebouwingsmogelijkheden die bij recht niet zijn toegestaan binnen de daar nog geldende bestemmingen. Binnen alle ruimtelijke randvoorwaarden zijn dit de maximale planologische mogelijkheden.

Ad 4.1.3

De laatst bekende woonfunctie van Landgoed de Eversberg/Evershoeve behelst de thans qua eigendom afgescheiden woning Eversbergweg 1A. Het landgoed kan in de bestaande situatie derhalve geen aanspraak maken op een woonfunctie. Wel zijn in de directe nabijheid de woningen Eversbergweg 1 en (de hiervoor vermelde woning op) 1A, twee woningen aan de Kappertsweg en de woningen aan de Eversbergweg (oostzijde) aanwezig. Al deze bestaande woningen zijn als zodanig bestemd. Landgoed de Eversberg is geen bouwlocatie voor woningen, mede vanwege de aanwezige milieuproblematiek en de gedeeltelijke ligging in de Ecologische hoofdstructuur.

Ad 4.1.5

Hierbij wordt verwezen naar de reactie hierboven bij 3.3. GBB heeft niet aannemelijk gemaakt dat het Landgoed de Eversberg niet gerevitaliseerd kan worden met de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Zonder inhoudelijk te oordelen dient wel opgemerkt te worden dat bij de revitalisering van dit landgoed uit zou moeten worden gegaan van reële investeringsbedragen ten aanzien van gebouwen en grond.

Uit de zienswijze van GBB wordt opgemaakt dat het uitgangspunt van GBB een andere is dan die van de gemeente en Landschap Overijssel. GBB wil een niet nader omschreven compensatiewaarde zoeken binnen de grenzen van het landgoed. De gemeente en Landschap Overijssel willen het Landgoed revitaliseren en dit mogelijk maken door middel van het toestaan van een rode functie.

GBB geeft in dit verband ook aan dat er een onderzoek naar de economische haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid ontbreekt. Dit wordt juist geacht. De economische uitvoerbaarheid van de integrale herziening Duivecate-Reggedal is afgedekt door het feit dat het een gemeentelijk bestemmingsplan betreft zonder ontwikkelingen. De enige ontwikkelingsmogelijkheid is in principe de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de revitalisering van Landgoed de Eversberg. De economische uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid zal aangetoond moeten worden op het moment dat een verzoek tot wijziging van het plan voorligt. Omdat het (per definitie) bij een wijzigingsbevoegdheid niet duidelijk is hoe de exacte toekomstige situatie zal worden, is het noodzakelijk dat de economische haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid wordt getoetst op het moment van wijzigen (dit volgt ook uit het Besluit ruimtelijke ordening). Dit aspect is derhalve een toetsingsgrond bij wijziging van het plan en hoeft nu niet nader uitgewerkt te worden.

Ten aanzien van de diverse in de zienswijze genoemde recente overleggen wordt het volgende opgemerkt. De gemeente heeft, in tegenstelling wat GBB beweert, wel degelijk intern onderzoek gepleegd naar alternatieve oplossingsrichtingen. Datgene wat nu opgenomen is, is wat het college betreft het maximaal planologisch haalbare.

Omdat de gemeente de revitalisering van het landgoed en de publieksveiligheid belangrijk vindt, heeft in februari 2011 overleg plaatsgevonden met GBB en Landschap Overijssel (zie ook zienswijze Landschap Overijssel) over een aanvullende oplossing op maat. Een en ander was gericht op het eenmalig kunnen creëren van externe financieringsmogelijkheden voor de bekostiging van maatregelen mits uitgevoerd in 2011. Dat kan dan betrekking hebben op een wezenlijk deel van de revitaliseringsopgave c.a, zoals die randvoorwaardelijk verbonden is aan de latere benutting van de wijzigingsbevoegd. Daarmee zou de revitaliseringsopgave van het bosgebied, en de opgave daarin voor de revitaliseringsopgave van de cultuurhistorische recreatieve routestructuren in het landgoedgebied alsmede de ontsluitingsopgave verbonden aan

de zone van wijzigingsbevoegdheid voor GBB zelf, al een eind opgelost kunnen worden. GBB heeft dit aanbod naast zich neergelegd, met als gevolg dat dit GBB in de toekomst voor een extra opgave plaatst in de exploitatiemogelijkheden.

Gelet op het bovenstaande geeft de zienswijze het college geen aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Conclusie

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet te wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.

11 Landschap Overijssel, Poppenallee 39, 7722 KW DALFSEN (11INK03060)

Hierbij dient Landschap Overijssel een zienswijze in bij het Ontwerp-bestemmingsplan Duivecate-Reggedal, dat van 29 januari tot 12 maart 2011 ter inzage is gelegd. Onze zienswijze spitst zich toe op de Eversberg. Wij willen hieronder de situatie, de wenselijke ontwikkeling en de ruimtelijke ordening toelichten.

De bestaande situatie

De voormalige havezate Eversberg is om meerdere redenen een zeer belangrijke plek in het centrum van Nijverdal.

- § De historische betekenis voor de geschiedenis van de gemeente is groot, iedereen is het daarover eens. Een gemeente met zo'n betekenisvolle plek midden in de hoofdplaats, mag zich rijk voelen. Aftakeling en teloorgang van de historische waarde moet worden voorkomen. Naar onze mening zou de gemeente Hellendoorn zich daarvoor zeer moeten inspannen.
- § Evenals de historische waarde is ook de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het landgoed zeer groot. Hoewel het landgoed er momenteel verwaarloosd en verweesd bijligt, is de ruimtelijke structuur nog goed te herkennen, zoals de ligging van de lanen, de centrale weide, de oude huisplaats, het park - de Engelse tuin, enzovoort.
- § In ecologisch opzicht is de Eversberg zeer belangrijk. Het landgoed ligt – als hoog en droog gebied - pal aan het natte Reggedal. Dit contrast wordt in de nabije toekomst nog sterker als de Groene Mal ook hier wordt uitgevoerd door de nevengeul uit te graven. Talrijke soorten planten en dieren hebben baat bij zo'n overgangssituatie van nat en droog en dit wordt nog sterker wanneer in de toekomst de Groene Mal gaat fungeren als waterbergingsgebied, dat regelmatig onder water staat. In dat geval zullen de dieren uit het Reggedal hun toevlucht gaan zoeken op de hogere zandgronden van de Eversberg. De ecologische betekenis van de Eversberg wordt ook extra belangrijk door de ontwikkeling van het Combiplan, dat het geluid van meer treinen en auto's dichterbij het Reggedal brengt. Dit zorgt voor extra stress voor de fauna, die het nodig maakt dat er een rijk en natuurlijk rustgebied beschikbaar is.
- § Tenslotte is de Eversberg van groot belang als uitloopgebied voor de omwonenden en als binnenstedelijk parkgebied. Deze waarde is het afgelopen decennium zeer duidelijk geworden, doordat Nijverdal niet meer met de rug naar de Regge gekeerd staat, maar juist met het gezicht ernaartoe. Nijverdal is weer trots op de Regge en vele inwoners kruisen de Eversberg op weg van het centrum naar de Kruidenwijk.

Gewenste toestand

Vanwege al deze aspecten is het zeer wenselijk en volkomen terecht, dat het bestemmingsplan inzet op revitalisering van de Eversberg. Het gebied laat duidelijk zien, dat het momenteel niet meer een levend organisme is en dat de vitaliteit haast verdwenen is. Het hart van het gebied is de ruïne van het oude kasteel, die slechts door een soort noodrestauratie wordt behoud voor verder verval. De eens zo fraaie lanen van het landgoed vertonen veel dode en verdwenen bomen, de bospartijen worden slecht onderhouden, de Engelse tuin is door een hek van het landgoed gescheiden.

Het landgoed moet weer levend worden - vinden wij, ter wille van de historische betekenis, van de ecologische betekenis en van de recreatieve betekenis. Daarom is de term revitalisering goed gekozen. Sedert een reeks van jaren is er in de zogeheten Driehoek - de eigenaar, de gemeente en Landschap Overijssel – naarstig gezocht naar mogelijkheden om de revitalisering uit te voeren. Daarbij was het volstrekt duidelijk dat zo'n omvangrijke en kostbare operatie niet uit bestaande subsidies en gangbare fondsen kan worden bekostigd. Het zal nodig zijn om de kosten van het revitaliseren te compenseren door een baten genererende ontwikkelingsmogelijkheid te scheppen. Daarom zijn wij het in principe eens met de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Hiermee dient wel behoedzaam te worden omgegaan. Bij het herstel van de waarden van het landgoed gaat het om een delicate balans tussen functionaliteit, ecologische waarde, cultuurhistorie en belevingswaarde. Het mag niet zo zijn, dat om het landgoed op te knappen een onevenredig bouwvolume moet worden gerealiseerd. Dat is het kind met het badwater weggooien. Maar renderende bebouwing van enige omvang, bij voorkeur gesitueerd nabij de oude huisplaats, is voor Landschap Overijssel acceptabel. Een belemmerende omstandigheid bij het vinden van een kostendrager wordt overigens gevormd door de milieucirkels van KTC, die over het grootste deel van de Eversberg liggen en die een woonbestemming verhinderen.

Het bestemmingsplan

Naar de mening van Landschap Overijssel is de wijzigingsbevoegdheid die in het plan is opgenomen te beperkt. Het is binnen de Driehoek duidelijk geworden, dat gebruikmaking van deze mogelijkheden revitalisering van het landgoed helaas niet binnen bereik brengt. Met name de gesuggereerde invulling uit het bestemmingsplan - sociaal, medisch, cultureel, sport, dienstverlening – in combinatie met de bepalingen zoals omschreven in artikel 32.1 van de Regels, valt, naar het zich laat aanzien, niet te vermarkten en levert dus geen bijdrage aan het opknappen van het landgoed. Landschap Overijssel bepleit daarom een ruimere mogelijkheid om het centrum van het landgoed bouwkundig te ontwikkelen.

De op de plankaart (Verbeelding) aangegeven wijzigingsbevoegdheid maakt het overigens mogelijk om de Engelse tuin te bebouwen. Dit is vanuit cultuurhistorische overwegingen zeer ongewenst. Wij verzoeken u daarom om dit deel van het landgoed buiten de wijzigingsbevoegdheid te laten. Wij stellen voor om in plaats hiervan de wijzigingsbevoegdheid uit te breiden aan de zuidzijde van het vlak met de bestemming WR-A ter grootte van de grasverbinding met de grote weide.

In aanvulling op deze aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid verzoekt Landschap Overijssel u om te onderzoeken of het mogelijk is om de revitalisering van de Eversberg te bevorderen door elders binnen het plangebied ook een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Doel hiervan is om bij revitalisering van de Eversberg de initiatiefnemer te 'belonen' met een bouwperceel. Dit volgens het principe 'rood voor groen'. Bij voorkeur zou de locatie hiervan in de periferie van het Reggedal moeten liggen, op de grens van het (te ontwikkelen) natuurgebied. Zo'n locatie zou voor een landgoedwoning zeer geschikt zijn en als kostendrager kunnen fungeren voor de opknapping van de Eversberg.

Naar onze mening is bovenvermelde aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk om de achteruitgang van het landgoed Eversberg te stoppen. Gezien de opstelling van de gemeente Hellendoorn met betrekking tot natuur en landschap - met name in het Reggedal - vertrouwen wij erop dat u onze suggesties ernstig zult overwegen. Desgewenst zijn wij natuurlijk graag bereid om nadere toelichting te verschaffen.

Reactie gemeente

Ad 'bestaande situatie'

Het college kan zich vinden in de beschrijving die Landschap Overijssel (LO) geeft van de bestaande situatie. Hier zijn verder geen opmerkingen over.

Ad 'toekomstige situatie'

Het college deelt het standpunt van LO, dat er jaren lang gezocht is naar mogelijkheden om de revitalisering van het Landgoed uit te voeren. Ook het college is het daarbij duidelijk dat de kosten van het revitaliseren gedragen zouden kunnen worden door een baten genererende ontwikkelingsmogelijkheid te scheppen. Het college heeft naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg en een breed gedragen motie in de gemeenteraad besloten de ontwikkelingsmogelijkheden voor de revitalisering van de Eversberg in de aangepaste vorm, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, weer te geven.

Ad 'het bestemmingsplan'

De oppervlakte van de wijzigingsbevoegdheid is afgestemd op het creëren van een rode functie op- of nabij de plek van de voormalige Havezathe de Eversberg. Gestoeld op het in de bijlage opgenomen document 'Cultuurhistorische analyse, waardestelling en visie de Eversberg' van bureau SB4 en bezien in het licht van de milieuproblematiek op het landgoed, acht het college de inhoud van artikel 32 van dit plan planologisch gezien haalbaar. Het college is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid zeker de ruimte biedt om renderende bebouwing mogelijk te maken, zeker gelet op de maximaal te bebouwen oppervlakte (2000 m²). Het verruimen van de bouw mogelijkheden binnen de wijzigingsbevoegdheid is eventueel mogelijk, maar opgemerkt dient te worden dat dit niet mogelijk is met een functie zoals wonen. Omdat op dit moment de partijen LO, gemeente en GBB, gezamenlijk niet kunnen komen tot een andere invulling van de huidige wijzigingsbevoegdheid, ziet het college op dit moment niet in welke andere planologisch haalbare invulling wel gegeven kan worden aan die wijzigingsbevoegdheid. Het verruimen van de bebouwing mogelijkheden buiten de wijzigingsbevoegdheid zoals dat door LO wordt voorgesteld is, gelet op het feit dat de Engelse tuin bebouwingvrij zou moeten blijven en de hoge kosten die gemoeid zijn met het economisch renderend maken van een ontwikkeling op de bestaande kelder, een reëel voorstel. Ingestemd kan worden met het verschuiven van de zuidgrens van de wijzigingsbevoegdheid in zuidelijke richting. Wel moet opgemerkt worden (en voorgesteld zal worden om dit ook toe te voegen in de toelichting op het bestemmingsplan) dat bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid er voldoende aandacht is voor het behoud van een zichtas tussen de grote weide en de Boskronkel ter hoogte van de woning Eversbergweg 1A.

De Engelse tuin is inderdaad opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Vanuit het eerder genoemde rapport 'Cultuurhistorische analyse, waardestelling en visie de Eversberg' van bureau SB4, komt naar voren dat het ongewenst is de Engelse tuin te bebouwen met gebouwen. Wel zouden recreatieve routestructuren daar plaats kunnen vinden. Om deze reden is de Engelse tuin opgenomen.

Het voorstel van LO om in aanvulling op de huidige wijzigingsbevoegdheid GBB een bouwkegel aan te bieden elders in de gemeente krijgt de waardering van het college. GBB is zeer recent een dergelijk voorstel gedaan, maar dat is door GBB naast zich neergelegd en daarom wordt deze optie voornamelijk niet op in een ruimtelijk plan opgenomen.

Gelet op het bovenstaande geeft de zienswijze aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt de zuidgrens van de wijzigingsbevoegdheid in zuidelijke richting deels over de 'kleine weide' te leggen. Hieronder schematisch een voorbeeld.



Conclusie

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.

12 CLOse-Up RO-Advies BV, Rijssensestraat 91, 7442 MS NIJVERDAL (11INK03063)
Hierbij dien ik namens mijn cliënt, de familie M. Giezen, Ninaberlaan 11, 7447 te Hellendoorn een zienswijze in op het ontwerp van het bestemmingsplan "Duivecate-Reggedal". De zienswijze betreft twee punten.

1. Reactie Inspraak

Cliënt kan zich niet verenigen met onderstaande beantwoording van de inspraakreactie, zoals deze is opgenomen in de Inspraaknota, die als bijlage is opgenomen in de Toelichting van het bestemmingsplan.

De bijgebouwen op het perceel Ninaberlaan 11 zijn gebouwd in de jaren vijftig van de vorige eeuw. Het meest noordelijke deel wat nu als opslag dient, is vergund als opslag voor brandstoffen in 1956. Het later aangebouwde kippenhok was reeds vergund in 1950. Sinds eind jaren tachtig is een deel van het verbouwde bijgebouw verhuurd aan verschillende bewoners. Er kan worden geconstateerd dat hier sprake is van een bijgebouw dat verbouwd is tot een voor wonen geschikt gebouw. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bijgebouwen te gebruiken als deel van de woning mits deze zijn gelegen binnen de woonbestemming en niet een zelfstandige wooneenheid zijn. Daar is in dit geval ons inziens sprake van. Het gebruik past dus binnen de bestemming.

De gemeentelijke reactie en dan met name het cursieve-onderstreepte gedeelte is niet in overeenstemming met de toelichting en de regels en zal daarom tot problemen leiden bij de exploitatie en mogelijke toekomstige verbouwingen van de recreatiewoningen. Mogelijk dat de intentie van de gemeente wel is zoals verwoord, maar die intentie is niet verwoord in de toelichting en/of de regels en is dus niet objectief toetsbaar en daardoor afhankelijk van een persoonlijke interpretatie.

De tekst van de reactie lijkt betrekking te hebben op aan de woning aangebouwde bijgebouwen, waarin b.v. een slaapkamer is ondergebracht. De recreatiewoningen zijn niet aan de woning aangebouwd, voorzien van alle noodzakelijke en zelfstandig bruikbare voorzieningen voor verblijf en zijn daarom in de ogen van cliënten zelfstandige wooneenheden. De regels spreken in de specifieke gebruiksregels van artikel 24.6 over "het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige

(vakantie)woning". Dit gebruik wordt strijdig geacht met de bestemming. Het begrip "zelfstandig" is niet gedefinieerd en daardoor niet objectief toetsbaar en daarmee is de reactie van de gemeente niet te toetsen aan de regels.

Cliënt verzoekt u het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de recreatiewoningen op de juiste juridische wijze worden geregeld.

2. Toegewezen bestemming

Cliënt kan zich niet verenigen met de toegewezen bestemming "Wonen - 2". Deze is niet in overeenstemming met de werkelijke situatie. Het onderscheid tussen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" is o.a. dat bij "1" kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan voor zover ze op de verbeelding zijn weergegeven. Cliënt heeft een klussenbedrijf waarvoor het grootste deel van het bijgebouw wordt gebruikt als opslagruimte voor materiaal voor de werkzaamheden die hij elders op locatie uitvoert. Door de toegewezen bestemming is het gebruik niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, terwijl uit het plan blijkt dat dergelijke activiteiten juist positief bestemd zullen worden. Nu valt het gebruik onder het overgangsrecht. Opvallend daarbij is dat de naastgelegen woning wel die bestemming heeft, terwijl daar geen sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Mogelijk is hier sprake van een omwisseling van de bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 2".

Cliënt verzoekt u het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de uitgeoefende bedrijfsfunctie op de juiste juridische wijze wordt geregeld.

Bijgaand treft u een uittreksel van de relevante regels aan.

Overigens wil ik u er op wijzen dat de op internet gepubliceerde documenten in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens geanonimiseerd hadden moeten worden. Op basis van deze wet en volgens een na de invoering van de Wro door VROM uitgegeven informatiebrief, mogen alleen de op het gemeentehuis ter inzage liggende documenten van NAW-gegevens voorzien zijn. U wordt verzocht bij een volgende versie daar rekening mee te houden.

Uitbreidel Regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- m. bijgebouw:
een gebouw dat of een overkapping die in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel bedoelde hoofdgebouw
- vr. woning:
een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens;

Artikel 23 Wonen – 1

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een huis verbonden terrein;
- c. kleinschalige bedrijfsactiviteiten, indien ter plaatse aangeleid met landbouw van wonen - kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- d. water;
- e. de bestandhouding van de overrijke aansluitingsvoorziening van woonwacht/parkeerplaats objecten, zoals die rijt op de maatschappij, daarvan een situatie van zwaar deze objecten ter plaatse zijn - openbare beschikbaarheid.

Artikel 24 Wonen - 2

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een huis verbonden terrein;
- c. water;

24.6 Specifieke gebruiksregel

Niet gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval toegestaan het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige (recreatie)woning.

Reactie gemeente

Ad 1.

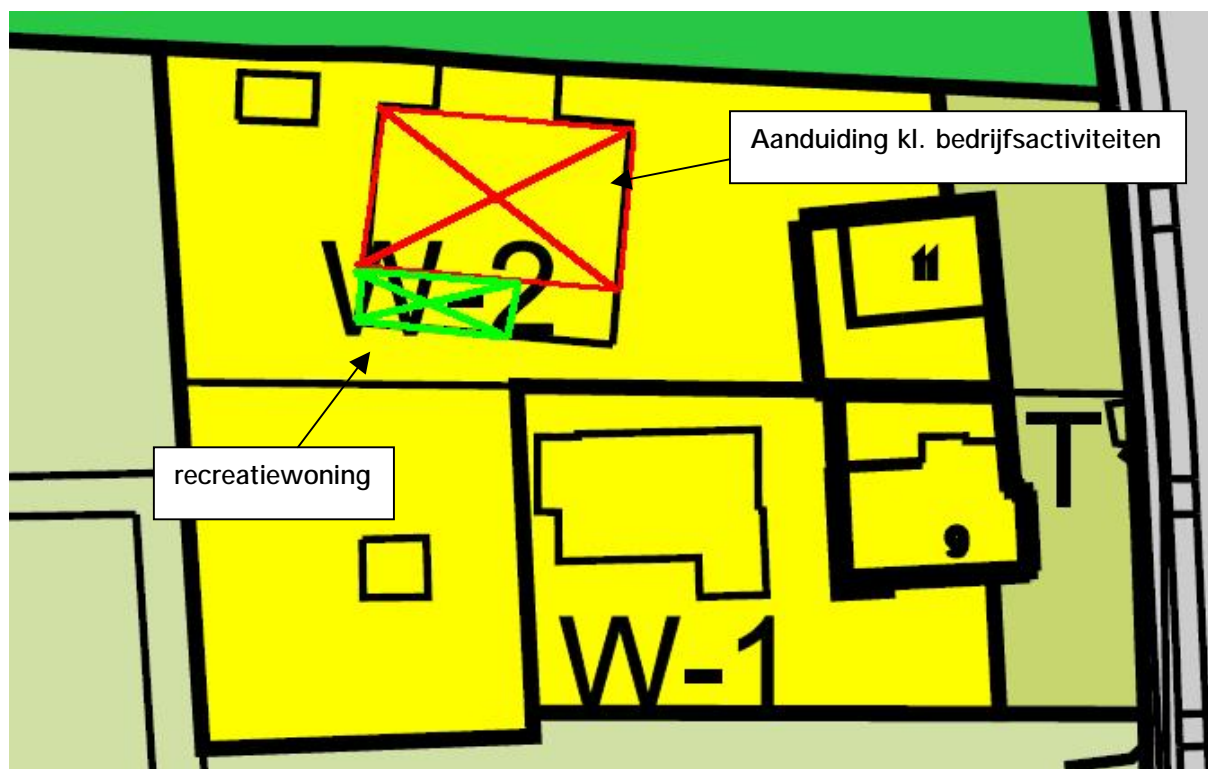
Naar aanleiding van de zienswijze heeft er nader onderzoek op de locatie Ninaberlaan 11 plaatsgevonden. Dit onderzoek ter plaatse wijst uit dat in dit geval er sprake is van een zelfstandige recreatiewoning, die onderdeel uitmaakt van het gebouw dat is aangebouwd tegen een loods. Zelfstandig in de zin dat de ruimte een eigen voordeur heeft, eigen voorzieningen zoals keuken, toilet, badkamer, douche, die niet met anderen hoeven te worden gedeeld. De meest passende bestemming is een bestemming recreatiewoning. Deze kan worden toegekend aan dat gedeelte van het bijgebouw dat is verbouwd tot recreatiewoning.

Ad 2.

Dhr. Giezen geeft aan dat het onderscheid tussen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" o.a. is dat bij "1" kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan voor zover ze op de verbeelding zijn weergegeven en bij "2" niet. Dhr. Giezen heeft een klussenbedrijf die het grootste deel van het bijgebouw gebruikt als opslagruimte voor materiaal voor de werkzaamheden die hij elders op locatie uitvoert. In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in woonbestemmingen. Dit onderscheid is gemaakt vanwege stedenbouwkundige overwegingen. Ruwweg kan worden gesteld dat aan woningen met een 'lage' goothoogte de bestemming Wonen-1 is toegekend en aan woningen met een 'hoge' goothoogte de bestemming Wonen-2 is toegekend. Op het perceel Ninaberlaan

11 is sprake van een woning die binnen de categorie Wonen-2 past. Van de genoemde omwisseling van bestemmingen is dus geen sprake.

De aanduiding 'kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan' refereert naar een bedrijfje aan de Helmkruidlaan. Op perceel Ninaberlaan is een soortgelijke aanduiding ook passend omdat van oudsher op deze locatie en brandstoffen handel gevestigd is geweest. In de loods vindt nu voornamelijk opslag plaats en wordt op kleinschalige wijze getimmerd. Het toepassen van een aanduiding 'kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan' lijkt hier dan ook passende aanduiding. Een bedrijfsbestemming ligt niet in de rede, gelet op het feit dat wonen het hoofdgebruik op het perceel is. Er wordt voorgesteld dat de loods wordt voorzien van een aanduiding 'kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan'. Hieronder schematisch een voorbeeld.



Ten aanzien van de bescherming van persoonsgegevens is het college van mening dat de zienswijzennota's, die onderdeel zijn van de procedure tot herziening van een bestemmingsplan, niet geanonimiseerd hoeven te worden. In dit verband wordt aansluiting gezocht bij een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 20-10-2010, LJN BO1177).

Conclusie

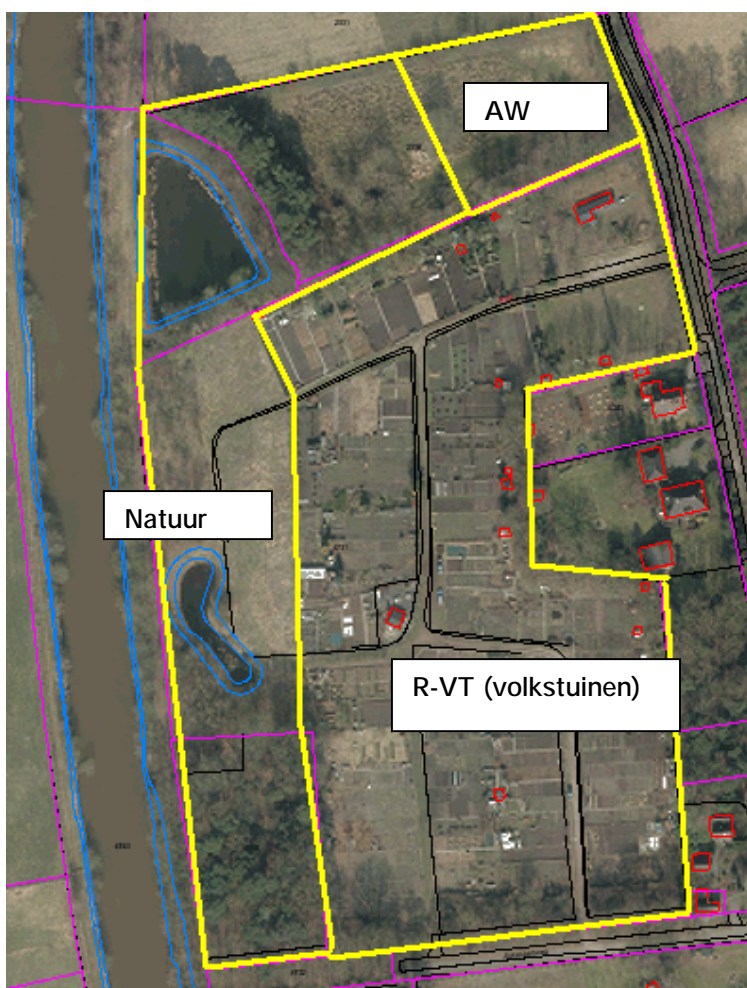
De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.

Ambtshalve wijzigingen

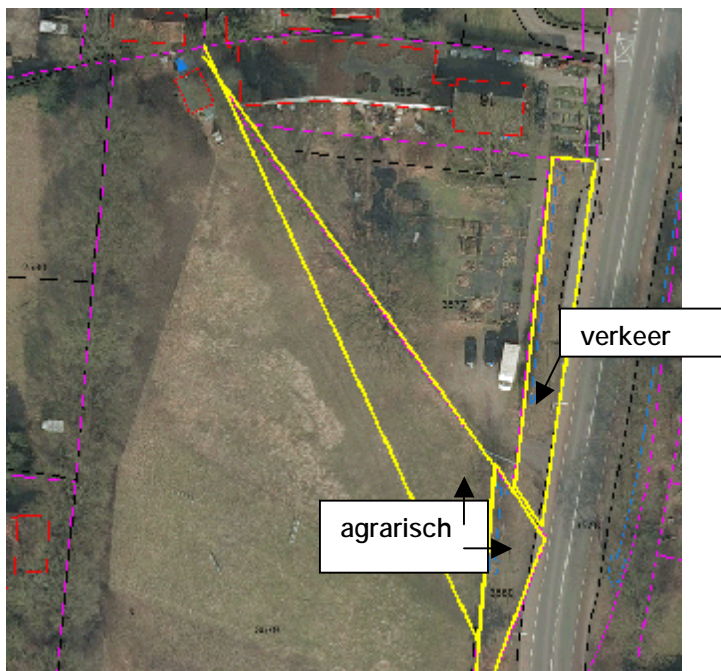
Naast de zienswijzen wordt in deze nota ook ingegaan op een aantal noodzakelijke ambtshalve wijzigingen op grond van gewijzigde omstandigheden, geconstateerde verschrijvingen of omissies en voortschrijdend inzicht.

De volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld:

- 1) In het ontwerpbestemmingsplan is de (ondergrondse) 110kV hoogspanningsleiding opgenomen. Deze loopt vanaf plangrens nabij de Kruidenwijk tot aan het schakelstation van Enexis aan de Helmkruidlaan (nabij de Regge). Deze hoogspanningsleiding loopt echter in westelijke richting ondergronds door, waarbij deels binnen de grenzen van dit plangebied. Het is noodzakelijk de bestaande leiding vanaf het schakelstation in westelijke richting ook op te nemen in dit bestemmingsplan.
- 2) Mede in het kader van een veerkrachtig watersysteem zijn er diverse Reggeherstelprojecten gestart in Hellendoorn en omgeving. Een deel van toekomstige inrichting van natuurgronden ten behoeve van de Regge en de ecologische verbindingszone is geprojecteerd nabij het Volkstuinencomplex bij de Jipkesbeltweg. De begrenzing is aangepast aan de in het verleden afgesproken begrenzing die ook overeenkomt met de feitelijke situatie. Om verdere inrichtingswerkzaamheden hiervoor toe te staan is het noodzakelijk dat de daarvoor bedoelde gronden worden bestemd tot Natuur. Het betreft een wijziging van de bestemmingsgrenzen op de gronden die gemeentelijk eigendom zijn en kadastraal bekend staan als gemeente Hellendoorn sectie G, nummers 2338 en 4731. Voorgestelde begrenzing is hieronder schematisch weergegeven.



- 3) Een aantal gronden nabij Collenstaartweg 16 (Frans Ernst Dier en Tuin) zijn aanvankelijk bestemd tot detailhandel (artikel 8 van de regels), terwijl het eigendom is van de gemeente Hellendoorn en tevens een ander gebruik heeft. Het is reëel de gronden die niet behoren bij de firma Frans Ernst te bestemmen tot Agrarisch met Waarden en Verkeersdoeleinden. Het gaat hier om de percelen kadastraal bekend gemeente Hellendoorn sectie B, nummers 3578, 3579 en 3580. De voorgestelde aanpassing is hieronder schematisch weergegeven.



- 4) Artikel 11, onder c wordt ter verduidelijking aangevuld met het woord 'uitvaartcentrum'.
- 5) Bij artikel 32, het toevoegen van een sublid. Wanneer er ten behoeve van de revitalisatie van Landgoed de Eversberg een gedeelte van het bos areaal vervalt of van functie verandert, dient dit areaal gelet op bepalingen in de Boswet, binnen het plangebied gecompenseerd te worden op cultuurgrond. De compensatiefactor dient tenminste gelijk te zijn aan het verlies aan areaal. Vanuit de vereiste toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Omgevingsvisie Overijssel) en verlies aan waardevolle bomen, dient te volgen in hoeverre de compensatie uit ruimtelijke kwaliteitsoverwegingen verhoogd moet worden tot maximaal 1,7 maal het verlies. Als alternatief kan het verschil tussen compensatiefactor 1 en 1,7 ook vertolkt worden in maatregelen die ten goede komen aan de revitalisering, het herstel en het duurzame beheer en onderhoud van de groene omgeving van het landgoed bosgebied, aan de waardevolle Engelse tuin en aan de cultuurhistorische routes c.a. Aan artikel 32 wordt derhalve toegevoegd: Bos areaal dat vervalt of van functie verandert wordt conform de bepalingen in de Boswet binnen het bestemmingsplan (Duivecate-Reggedal) gecompenseerd op cultuurgrond.
- 6) Er is geconstateerd dat het perceel Kosteeweg 15 niet helemaal correct is getekend in de verbeelding. In het verleden is ingestemd met het herbouwen van de bestaande woning naar een locatie iets ten noorden hiervan. De plek van het bouwblok is correct weergegeven, maar de bestaande woning dient ook in het nieuwe bouwblok te liggen. Er is namelijk op dit perceel maar één woning toegestaan.
- 7) Aan artikel 32 lid i, wordt toegevoegd: "voor zover deze wijziging betrekking heeft op gronden binnen de Ecologische hoofdstructuur".