

10INK04666



VAN IERSEL LUCHTMAN ADVOCATEN

Gemeente Helleendoorn
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 200
7440 AE Nijverdal

Vooruit per fax: 0548 - 610505

Breda, 23 juni 2010

Inzake : Schippers / beroep bestemmingsplan
Ref. : 14527/VEE/mc
E-mail : m.claassen@vil.nl (secre.)

GEMEENTE HELLEENDOORN	
Behand.: PVB	
23 JUN 2010	
A/ X Stuk	Trefw.: ISRAAD 14-9-2010
Werkpr..	
Kopie aan: RW, RWI, VRO	
Archief D/N. X eks/ X Vertr.:	

Rel: 05INK 00913
09 JUN 2010

Geachte raad,

J. Bijgaand zend ik u een exemplaar van het processtuk zoals ik dat heden namens cliënt, de heer Schippers, heb verzonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar de inhoud verwijs ik u korthedshalve.

Met vriendelijke groet,


J.F.C. Veelenturf
advocaat

Kantoor Breda
Wilhelmijnepark 15
Postbus 4810, 4803 EV Breda
Telefoon 076 - 520 20 10
Telefax 076 - 520 34 93
www.vil.nl

Stichting Dordangelden
Van Iersel Luchtman
ABN AMRO 42.65.10.984

"Van Iersel Luchtman Advocaten" is de handelsnaam van Van Iersel Luchtman N.V., ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 20131878. Op de dienstverlening door Van Iersel Luchtman N.V. zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder andere een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. De algemene voorwaarden kunnen op de website worden geraadpleegd.

"Van Iersel Luchtman Advocaten" is a trade name used by Van Iersel Luchtman N.V., registered at the Chamber of Commerce no. 20131878. General terms and conditions apply to all services rendered by Van Iersel Luchtman N.V. These general conditions include a limitation of liability clause. They can be consulted at our website.

VANIERSEL LUCHTMAN ADVOCATEN

AANTEKENEN M.B.V.O.
TEVENS PER GEWONE POST
 Raad van State
 Afdeling bestuursrechtspraak
 Postbus 20019
 2500 EA Den Haag

Vooruit per fax: 070 – 365 1380

Breda, 23 juni 2010

Inzake : Schippers/beroep bestemmingsplan
 Ref. : 14527VEE/av
 E-mail : m.claassen@vil.nl (secre.)
 Zaaknummer : 200904454/1/R3

Betreft: zaaknummer 200904454/1/R3: zienswijze de heer Schippers op het deskundigenbericht

Hoogedelgestreng College,

Bij brief d.d. 18 juni 2009 heeft cliënt, de heer H.E. Schippers, wonende aan de Koningsweg 5 te (7441 AT) Nijverdal, beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van de gemeente Hellendoorn.

Bij brief d.d. 12 mei 2010 heeft uw Afdeling de heer Schippers de gelegenheid gegeven om te reageren op het verslag van de StAB omtrent zijn beroep. Deze termijn is op verzoek van de heer Schippers eenmaal verlengd tot en met 23 juni 2010. Derhalve is deze zienswijze tijdig ingediend. Namens de heer Schippers wil ik graag in het navolgende ingaan op het advies van de deskundige.

Op twee punten heeft de heer Schippers kritiek op het rapport van de StAB. Allereerst wordt onterecht de stelling ingenomen dat er geen twee woningen op het perceel van de heer Schippers aanwezig waren (en wordt het standpunt van de gemeenteraad gevolgd). Daarmee is ook de constatering dat de heer Schippers niet in aanmerking komt voor de regeling "rood voor rood" onjuist. Ten tweede komt de StAB onterecht tot de conclusie dat er geen noodzaak bestaat voor een tweede woning.

Kantoor Breda
 Wijnolminapark 15
 Postbus 4810, 4803 EV Breda
 Telefoon 076 - 520 20 10
 Telefax 076 - 520 34 33
 www.vil.nl

Stichting Derdengelden
 Van Iersel Luchtman
 ABN AMRO 42.65.10.984

"Van Iersel Luchtman Advocaten" is de handelsnaam van Van Iersel Luchtman N.V., ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 201118114. Op de dienstverlening door Van Iersel Luchtman N.V. zijn Algemeen voorwaarden van toepassing, waarin onder andere ook bepalingen van de aansprakelijkheid te oppomen. De algemene voorwaarden kunnen op de website worden geraadpleegd.

"Van Iersel Luchtman Advocaten" is a trade name used by Van Iersel Luchtman N.V., registered at the Chamber of Commerce no. 201118114. General terms and conditions apply to all services rendered by Van Iersel Luchtman N.V. These general conditions include a limitation of liability clause. They can be consulted at our website.



Aanwezigheid van twee woningen

In onderhavige procedure staat vast dat de rechtsvoorgangers van de heer Schippers de tweede woning uit 1875 daadwerkelijk als woning gebruikten. De gemeenteraad stelt echter dat het gebouw nooit als woning is bestemd. Dat zou niet het geval zijn geweest in het bestemmingsplan 1968/77 en ook niet in het bestemmingsplan "Buitengebied 1995". Tot die conclusie komt de StAB ook, maar dan met de redenering dat de grond bestemd was voor de instandhouding van bestaande woningen ten behoeve van de huisvesting van één huishouden.

De heer Schippers wijst echter in dat kader op artikel 32 van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" dat het overgangsrecht voor het gebruik van gebouwen behelst. Dit artikel bepaalt:

"Een gebruik van onbebouwde grond en/of opstallen, dat nu afwijkt van de bestemming en/of voorschriften, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door het gewijzigde gebruik de bestaande afwijkingen naar de aard van het plan niet worden vergroot."

De tweede woning werd al jarenlang als zodanig gebruikt en dit was derhalve op grond van het overgangsrecht toegestaan. Het gebruik van de woning mocht worden voortgezet en gewijzigd, mits de afwijkingen ten opzichte van het plan niet worden vergroot. De stelling van de gemeenteraad dat de woning in de afgelopen 30 jaar niet als woning was bestemd, is dan wellicht juist, maar het gebouw mocht wel als woning worden gebruikt. De gemeenteraad stelt dan ook onterecht dat de heer Schippers toen hij de woning kocht kon weten dat er slechts één woning was toegestaan. De heer Schippers is terecht van de aanwezigheid van twee woningen uitgegaan. De StAB heeft deze stellingen van de gemeenteraad onvoldoende getoetst aan het overgangsrecht.

Derhalve moet er vanuit gegaan worden dat het gesloopte gebouw uit 1875 een woning betrof en er dus immer twee woningen op het perceel hebben gestaan. Onterecht heeft de StAB hiermee in het advies geen rekening gehouden.

Gezien het feit dat er dus altijd twee woningen op het perceel hebben gestaan, hebben zowel de gemeente als de StAB onvoldoende onderzocht of de heer Schippers in aanmerking komt voor de regeling "rood voor rood". Zoals de StAB schrijft, gaat het daarbij op landschapsontsierende bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats het bouwen van nieuwe woningen. De heer Schippers meent dat hij voor deze regeling in aanmerking komt en zodoende toegestaan zou moeten worden om op zijn perceel een tweede woning te bouwen. Zo is de situatie immers altijd geweest. De woning uit 1875 was dermate oud dat deze als landschapsontsierend kan worden aangemerkt. Er is weliswaar (nog) geen contractuele overeenstemming tussen de heer Schippers en de gemeente Hellendoorn, maar hierover zou immer gesproken kunnen worden. Het argument van de gemeenteraad dat er geen dossier over dit perceel aanwezig is, is dan ook een onjuist argument. Het is uiteraard niet aan de heer Schippers om "een nieuw dossier aan te maken". De heer Schippers heeft duidelijk aangegeven er groot belang bij te hebben een tweede woning op zijn uitzonderlijk grote perceel te kunnen bouwen en meent dan ook aanspraak te kunnen maken op de "rood voor rood" regeling.

Zoals de heer Schippers heeft aangegeven, is bouw op de slooplocatie niet wenselijk. In dat geval zou de tweede woning op een onlogische plaats op het perceel gebouwd worden, terwijl het planologisch gezien aantrekkelijk is de woning in lijn met de overige woningen aan de Koningsweg te bouwen. De Koningsweg behoort ook tot de rand van het dorp. Van een



verdichting zal –gezien de grootte van het perceel (waarover in het navolgende nog meer) – geen sprake zijn.

Noodzaak voor een tweede woning

Verder meent de heer Schippers dat het advies van de StAB onvolledig is en met meerdere argumenten geen rekening is gehouden, althans deze niet zijn onderzocht. Voor de heer Schippers bestaat er namelijk wel degelijk een noodzaak om twee woningen op het perceel te bouwen en heeft in zijn zienswijzen en in het beroepschrift duidelijk aangegeven dat de gemeenteraad op grond van de evenredigheid en billijkheid over zou moeten gaan tot het toestaan van de bouw van een extra woning.

Het perceel van de heer Schippers is uitzonderlijk groot, namelijk 12.000 m². Op het perceel hebben altijd twee woningen gestaan, zo blijkt ook uit het voorgaande. De woning uit 1875 was echter dermate oud dat de heer Schippers zich genoodzaakt zag om deze af te breken. Daarbij heeft hij de andere woning gerenoveerd. De gemeente Hellendoorn heeft aan deze activiteiten medewerking verleend door de benodigde vergunningen te verlenen.

De heer Schippers wil een tweede woning bouwen om voor zijn ouders te kunnen zorgen. Zijn vader is 74 jaar en zijn moeder is 68 jaar oud. De heer Schippers voorziet dat zij gezien hun leeftijd binnen afzienbare termijn meer en meer hulpbehoevend worden. De heer Schippers wil de zorg voor zijn ouders graag op zich nemen, maar om voldoende tijd aan de verzorging te besteden, is het noodzakelijk dat zijn ouders op dermate korte afstand van hem wonen, dat hij er spoedig naar toe kan. Zowel de vader als de moeder van de heer Schippers hebben medische problemen waardoor zij veel hulp nodig hebben. De vader van de heer Schippers heeft slechts één long waardoor hij zeer beperkt is. De moeder van de heer Schippers heeft een ongeval gehad waardoor haar arm is verbrijzeld en ook zij dus ernstig is beperkt. Op dit moment helpt de heer Schippers zijn ouders al veelvuldig en dat zal in de loop der tijd enkel maar meer worden. In dit opzicht is het dan ook zeker noodzakelijk dat de heer Schippers de mogelijkheid krijgt om een tweede woning op het perceel te bouwen. De StAB heeft deze overwegingen onterecht niet onderzocht.

Onterecht heeft de StAB in haar advies geen aandacht besteed aan het feit dat er voor de bouw van een tweede woning op het perceel geen ruimtelijke belemmering aanwezig is. Zoals gezegd, is het perceel zo groot dat er van een verdichting niet gesproken kan worden. Op geen enkele wijze kan er voor omwonenden overlast ontstaan als de heer Schippers een extra woning ten behoeve van de mantelzorg voor zijn ouders zou bouwen. De heer Schippers meent dat de ruimtelijke kwaliteit door de bouw van een extra woning verbetert doordat het perceel beter wordt gebruikt. Daarnaast zou het slechts een geringe afwijking van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" betreffen, aangezien er immers (namelijk vanaf 1929) twee woningen op het perceel hebben gestaan.

Daarnaast is van belang dat het perceel van de heer Schippers eigenlijk uit twee percelen bestaat en dus ook twee keer zo breed is als de naastgelegen percelen. Op de naastgelegen percelen mag echter wel een woning worden gebouwd. Planologisch gezien is het dan ook niet meer dan logisch dat op het brede perceel twee woningen mogen staan.

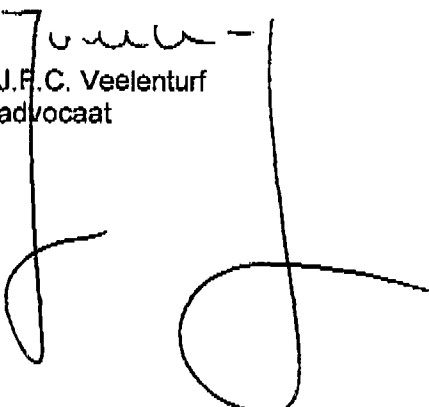
Met deze belangen heeft de StAB onterecht geen rekening gehouden. De heer Schippers meent dat het rapport op dit punt dan ook onjuist, althans onvolledig is.

>

Conclusie

Gezien het bovenstaande verzoek ik u het beroep van de heer Schippers tegen het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" gegrond te verklaren en het besluit van de gemeenteraad waarbij het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" d.d. 20 april 2009 is vastgesteld te vernietigen, alsmede de gemeenteraad te veroordelen in de kosten van de heer Schippers.

Hoogachtend,



J.F.C. Veelenturf
advocaat