

Punt 3 : Vaststelling  
bestemmingsplannen 'Landgoed  
Veldhuizenweg', 'Landgoed  
Schuilenburgerweg' en  
'Landgoed Zuidelijke Kanaaldijk'.

Gemeente  
**Hellendoorn**



## Aan de raad

### **Samenvatting:**

*Drie ontwerpbestemmingsplannen, te weten "Landgoed Veldhuizenweg", "Landgoed Schuilenburgerweg" en "Landgoed Zuidelijke Kanaaldijk" hebben vanaf 10 oktober 2009 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode zeven zienswijzen ingediend. De inhoud van de zienswijzen leidt er niet toe dat van vaststelling zou moeten worden afgezien. Wij stellen u voor om de bestemmingsplannen vast te stellen.*

*De bestemmingsplannen maken het mogelijk om locaties die nu nog een agrarische bestemming hebben om te zetten in landgoederen en nieuwe natuur.*

### **Opdracht:**

Op 13 mei 2009 heeft uw commissie Grondgebied ingestemd met het in procedure brengen van drie voorontwerpbestemmingsplannen, te weten "Landgoed Veldhuizenweg", "Landgoed Schuilenburgerweg" en "Landgoed Zuidelijke Kanaaldijk". In de commissievergadering van 23 juni 2009 zijn deze bestemmingsplannen opnieuw ter sprake gekomen. Na de zomer hebben wij de drie bestemmingsplannen als ontwerp ter inzage gelegd. Er zijn zienswijzen ingediend. De plannen liggen nu ter besluitvorming voor.

### **Aanleiding:**

Twee agrariërs in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn, Kloosterman en Luchtenberg, vormen samen een maatschap. De maatschap heeft de beschikking over drie locaties: Schuilenburgerweg (melkveehouderij Kloosterman), Veldhuizenweg (veldkavel), Zuidelijke Kanaaldijk (melkveehouderij Luchtenberg).

Medio 2005 hebben Kloosterman en Luchtenberg het initiatief genomen hun toekomstmogelijkheden in beeld te brengen. De familie Kloosterman wil graag de productie uitbreiden om in de toekomst een economisch duurzaam bedrijf te kunnen voortzetten. De familie Luchtenberg heeft geen opvolger en wil de komende jaren nog blijven boeren op de bestaande locatie en dan geleidelijk de agrarische productie afbouwen.

Om de toekomst van de maatschap duurzaam te ontwikkelen, is gekeken naar de mogelijkheden die de bestaande kavels bieden. Hieruit is gebleken dat zowel de kavel aan de Schuilenburgerweg (in de ecologische verbindingzone) als de kavel aan de Zuidelijke Kanaaldijk (in het Reggedal) geen geschikte locaties zijn om de maatschap op een duurzame wijze te ontwikkelen.

De maatschap heeft gezocht naar een nieuwe locatie waar wel uitbreiding/schaalvergroting mogelijk was en heeft deze gevonden aan de Oude Twentseweg 10. Hier heeft men de bestaande melkveehouderij opgekocht. Deze locatie ligt in een LOG.

Doel van de maatschap is dus de verplaatsing van twee bedrijven uit de Ecologische Hoofdstructuur naar de Oude Twentseweg. Het jongvee zal de eerste jaren op de locatie aan de Zuidelijke Kanaaldijk worden opgefokt. Om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken dienen er financiële middelen te worden gegenereerd. De voorliggende bestemmingsplannen voorzien hierin.



(code voor postverwerking)

Financiële dragers om deze ontwikkeling te realiseren zijn de Rood voor Rood-regeling, het Nieuwe Landgoederenbeleid, de verplaatsingssubsidie en de omvormingssubsidies PSAN en PSN (provinciale subsidieregeling agrarisch natuurbeheer en provinciale subsidieregeling natuurbeheer, gericht op het actief betrekken van agrariërs en particulieren bij het instandhouden en ontwikkelen van natuur. Particulier natuurbeheer is een van de manieren waarop de overheid de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) wil realiseren).

Ter compensatie van sloop en omvorming van cultuurgronden naar nieuwe natuur zullen zeven kavels (voor vier landgoedwoningen en drie reguliere woningen) worden gerealiseerd. De maatschap gebruikt de opbrengst van de kavels en de subsidies om de verplaatsing van de twee bedrijven naar de nieuwe locatie te financieren.

**Doelstelling:**

Vaststelling van drie bestemmingsplannen die de verplaatsing van twee agrarische bedrijven mogelijk maakt.

**Mogelijke oplossingen:**

nvt

**Voorgestelde oplossingen:**

Sinds medio 2005 zijn de inrichtingsplannen tot stand gekomen met betrokkenheid van verschillende partijen. Naast de provincie Overijssel en Waterschap Regge en Dinkel zijn ook Landschap Overijssel, Dienst Landelijk Gebied en de gebiedscommissie Eelen en Rhaan betrokken bij dit initiatief. In gezamenlijkheid zijn uiteindelijk drie inrichtingsplannen tot stand gekomen die vertaald zijn naar de drie voorontwerpbestemmingsplannen.

De drie bestemmingsplannen in hoofdlijnen

Bestemmingsplan "Landgoed Veldhuizenweg" staat de bouw van twee landgoedwoningen en de vorming van ca 15 ha nieuwe natuur (minus de landhuisbestemmingen) toe. Al het grondgebied wordt omgezet in natuur, behalve de bestemmingsvlakken voor de landgoedwoningen. Er wordt een landhuis toegestaan in het noorden van het plangebied en iets ten zuiden van de Veldhuizenweg. Andere locaties zijn in overleg met provincie Overijssel, Landschap Overijssel en Dienst Landelijk Gebied afgevalen, omdat anders de werking van de Robuuste ecologische verbindingzone te veel zou worden gefrustreerd.

Bestemmingsplan "Landgoed Schuilenburgerweg" staat de bouw van een landgoedwoning en een rood-voor-rood woning toe. De bestaande boerderijwoning blijft gehandhaafd en alle bijgebouwen (op één na) worden gesloopt. Het grootste gedeelte van dit plangebied wordt omgezet in nieuwe natuur.

Bestemmingsplan "Landgoed Zuidelijke Kanaaldijk" staat de bouw van een landgoedwoning en twee rood-voor-rood woningen toe. In dit plan is een rood-voor-rood woning opgenomen van de locatie Schuilenburgerweg. Een tweede rood-voor-rood woning nabij de es aan de Schuilenburgerweg zou daar het karakter van de es te veel aantasten. In het plangebied 'Zuidelijke Kanaaldijk' is meer ruimte voorhanden. Gelet op de totale meerwaarde van het project, hebben wij kunnen instemmen met het verschuiven van een rood-voor-rood woning van de Schuilenburgerweg naar de Mekkelinkweg.

In het bestemmingsplan "Landgoed Zuidelijke Kanaaldijk" is een rood-voor-rood woning opgenomen zonder dat de schuren al gesloopt worden. Dit is in afwijking op het bestaande beleid. In het rood-voor-rood beleid (RvRmgb) is namelijk de voorwaarde opgenomen dat bij de realisatie van een rood-voor-rood woning er sprake dient te zijn van het slopen van 850m<sup>2</sup> aan (voormalige) landschapontsierende (agrarische) bebouwing. Conform dit beleid moet sloop eerst plaatsvinden (en derhalve juridisch zijn vastgelegd (vergunning), voordat de rood-voor-rood woning gebouwd mag/kan worden.

De reden om in dit specifieke geval af te willen wijken van het rood-voor-rood beleid is tweeledig:

1. Luchtenberg is een afbouwende agrariër. Op dit moment fokt hij het jongvee op van de maatschap. Het is de bedoeling dat, wanneer hij over circa acht jaar stopt, de stallen worden afgebroken. De datum waarop de stallen gesloopt moeten zijn, zijn vastgelegd in een overeenkomst. Deze afwijking op het bestaande beleid is tot stand gekomen met instemming van de provincie Overijssel en waterschap Regge en Dinkel.

2. Het jongvee is nu nog 'beheerder' van weilanden (eigendom Luchtenberg) rondom de Regge. Waterschap Regge en Dinkel gaat op middellange termijn het gebied rond de zuidelijke kanaaldijk op de schop nemen (meer ruimte voor de Regge). Tot die tijd is een beheerder van het gebied noodzakelijk. Deze rol kan worden vervuld door Luchtenbergs' jongvee. Tot het moment dat Luchtenberg stopt moeten de stallen blijven staan. In de periode daarna kan het Waterschap langzamerhand beginnen met de transformatie van het gebied (wanneer zij daar natuurlijk klaar voor zijn).

#### *Zienswijzen*

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er zeven zienswijzen bij uw raad ingediend. Wij hebben de zienswijzen van commentaar voorzien en dit verwoord in de zienswijzennota (zie bijlage). De inhoud van de zienswijzen geeft ons geen aanleiding de bestemmingsplannen te wijzigen.

Wel is er een ambtshalve wijziging voor het verleggen van de plangrens van het bestemmingsplan 'Landgoed Zuidelijke Kanaaldijk'. Voor de volledigheid is dit ook opgenomen in de zienswijzennota.

#### **Ontwikkelingen vanaf 8 december 2009 tot en met de commissievergadering GGB van 13 januari 2010**

##### *Bestemmingsplan Landgoed Veldhuizenweg*

Na ons besluit van 8 december 2009 zijn er diverse ontwikkelingen geweest tot aan de vergadering van uw commissie Grondgebied van 13 januari 2010. Initiatiefnemer Kloosterman is op de dag van de commissievergadering tot een akkoord gekomen met bezwaarde Vermaat. Dit heeft ertoe geleid dat, wanneer uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt conform bijlage 1, het bezwaar van Vermaat wordt ingetrokken. Naast Vermaat is er in de commissie ingesproken door mevrouw Dollen (Nieuwe Twentseweg 4) en de heer Kamphuis (Nieuwe Twentseweg 10). Het bezwaar van inspreker Dollen richt zich, zoals de cie ook heeft geconstateerd, tegen de verschuiving van het bouwvlak van de woning Nieuwe Twentseweg 6. Deze verschuiving is echter geregeld in het op 20 april 2009 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2009 en maakt feitelijk geen onderdeel uit van bestemmingsplan Landgoed Veldhuizenweg. Voor wat betreft het natuurinrichtingsplan voor het landgoed Veldhuizenweg worden, zoals ook verwoord in de zienswijzennota, de insprekers betrokken bij de uitwerking daarvan. Dit neemt overigens niet weg dat het natuurinrichtingsplan primair goedkeuring behoeft van DLG. Bovenstaande geeft ons aanleiding u voor te stellen dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform bijlage 1.

##### *Bestemmingsplan Landgoed Schuilenburgerweg*

Na 8 december is een omissie ontdekt in een stukje van de plangrens van dit bestemmingsplan. Door die foutieve begrenzing heeft een perceel, dat niet in eigendom is van initiatiefnemer Kloosterman, per abuis een nieuwe bestemming 'natuur' gekregen. Het gaat hierbij om een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie I, nummer 4211. Het gehele perceel hoort buiten dit bestemmingsplan te blijven, omdat het geen onderdeel uitmaakt van het project verplaatsing maatschap Kloosterman-Luchtenberg. Gevolg van de wijziging is dat de huidige bestemming 'Agrarisch met Waarde' van perceel I 4211 gehandhaafd blijft.

De wijziging in de plankaart heeft geen wezenlijke gevolgen voor de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het areaal cultuurgrond dat wordt omgevormd naar natuur zoals benoemd in het bestemmingsplan blijft gelijk. Bij het bepalen van de oppervlaktes zijn namelijk wel de juiste kadastrale percelen gebruikt. In bijlage 2 is een kaartje opgenomen die de gewenste aanpassing weer geeft.

**Bestemmingsplan Landgoed Zuidelijke Kanaaldijk**

Er is een gesprek en enig vervolg overleg geweest bij de familie Lubbers met betrekking tot de beoogde woning aan de Mekkelinkweg. Lubbers heeft op het laatst (13 januari 2010) aangegeven dat de enige oplossing voor hen is dat de woning 100 à 150 meter in noordelijke richting verschoven wordt. Er is hun aangegeven dat dit vanuit landschappelijk oogpunt niet acceptabel is, omdat die ruimte juist onbebouwd moet blijven vanwege de toekomstige Reggeherstel-projecten in het gebied. Het gebied ten zuiden van de stuw Hancate is daarvoor van groot belang. Daarnaast wordt mede vanuit het aspect cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit het principe van bebouwingsconcentratie nabij al bestaande infrastructuur en bebouwing gehanteerd. De woning gelegen aan de Noordelijke Kanaaldijk is in het ontwerpbestemmingsplan reeds verschoven zover de ruimte het toeliet zonder het zicht van overige omwonenden direct aan te tasten én de toekomstige wateropgave in het gebied niet te frustreren. Wat ons betreft is hier de grens van de mogelijkheden opgezocht.

**Communicatie:**

In de planvormingsfase zijn de initiatiefnemers bij de direct omwonenden geweest om hun voorgenomen plannen te presenteren. Er is tijdens de inspraakprocedure op 23 april 2009 een informatieve inloopavond gehouden. De bestemmingsplannen zijn tot nu toe drie maal in het Hellendoorn Journaal gepubliceerd. Aanvullend daarop heeft op maandag 20 april 2009 een informatief artikel gestaan in de Twentsche Courant Tubantia (Reggestreek) over de voorgenomen plannen.

Na uw besluit worden de indieners van de zienswijzen hiervan op de hoogte gebracht. Daarnaast wordt uw besluit gepubliceerd in het Hellendoorn Journaal en de Staatscourant.

**Financiering:**

Voor de realisatie van de landgoederen is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. De initiatiefnemers dragen alle kosten voor de planherziening en ook de kosten van eventuele planschade als gevolg van deze drie bestemmingsplannen. Het vaststellen van een exploitatieplan is in dit geval dus niet aan de orde omdat er een overeenkomst gesloten is.

**Planning:**

Nvt

**Concept Besluit:**

- a) de zienswijzen ontvankelijk verklaren maar niet overnemen;
- b) het bestemmingsplan "Landgoed Veldhuizenweg" gewijzigd vaststellen, conform bijlage 1 (voorstel landgoed Veldhuizenweg);
- c) het bestemmingsplan "Landgoed Schuilenburgerweg" gewijzigd vaststellen, conform bijlage 2 (voorstel Landgoed Schuilenburgerweg);
- d) het bestemmingsplan "Landgoed Zuidelijke Kanaaldijk" gewijzigd vaststellen, conform de inhoud van de zienswijzennota.

Nijverdal, 14 januari 2010

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,

Drs. J. van der Noordt,

ir. J.J. van Overbeeke

Advies commissie(s):

Alle fracties, met uitzondering van BurgerBelang, stemmen ermee in dat het stuk ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

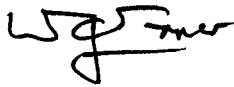
Nr. 09INT01603

Nijverdal, 2 februari 2010

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,



de voorzitter,



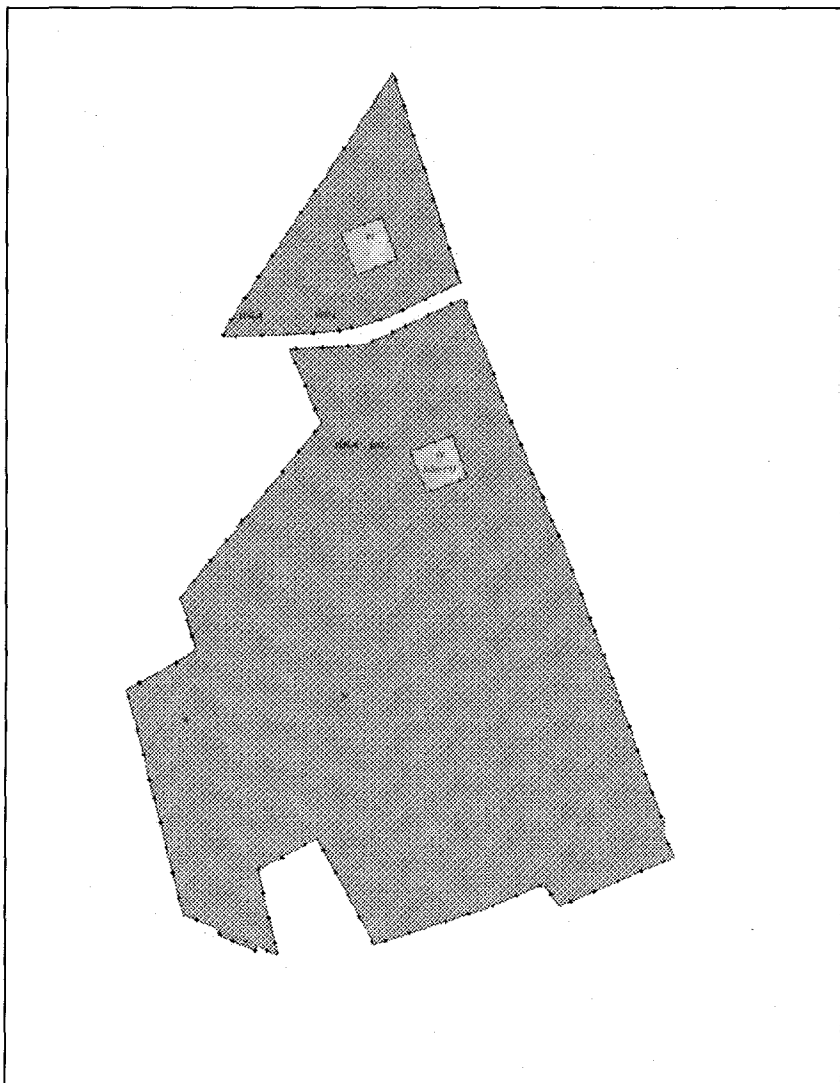
**Bijlagen:**

- bijlage 1 (voorstel Landgoed Veldhuizenweg)
- bijlage 2 (voorstel Landgoed Schuilenburgerweg)
- de drie bestemmingsplannen liggen voor u bij de stukken ter inzage.
- zienswijzennota

## Bijlage 1

### Voorstel wijziging bestemmingsplan Landgoed Veldhuizenweg

Voorstel is om het bestemmingsplan vast te stellen zoals weergegeven hieronder.



*Bestemmingsplankaart Landgoed Veldhuizenweg  
(uitgedeeld tijdens de commissie Grondgebied d.d. 13 januari 2010).*

## Bijlage 2

### Voorstel wijziging bestemmingsplan Landgoed Schuilenburgerweg.

Voorstel is om het bestemmingsplan vast te stellen zonder het gearceerde (in rood) gedeelte.

*Fragment bestemmingsplan Landgoed Schuilenburgerweg*





**gemeente Hellendoorn**

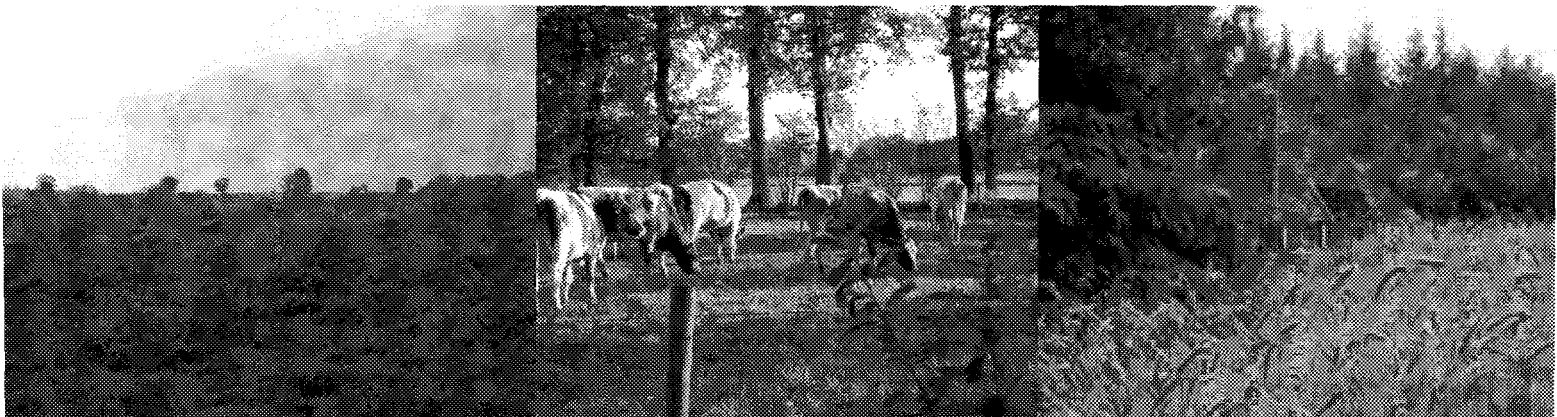
**3 bestemmingsplannen,**

**“Landgoed Veldhuizenweg”**

**“Landgoed Schuilenburgerweg”**

**“Landgoed Zuidelijke Kanaaldijk”**

*zienswijzennota*







## Inhoudsopgave

<b>ZIENSWIJZEN</b> .....	<b>4</b>
BESTEMMINGSPLAN "LANDGOED VELDHUIZENWEG" .....	4
H.D. Kamphuis, Nieuwe Twentseweg 10, 7447 PM HELLENDORRN (09INK08582).....	4
Mr. J. van Groningen (Den Hollander Advocaten) namens G.G.H. Vermaat en familie, Veldhuizenweg 7 7447 PN HELLENDORRN (09INK08657) .....	5
J.H. Heuver, Ommerweg 127, 7447 RC HELLENDORRN (09INK08701).....	8
J. Dollen, G.J. Harmsen, J. Scholten, p/a Nieuwe Twentseweg 4, 7447 PM HELLENDORRN (09INK08719).....	9
Waterschap Groot Salland, Postbus 60, 8000 AB ZWOLLE (09INK08676).....	10
BESTEMMINGSPLAN "LANDGOED SCHUILENBURGERWEG" .....	10
BESTEMMINGSPLAN "LANDGOED ZUIDELIJKE KANAALDIJK" .....	11
B. van Ulst, Noordelijke Kanaaldijk 2, 7447 SW HELLENDORRN (09INK08583).....	11
A.C.M. Lubbers, G.W. Lubbers, H.G.M. Lubbers, Mekkelinkweg 10, 7447 RW HELLENDORRN (09INK08675) .....	13
AMBTSHALVE WIJZIGING .....	15

## Zienswijzen

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

### Bestemmingsplan "Landgoed Veldhuizenweg"

#### H.D. Kamphuis, Nieuwe Twentseweg 10, 7447 PM HELLENDOORN (09INK08582)

Zoals ik al duidelijk gemaakt heb in mijn inspraakreactie, ben ik geen voorstander van het realiseren van het plan landgoed veldhuizenweg:

Allereerst acht ik de instelling van landgoederen in het genoemde gebied, dat vooralsnog de bestemming agrarisch-waardevol heeft eerder een achteruitgang dan vooruitgang; de natuur zal er absoluut niet bij winnen; een enkeling wel.

Ik ben tegen bestemming natuur (N) omdat de huidige agrarische beheerssituatie het gebied tot een echt natuurgebied maakt waar rust heerst en het wild ongestoord zich kan verplaatsen dit kan aangevuld worden met granen op de waardevolle es en diversiteit aan grassoorten welke dan een oase voor het wild wordt en bestemming waardevol-agrarisch kan behouden. Bebossing geeft geen enkele meerwaarde aan dit gebied omdat de fauna de es gebruikt als uitloopgebied (bos eelerberg) voor foerage en dus het open karakter moet behouden.

Dat u dit gebied geheel bestemming Natuur(N) wilt maken; om de es op de kop te kunnen zetten en er dan bomen en paden te creëren geeft geen enkele meerwaarde voor de natuur maar enkel voor diegene die op deze manier makkelijker de hiervoor geldende subsidies ed. kan verwerven .om dit te realiseren.

Wilt u aangeven welke belemmerende maatregel het voor de bewoners word als het gebied de waarde natuur(N) krijgt ? (bebouwing,uitbreiding ed) en de compensatie hiervan.?

Overigens zal de landelijke omgeving,ons woongenot,en de rust(t.b.v.de natuur) hierbij de grote verliezer zijn en enkele individuen (landgoedbewoner en agrariër) de bevoordeelden.

Dit vertegenwoordigt geen enkel maatschappelijk belang

Het is voor mij ook onbegrijpelijk dat de gemeente Hellendoorn hieraan medewerking verleent, terwijl dit ten koste gaat van velen en ten voordele van slechts enkelen.

Zeker de natuur wint hier niets bij.

Verder sluit ik mij aan bij de bezwaren die mr. Van Groningen op de hoorzitting verwoord heeft omtrent de onterechte toepassing van de regelingen, en een duidelijke financiële injectie voor oneigenlijke doeleinden. De verplaatsing van het bedrijf van Kloosterman acht ik geen algemeen belang(er is geen intensieve veehouderij o.i.d en verplaatsing is dus in het geheel Geen noodzaak) en behoort dus niet uit algemene middelen bekostigd te worden.Het huidige bedrijf is geen enkele bedreiging of belasting voor het landschap en hoeft dus niet door de verkoop van villapercelen in een verplaatsing gefinancierd te worden; verplaatsing zou een normaal financieel bedrijfsrisico zijn waarbij de gemeente niet hoeft te helpen.

#### Reactie gemeente

In de toelichting op het bestemmingsplan en in de bijlage (ontwerpplan 'Entree naar de Eelerberg') hebben wij gemotiveerd wat de meerwaarde van de realisatie van nieuwe natuur is

voor het hele gebied. Wij zijn van mening dat de realisatie van de Ecologische hoofdstructuur een algemeen belang dient.

Helder mag zijn dat een groot deel van het landgoed niet 'bebost' zal worden. Het toekennen van de bestemming 'Natuur' betekent niet automatisch dat er bos aangeplant zal gaan worden. De gronden van het landgoed in kwestie maken deel uit van de robuuste verbindingzone. Het is de bedoeling dat (conform het Natuurgebiedsplan Overijssel) op de overgang naar de Sallandse Heuvelrug een afwisseling van bloemrijk grasland, nat schraalgrasland, heide, graanakkers en hier en daar bosstroken ontwikkeld worden. Bij inrichtingsmaatregelen kan dan gedacht worden aan het waar mogelijk verondiepen van sloten, het graven van poelen en plaatselijk verwijderen van een voedselrijke bovenlaag, zodat nat schraalgrasland of heide ontwikkeld kan worden.

Wij zijn niet van mening dat bewoners in de omgeving onevenredig worden benadeeld door de realisatie van twee landgoedwoningen en nieuwe natuur ter plaatse. Daarnaast achten wij dit bestemmingsplan, als 1 van 3 bestemmingsplannen, van maatschappelijke meerwaarde. Ook dit is beschreven in het ontwerpplan 'Entree naar de Eelerberg' (paragraaf 2.4).

Reden voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan is de verplaatsing van twee agrarische bedrijven die gevestigd zijn in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Om uit te breiden is verplaatsing noodzakelijk. Om de verplaatsing van twee bedrijven uit de EHS te financieren worden er op drie locaties nieuwe landgoederen gerealiseerd, wordt gebruikt gemaakt van Rood-voor-rood en inrichtingssubsidies voor natuur alsmede een verplaatsingssubsidie. De genoemde regelingen zijn allemaal bestaande regelingen waar ook in andere gevallen gebruik van wordt gemaakt. Wij zijn derhalve van mening dat er niet ten onterechte gebruik is gemaakt van de genoemde regelingen.

Ten overvloede merken wij op dat de uitbreiding/schaalvergroting die de bedrijven realiseren op de nieuwe locatie in het LOG Marle, die niet mogelijk was op de bestaande locatie, geen onderdeel is van de bedrijfsverplaatsing en derhalve (privaat) gefinancierd wordt door de ondernemers zelf.

#### **Conclusie**

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

### **Mr. J. van Groningen (Den Hollander Advocaten) namens G.G.H. Vermaat en familie, Veldhuizenweg 7 7447 PN HELLENDOORN (09INK08657)**

Tot mij wendde zich cliënt G.G.H. Vermaat, in deze mede handelend namens zijn broer en ouders, allen wonende te (7447 PN) Hellendoorn aan de Veldhuizenweg 7, te dezer zake domicilie kiezende te Middelharnis aan de Oostelijke Achterweg no. 82, ten kantore van mr. J. van Groningen, advocaat.

Voor alles heeft te gelden dat hetgeen reeds als inspraakreactie is ingediend hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. Onderstaand volgt daarop nog een nadere aanvulling.

Bij brief van 1 oktober 2009 zond u mij de inspraaknota getiteld: 3 bestemmingsplannen "Landgoed Veldhuizenweg", Landgoed Schuilenburgerweg" en "Landgoed Zuidelijke Kanaaldijk", toe. Daarin wordt ingegaan op de namens cliënten tegen her voorontwerpbestemmingsplan ingediende inspraakreactie.

Uit de in de inspraaknota gegeven reactie volgt, dat u persisteert bij uw eerdere standpunten en de gemeenteraad voorstelt het bestemmingsplan vast te stellen. Wel is de toelichting aangevuld met de tekst over de toelaatbaarheid van landgoederen op de in geding zijnde locatie in relatie tot het nu geldende beleid van de provincie Overijssel. Dit laat onverlet dat ook dan de planregeling niet in overeenstemming is met het provinciale planologische beleid.

Door gedeputeerde staten van Overijssel is in april 2008 de Aanvullende handreiking Nieuwe landgoederen vastgesteld. Dat is nog onverkort het vigerende toetsingskader. Op grond daarvan dient een landgoed minimaal 10 ha groot te zijn, waarbij de bouw van een landhuis tot de mogelijkheden behoort. Bij een grootte van 15 ha of meer geldt dat naast het landhuis, een of meerdere extra woningen zijn toegestaan. Het gaat daarbij uitdrukkelijk niet om meerdere landhuizen. Bij een landgoed van 15 ha of meer dienen de woningen gerealiseerd te worden in de vorm van wooneenheden binnen het hoofdgebouw, dan wel dient (dienen) de extra woning(en) ondergeschikt te zijn aan het landhuis. Uitgangspunt is en blijft dat een opsplitsing van het landgoed teneinde de bouw van twee landhuizen met een inhoud van tenminste 1.000 m<sup>3</sup> mogelijk te maken niet is toegestaan. Vast beleid is dat de eenheid van het landgoed blijft gewaarborgd.

Bij een oppervlakte van ten minste 15 ha is een landhuis en een extra woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> toegestaan. Daarvan mag uitsluitend worden afgeweken wanneer de ruimtelijke kwaliteit daarom vraagt. In onderhavig geval is van een dergelijke noodzaak echter niet gebleken. Cliënten stellen zich op het standpunt dat deze ontbreekt! Maar ook dan kan dit nooit leiden tot de bouw van een extra landhuis.

Daarnaast is het uitgesloten nieuwe rode ontwikkelingen binnen de PEHS te realiseren, ook wanneer alle gronden binnen de PEHS worden ingericht en beheerd overeenkomstig het Natuurgebiedsplan en de verplichte 30% te realiseren natuur uit eigenmiddelen moet worden gefinancierd. Een uitzondering daarop vormt de bouw van een landhuis op een vrijgekomen ( agrarische) bouwkvavel. Daarvan is in onderhavig geval echter geen sprake!

Een ander beletsel vormt de oppervlakte van het nieuw te realiseren landgoed, en dan met name de oppervlakte die moet worden omgevormd tot nieuwe natuur. Een gedeelte van de grond heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming G-L: Groen landschapselement. Voor de inbreng is echter vereist dat het moet gaan om cultuurgrond, ook planologisch.

Maar ook betreft het geen landgoed dat uit aaneengesloten gronden bestaat. Zo is de strook die op de verbeelding staat aangegeven als verbinding tussen de percelen via de Nieuwe Twentseweg niet in eigendom bij de initiatiefnemer. Voorts gaat het hier om een ontsluitingsweg waarvan cliënten afhankelijk zijn. Reeds daarom kan het geen onderdeel uitmaken van het nieuw te realiseren landgoed.

De wijze waarop de bevoegdheid tot het vaststellen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid hier wordt toegepast betekent onaanvaardbare staatssteun aan een privaat project. Het is niet toegestaan om via het ruimtelijke spoor de kosten van een niet gedwongen bedrijfsverplaatsing volledig te compenseren door het creëren van bouw mogelijkheden waaruit de verplaatsingskosten kunnen worden gefinancierd. Dit is gelijk aan het toekennen van financiële compensatie. Temeer daar het niet gaat om een verplaatsing van het bedrijf in zijn huidige omvang, maar om een hervestiging van een meer dan dubbel zo groot bedrijf.

Waar het bij onaanvaardbare staatssteun om gaat, dat is dat er middelen worden aangereikt op grond waarvan in een concreet geval een privaat project kan worden gerealiseerd, zonder dat derden op dezelfde steun aanspraak kunnen maken wanneer zij hun bedrijf verder wensen te ontwikkelen. De wijze waarop dit in voorliggend geval plaatsvindt tast de concurrentiepositie van anderen onaanvaardbaar aan. U moet zich realiseren dat door het vaststellen van de bestemmingsplannen de initiatiefnemer een nieuw groot melkrundveebedrijf kan realiseren daar waar anderen volledig zijn aangewezen op kostbare private steun. Daarnaast is het cliënten gebleken dat gedeputeerde staten op 1 augustus 2008 hebben besloten tot het toepassen van de hardheidsclausule uit de Algemene subsidieverordening, hetgeen niet in combinatie met de reeds toegepaste regelingen is toegestaan.

De toename aan verstening als gevolg van de geboden compensatie is enorm. De bij sloop vrijkomende kuubs worden meerdere malen verdisconteerd in de geboden planologische

regelingen. Voor het buitengebied als zodanig levert de vaststelling van de bestemmingsplannen zodoende geen winst op. Dit is in flagrante strijd met het provinciaal en gemeentelijk beleid, op grond waarvan een verdere versterking van het buitengebied niet is toegestaan. Het is absoluut niet noodzakelijk om compenserende bouw mogelijkheden alle ten laste van het buitengebied te brengen. Niet is onderzocht in hoeverre alternatieven tot een mindere versterking zullen leiden.

In ieder geval is de keuze die thans is gemaakt niet logisch, maar bovenal ook niet aanvaardbaar. Zoals al is gesteld, is het niet toegestaan landhuizen en woningen te bouwen in de PEHS. Deze dienen daarbuiten te worden opgericht. Juist in voorliggend geval wordt het in het bestemmingsplan Landgoed Veldhuizenweg mogelijk gemaakt om een landhuis, zelfs twee, midden in de PEHS te realiseren. Dit terwijl het ontbreekt aan een vrijgekomen bouw kavel. Het gemeentelijke planologische beleid is derhalve evident in strijd met het provinciale planologische beleid. Overigens wordt dit ook als zodanig erkend in Nota van 3 april 2007, nummer O7INT00320.

Als laatste zij aangevoerd, dat de bouw van landhuizen in de nabijheid van het perceel van cliënten vanwege het daardoor in de nabijheid komen liggen van totaal van elkaar verschillende functies onaanvaardbaar. De exploitatie van het ter plaatse gevestigde recreatiebedrijf zal ernstig worden belemmerd door de komst van extra woningen. Niet is namelijk gegarandeerd dat de bewoners daarvan een woon- en leefklimaat wensen dat overeenkomt met het huidige klimaat waarin cliënten zonder probleem hun bedrijf exploiteren.

#### **Reactie gemeente**

Om te beginnen verwijzen wij voor wat betreft de inspraak en onze reactie daarop naar de inspraaknota behorende bij dit bestemmingsplan. Door bezwaarde wordt aangegeven dat naar aanleiding van de inhoud van de inspraaknota de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen. Dit is onjuist, omdat eventuele vaststelling van het bestemmingsplan pas wordt voorgesteld aan de raad nadat de ontwerpfase is afgerond.

Voor wat betreft het provinciaal beleid inzake landgoederen en ligging in de EHS het volgende. Net als de provincie onderschrijven wij het feit dat bouwen in de EHS niet zonder meer mogelijk is. De provincie stelt in haar reactie (in het kader van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening)) op de drie voorontwerpbestemmingsplannen dat er bij ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen van de EHS er sprake moet zijn van groot maatschappelijk belang. In zulke gevallen zal er een goede balans moeten zijn tussen de gewenste ontwikkeling en de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, waarbij gelet op de doelstellingen van de EHS de balans natuurlijk dient door te slaan naar de meerwaarde aan de ruimtelijke kwaliteit.

In de toelichting op de drie bestemmingsplannen en in de bijlage's (de ontwerpplannen) hebben wij gemotiveerd wat de maatschappelijke meerwaarde van de gehele ontwikkeling is. De drie bestemmingsplannen kunnen wat dat betreft ook niet los van elkaar gezien worden. Gelet op de beschreven meerwaarde achten wij het bouwen in de EHS in dit verband acceptabel. Daarnaast volgt het gemeentebestuur het advies van de provincie en is een verzoek ingediend voor ontheffing van de provinciale omgevingsverordening.

Ten overvloede merkt de provincie in haar reactie op dat de ontwikkelingen die met de drie voorontwerpplannen worden beoogd passen in het provinciaal ruimtelijk beleid.

Ten aanzien van het eigendom van de strook grond kan worden gesteld dat dit recentelijk in het bezit is gekomen van B.J. Kloosterman, de initiatiefnemer van het landgoed. In de overeenkomst is rekening gehouden met de rechten van derden. Bezwaarde heeft nog steeds de mogelijkheid te ontsluiten aan de kant van de Nieuwe Twentseweg en wordt dus niet beperkt.

Voorts is ons niet gebleken dat er sprake is van staatssteun. Uitgangspunt van de drie bestemmingsplannen is altijd de verplaatsing van twee agrarische bedrijven uit de EHS geweest. Deze bedrijven gaan op een nieuwe locatie door waar wel uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn (LOG Marle). Naast de belangen van de twee ondernemers hebben ook provincie, gemeente

en waterschap gezamenlijke belangen. Hierbij moet gedacht worden aan de genoemde realisatie van de EHS, maar ook de behoefte aan een gezond watersysteem. Om de verplaatsing van twee bedrijven uit de EHS te financieren worden er op drie locaties nieuwe landgoederen gerealiseerd, wordt gebruikt gemaakt van Rood-voor-rood en inrichtingssubsidies voor natuur alsmede een verplaatsingssubsidie vanuit de provinciale overheid. De genoemde regelingen zijn allemaal bestaande regelingen waar ook in andere gevallen gebruik van wordt gemaakt, ook in situaties waarin de aanvrager de middelen niet voor bedrijfsverplaatsing wenst te benutten. Wij zijn derhalve van mening dat er niet onterecht gebruik is gemaakt van de genoemde regelingen. Daarnaast merken wij op dat het wel of niet toekennen van een verplaatsingsbijdrage een afweging is die niet bij de gemeente berust, maar bij de provincie.

Wij merken op dat de uitbreiding/schaalvergroting die de bedrijven realiseren op de nieuwe locatie in het LOG Marle, die niet mogelijk was op de bestaande locatie, geen onderdeel is van de bedrijfsverplaatsing en derhalve (privaat) gefinancierd wordt door de ondernemers zelf. De aanname dat dit, in financieel opzicht, onderdeel is van de verplaatsing is derhalve onjuist.

Wij hebben naar aanleiding van de inspraakreactie reeds gemotiveerd dat de afstandsnorm van 50 meter tot aan het bestemmingsvlak aanvaardbaar is. Bezwaarde gaat voorbij aan het gegeven dat nieuwe bewoners op de hoogte zijn van het bestaan van een groepsaccommodatie in de nabijheid.

#### **Conclusie**

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

#### **J.H. Heuver, Ommerweg 127, 7447 RC HELLENDOORN (09INK08701)**

Tot en met vrijdag 20 november 2009 ligt het ontwerpbestemmingsplan "landgoed Veidhuizenweg" ter inzage. In deze zienswijze reageer ik op de eerder ingediende inspraakreactie van 3 juli 2009. In mijn inspraakreactie heb ik aangegeven dat ik ernstige bezwaren heb tegen de voorgenomen natuurontwikkelingen en daarmee gepaard gaande woningbouw. Nog steeds ben ik kritisch ten aanzien van deze plannen, maar ik heb ingezien dat mijn agrarische bedrijfsvoering misschien wel goed is te combineren met de plannen van maatschap Kloosterman-Luchtenberg.

Bert Jan Kloosterman heeft mij kort geleden benaderd om te kijken of het beheer op het te realiseren landgoed aan de Veldhuizenweg (15 ha.) door mij kan worden uitgevoerd. Eerder is dit ook al eens door Bert Jan Kloosterman aan mij voorgesteld, maar toen kon hij mij nog niet volledige zekerheid geven van het beheer, aangezien hij niet de toekomstige eigenaar is. Samen zijn we nu toch tot een overeenkomst gekomen, waarin Bert Jan Kloosterman het beheer (o.a. graasbeheer) op landgoed Veldhuizenweg aan mij toekent. Dit laten we notarieel vastleggen. De toekomstige eigenaar van het landgoed weet dus dat het beheer al is geregeld en is vastgelegd. In de overeenkomst is ook opgenomen dat ik meedenk bij het opstellen van het natuurinrichtingsplan, zodat de inrichting ook praktisch goed uitvoerbaar is voor mij.

Ondanks het feit dat ik het nog steeds jammer vind dat een mooi agrarisch perceel verloren gaat kan ik mij, door de beheerafspraken die ik samen met Bert Jan Kloosterman heb gemaakt, vinden in het ontwerpbestemmingsplan "landgoed Veldhuizenweg". Mijn ingediende inspraakreactie van 3 juli 2009 en het bijgevoegde voorstel tot ruil komen hiermee te vervallen.

#### **Reactie gemeente**

Wij begrijpen uit de zienswijze dat initiatiefnemer B.J. Kloosterman het verzoek van de commissie Grondgebied heeft opgepakt om een meer gezamenlijke oplossing in dit gebied te verkrijgen. Wij hebben waardering voor het feit dat twee particuliere partijen onderling hierover afspraken hebben kunnen maken.

## **Conclusie**

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

## **J. Dollen, G.J. Harmsen, J. Scholten, p/a Nieuwe Twentseweg 4, 7447 PM HELLEDOORN (09INK08719)**

Hierbij maken we gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze in te dienen tegen de bestemmingsplanwijziging aan de Veldhuizenweg die het mogelijk maakt daar een landgoed te ontwikkelen.

De ontwikkeling van het landgoed aan de Veldhuizenweg is alleen mogelijk geweest door een stukje grond van onze buurman Dijkstra bij te kopen door Kloosterman. Dit stukje grond is nu voorbestemd als natuur. Het daarnaast gelegen perceel weiland is inmiddels van agrarische waarden omgezet in natuur. Dit is reeds geschiedt in het bestemmingsplan buitengebied waarbij de gemeente tegemoet is gekomen aan een zienswijze van Dijkstra. Het lijkt er op dat Dijkstra in ruil voor een beetje extra natuur het bouwblok van een nieuw te bouwen woning mag verschuiven naar buiten het bosgebied. Dat nieuwe bouwblok is onlosmakelijk verbonden met het landgoedplan en wij betreuren het dat er niet een integraal beeld wordt gegeven van hoe de situatie er straks uitziet. Het huis van Dijkstra zou ingetekend moeten worden evenals de natuurontwikkeling op het genoemde weiland om een goed beeld te krijgen van het totale plan. Wij verzoeken u dan ook om eerst nog een integraal plan te maken waarbij het weiland van Dijkstra en zijn bouwblok worden gecombineerd met het landgoedplan van Kloosterman. Alleen zo kan een volledig beeld worden gekregen van de maatschappelijke meerwaarde en de maatschappelijke kosten van dit project.

Bovendien zijn wij van mening dat er bij de ontwikkeling van het landgoedplan aan de Veldhuizenweg onvoldoende is gekeken naar de volgende aspecten:

1. de invloed op de huidige flora en fauna, waar blijft bijvoorbeeld het reewild (een zogende geit met haar jong) dat de afgelopen zomer iedere avond bij Dijkstra op het weiland liep? Wij zijn bang dat de huidige fauna verstoord wordt door de bouw van de nieuwe (land)huizen;
2. de passagemogelijkheid voor wild (meer in het bijzonder edelherten) zal door deze plannen niet verbeteren: de huidige situatie binnen de EHS en robuuste verbindingzone staat al een prima passage toe. In onze ogen kan de huidige bestemming agrarisch met waarden gehandhaafd blijven in combinatie met een natuurlijke wijze van beheer, dat scheelt veel kosten;
3. in samenhang daarmee is onvoldoende gekeken naar het verdwijnen van het aan de Veldhuizenweg karakteristieke open element met cultuurlandschap; Voor ons betekent dat het verdwijnen van het magnifieke uitzicht dat wij nu hebben en ons woongenot wordt aangetast;
4. onduidelijk tot slot, zijn de gevolgen van de natte natuur voor waterhuishouding van de huidige landerijen in de nabije omgeving.

## **Reactie gemeente**

De landgoed ontwikkeling van de Maatschap Kloosterman-Luchtenberg is niet opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Hiervoor is een aparte bestemmingsplanprocedure ingezet. Kloosterman heeft in het verleden inderdaad grond gekocht van Dijkstra. Dit is een overeenkomst tussen twee private partijen.

Naar aanleiding van de zienswijze van Dijkstra tegen bestemmingsplan Buitengebied 2009 heeft de raad van Helleendoorn besloten dat plan gewijzigd vast te stellen. De omzetting van een stuk grond van ca 1,6 ha naar natuur in relatie tot de realisatie ter plekke van het Natuurgebiedsplan Overijssel hebben er toe geleid dat kon worden ingestemd met een verschuiving van het bouwblok van de woning van Dijkstra.

Voor wat betreft het natuur-inrichtingsvoorstel en de bestemming voor het terrein van Dijkstra merken wij op dat dit geen onderdeel is van dit bestemmingsplan en derhalve buiten beschouwing gelaten wordt.



Het Natuurinrichtingsplan voor de gronden van de maatschap wordt gemaakt na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Net als bij andere omwonenden kunnen deze bezwaarden ook hun input inbrengen bij het vormen van de natuurinrichtingsplannen, zodat zij hun wensen kenbaar kunnen maken.

Bestemmingsplan 'Landgoed Veldhuizenweg' maakt deel uit van een totaal ontwikkeling die wordt gevormd door drie bestemmingsplannen. In de toelichting op de drie bestemmingsplannen en in de bijlage's (de ontwerpplannen) hebben wij gemotiveerd wat de maatschappelijke meerwaarde van de gehele ontwikkeling is. De drie bestemmingsplannen kunnen wat dat betreft ook niet los van elkaar gezien worden. Zoals in het bestemmingsplan en de bijlage (ontwerpplan 'Entree naar de Eelerberg') is aangegeven draagt de vorming van natuur juist bij aan de realisatie van de robuuste verbindingzone en de EHS in het algemeen. Naast de natuurontwikkeling is in het ontwerpplan aandacht voor cultuurhistorie en de waterhuishouding. Gelet op de inrichtingsschets kan worden geconcludeerd dat de karakteristiek van het landschap gerespecteerd wordt. Doelstelling bij de waterhuishouding is dat belendende percelen die buiten het plan liggen niet negatief beïnvloed mogen worden door ingrepen die voort zullen vloeien uit dit plan.

#### **Conclusie**

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

### **Waterschap Groot Salland, Postbus 60, 8000 AB ZWOLLE (09INK08676)**

Wij kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Wel hebben wij een opmerking over het bijbehorende ontwerpplan / inrichtingsplan. In paragraaf 4.3 van dit inrichtingsplan staat aangegeven dat de oever van de Ronhaarsleiding (de bestaande sloot) wordt voorzien van een flauw, natuurvriendelijk talud. Hierover is niet met het waterschap gecommuniceerd. Wij zijn in principe niet tegen deze ingreep, maar wij verzoeken u wel om over de concrete invulling van het gebied, en met name de hiervoor genoemde maatregel, contact met ons op te nemen.

#### **Reactie gemeente**

Wij kunnen instemmen met uw reactie. Daarom zullen wij bij de (toekomstige) goedkeuring van het Natuurinrichtingsplan de eigenaar/initiatiefnemer de voorwaarde opleggen dat Waterschap Groot Salland kan instemmen met dat Natuurinrichtingsplan. De zienswijze heeft echter geen betrekking op het bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

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

### **Bestemmingsplan "Landgoed Schuilenburgerweg"**

Op dit bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Bestemmingsplan “Landgoed Zuidelijke Kanaaldijk”**

### **B. van Ulst, Noordelijke Kanaaldijk 2, 7447 SW HELLEDOORN (09INK08583)**

Naar aanleiding van de publicatie het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Zuidelijke Kanaaldijk" en de ter inzage legging daarvan vanaf 10 oktober tot 21 november 2009 wil ik graag van de mogelijkheid gebruik maken een zienswijze met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Ik heb kennis genomen van uw reactie op het door mij in de brief van 12 juni 2009 ingenomen standpunt naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan. U geeft aan (deels) aan mijn bezwaren tegen de situering van de woning tegemoet te komen door het bouwvlak iets op te schuiven in westelijke richting. Vervolgens geeft u met zichtlijnen aan dat het uitzicht op de betreffende woning nog slechts gering zou zijn. U zult echter begrijpen dat we in het buitengebied niet met oogkleppen oplopen en ons huidige blikveld verder en breder reikt dan het nu door u aangegeven kader.

Zoals u uit het vorenstaande zult begrijpen blijft de (aangepaste) situering van de woning bezwaarlijk voor mij en ik zie niet in waarom deze bijvoorbeeld niet ten westen van het landhuis gesitueerd zou kunnen worden. U geeft aan in de toelichting te zullen motiveren waarom afgeweken wordt van de rood-voor-rood regeling en buiten het bestaande bouwvlak een woning wordt teruggebouwd in dit geval. Als ik dan de toelichting bij het ontwerpplan nader bestudeer tref ik daar eerst het beleidsuitgangspunt van de rood-voor-rood regeling aan: Bij compensatie elders zal aansluiting worden gezocht bij de aangewezen woonkernen of buurtschappen. Bij uitzondering kan, indien de landschappelijke kwaliteit aantoonbaar wordt vergroot, de realisatie van een bouwkegel ook plaatsvinden aansluitend bij bestaande bebouwingsclusters. In die gevallen wordt gezocht naar een maatwerkoplossing.

Vervolgens wordt verderop in de toelichting 'gemotiveerd' waarom van dit uitgangspunt wordt afgeweken:

Een van de nieuwe woningen wordt mogelijk gemaakt middels het toepassen van de rood-voor-rood regeling aan de Schuilenburgerweg. De reden dat deze woning aan de Zuidelijke Kanaaldijk wordt gerealiseerd is de cultuurhistorie op beide locaties. De locatie aan de Schuilenburgerweg ligt in een gaaf cultuurlandschap. De locatie aan de Zuidelijke Kanaaldijk is al vele malen op de schop geweest, waardoor een verandering op deze locatie minder impact heeft dan aan de Schuilenburgerweg

Ik vind deze motivering ver beneden de maat en in schril contrast met het aangehaalde uitgangspunt. Want wat zegt uw college eigenlijk: Aan de Schuilenburgerweg is sprake van een gaaf Cultuurlandschap en aan de Kanaaldijk, ach daar is het maar een bij elkaar gezocht geheel en steekt het niet zo net.

Van het aansluiting zoeken bij een aangewezen woonkern of buurtschap is geen sprake in deze. Aansluiting bij een bebouwingscluster is evenmin aan de orde en van maatwerk is in het geheel al geen sprake. Uw motivering kan uw besluit om de betreffende woning op deze locatie te realiseren dan ook op geen enkele wijze dragen. Ik handhaaf dan ook mijn bezwaar en verzoek u de woning(en) in te vullen overeenkomstig de uitgangspunten van de rood-voor-rood regeling dan wel te komen met een maatwerkoplossing, waarmee niet alleen de gemeente maar ook ik kan leven. De motivering en ruimtelijke argumenten voor de situering van de woning (en het landhuis) juist op deze locatie ontbreken nog steeds in het ontwerpbestemmingsplan c.q. de toelichting

daarop. Er is nu alleen een motivering gegeven waarom niet aan de Schuilenburgerweg wordt gebouwd.

Ik verzoek u dan ook uitdrukkelijk het plan c.q. de situering van de woning naar aanleiding van het bovenstaande aan te passen door deze bijvoorbeeld ten westen van het landhuis in de bocht van de Hancateweg oost te situeren.

#### **Reactie gemeente**

Wij hebben reeds in onze inspraaknota aangegeven dat wij niet ontkennen dat de ruimtelijke situatie ter plaatse niet enigszins zal veranderen. Wij hebben naar aanleiding van de inspraakreactie de woning enigszins in westelijke richting verschoven, zodat het directe uitzicht voor bezwaarde in zuidelijke richting behoorlijk vrij blijft. Daarnaast bedraagt de afstand tussen het woonvlak van bezwaarde en de dichtstbijzijnde rood-voor-rood kavel nu ca 60 meter, waarbij de tussenliggende ruimte hoofdzakelijk ingenomen wordt door het Overijsselsch kanaal met struweel en bomen begroeide oevers. Wij achten deze ruimtelijke situatie voor burgerwoningen in het buitengebied zeker aanvaardbaar.

Ten aanzien van de verplaatsing van een rood voor rood kavel van de Schuilenburgerweg naar de Mekkelinkweg kan worden gesteld dat dit een cultuurhistorische achtergrond heeft. Bij de Schuilenburgerweg wordt een rood-voor-rood kavel gerealiseerd aan de rand van de daar bestaande es. Het toestaan van een tweede woning aan de rand van de es zou het karakter van die es te veel aantasten. Daarnaast was er aan de Mekkelinkweg wel ruimte voor de plaatsing van een woning. Gelet hierop is er voor gekozen om de kavel te verplaatsen van de planlocatie Schuilenburgerweg naar de planlocatie Zuidelijke Kanaaldijk. Belangrijk bij de overweging hiervan is het feit dat hierbij gekeken is naar de totale meerwaarde die de drie bestemmingsplannen met zich mee brengen (bestemmingsplan 'Landgoed Veldhuizenweg en bestemmingsplan 'Landgoed Schuilenburgerweg' zijn de andere bestemmingsplannen). Wij achten die meerwaarde zodanig dat voorgestane verschuiving acceptabel is.

Voor wat betreft de plaatsing van de woningen wordt opgemerkt dat in hoofdstuk 3 van het ontwerpplan "dynamische Regge" wordt onderbouwd dat de woningen langs de denkbeeldige cultuurhistorische lineaire as (Egede-Rhaan) geplaatst zijn. Voorts voldoen deze locaties aan de te toetsen milieuaspecten (bijvoorbeeld: geluid, bodemgesteldheid, externe veiligheid, water, geur, etc) en zijn daarom vanwege hun ligging ruimtelijk gezien aanvaardbaar.

Ten overvloede kan worden opgemerkt dat in het begin van de planvorming is overwogen om een woning in de richting van de stuw c.q. kruising Overijsselsch Kanaal-Regge te situeren. Hiervan is afgezien vanwege het feit dat Waterschap Regge&Dinkel naar verwachting het Reggeherstelproject ook in die richting vorm gaat geven. Verdere verschuiving van een rode functie naar die zijde van het plangebied achten wij dan ook niet wenselijk.

#### **Conclusie**

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

**A.C.M. Lubbers, G.W. Lubbers, H.G.M. Lubbers, Mekkelinkweg 10, 7447 RW  
HELLEDOORN (09INK08675)**

Door middel van dit schrijven maken wij bezwaar tegen bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan waarin de plannen bestaan om een nieuw landgoed en twee rood voor rood woningen te realiseren waarvan één aan de Zuidelijke Kanaaldijk en één aan de Mekkelinkweg te Helleldoom.

Naar onze mening is het voorgenomen bouwplan aan de Mekkelinkweg niet verantwoord en is de nieuwbouw in strijd met de uitbreiding van het stroomgebied van de rivier de "Regge", gelegen in het zoekgebied nieuwe natuur en een waterberging ten behoeve van overlooptmogelijkheid van de "Regge en het Overijssels kanaal" bij zware regenval. Woningbouw is tegenstrijdig met het beoogde waterbergingsplan en het creëren van nieuwe natuur. Het beoogde perceel voor de te bouwen woning ligt immers in het waterbergingsgebied en in de "nieuwe natuur". Naar onze mening is de wijziging van het bestemmingsplan ook strijdig aan de milieuvergunning welke op ons bedrijf rust.

Het invullen van het perceel pal tegenover ons bedrijf met woningbouw komt ons zeer gezocht over. Wij zijn van mening dat een dergelijke invulling hier niet op zijn plaats is. Behalve financiële argumenten (voor de huidige eigenaar) zijn er feitelijk geen argumenten die pleiten voor woningbouw op deze plek. Wij zijn van mening dat onze privacy behoorlijk wordt aangetast.

De onderbouwing en motivering door de gemeente Helleldoom om op deze locatie woningbouw toe te staan wordt onzer inziens zwak onderbouwd. Woningbouw op deze locatie staat haaks op het doel van het agrarische gebied en is een belemmering voor de agrarische doelstelling van het agrarische gebied. Woningbouw zo kort bij ons bedrijf staat de ontwikkeling van ons bedrijf nu en in de toekomst in de weg.

Los van de stedenbouwkundige en planologische aspecten zijn wij van mening dat de bouw van de woningen zal leiden tot waardevermindering van ons bedrijf en onze woningen. De boerderij werd door onze familie gekocht in verband met de vrije landelijke ligging. Woningbouw in het agrarisch gebied was nimmer toegestaan, vandaar de aankoop van het bedrijf in deze vrije omgeving waarvan de verzekering bestond dat er nimmer woningbouw zou kunnen of gaan plaatsvinden.

Het nu toelaten van woningbouw op het onderhavige perceel tegenover ons bedrijf staat haaks op de redenen waarom toentertijd juist voor deze locatie werd gekozen. Wij zullen derhalve in de toekomst zonodig een planschadeclaim indienen en de gemeente/ontwikkelaar voor de schade aansprakelijk stellen.

Voordat u uitspraak doet op dit bezwaarschrift willen wij graag eerst mondeling worden gehoord. Wij stellen voor om een afspraak met ons te maken om de voorgenomen plannen door te nemen en mogelijk tot een passende oplossing te kunnen komen.

**Reactie gemeente**

In nauw overleg met Waterschap Regge&Dinkel is de plaatsbepaling van de woningen tot stand gekomen. Gelet op de wateropgave in het gebied en de totale meerwaarde die de drie bestemmingsplannen met zich mee brengen (bestemmingsplan 'Landgoed Veldhuizenweg en bestemmingsplan 'Landgoed Schuilenburgerweg' zijn de andere bestemmingsplannen) zijn wij als gemeente, samen met het Waterschap Regge&Dinkel, van mening dat de woning aan de Mekkelinkweg aanvaardbaar is.

Ten aanzien van de verplaatsing van een rood voor rood kavel van de Schuilenburgerweg naar de Mekkelinkweg kan worden gesteld dat dit een cultuurhistorische achtergrond heeft. Bij de Schuilenburgerweg wordt een rood-voor-rood kavel gerealiseerd aan de rand van de daar bestaande es. Het toestaan van een tweede woning aan de rand van de es zou het karakter van die es te veel aantasten. Daarnaast was er aan de Mekkelinkweg wel ruimte voor de plaatsing

van een woning. Gelet hierop is er voor gekozen om de kavel te verplaatsen van de planlocatie Schuilenburgerweg naar de planlocatie Zuidelijke Kanaaldijk. Belangrijk bij de overweging hiervan is het feit dat hierbij gekeken is naar de totale meerwaarde die de drie bestemmingsplannen met zich mee brengen (bestemmingsplan 'Landgoed Veldhuizenweg en bestemmingsplan 'Landgoed Schuilenburgerweg' zijn de andere bestemmingsplannen). Wij achten die meerwaarde zodanig dat voorgestane verschuiving acceptabel is.

De plaatsing van de woning is niet strijdig met de bedoelde milieuvergunning voor het bedrijf aan de Mekkelinkweg 10. Ten eerste ligt de geprojecteerde woning op meer dan 50 meter uit het bouwvlak van het bedrijf (toets voor rundvee). Daarnaast is de geprojecteerde woning gelegen buiten de geurcontour (varkens) van het agrarisch bedrijf. Met andere woorden: het bedrijf heeft nog mogelijkheden om uit te breiden (binnen het vigerende bouwboek) en wordt niet gehinderd in de bestaande bedrijfsvoering.

Naast het feit dat het gebied rond de Mekkelinkweg een agrarische functie heeft, moet geconstateerd worden dat een groot deel van dit gebied in het Natuurgebiedplan Overijssel is begrensd als 'zoekgebied nieuwe natuur'. In dat kader worden geen bestemmingen toegelaten die de verwezenlijking van de natuur doelstellingen kunnen benadelen. Vergroting van het bouwblok ligt daarom niet in de rede, maar bestaande rechten worden gerespecteerd.

Doel is:

"Door inrichting en maaien/weiden ontstaan in de begrensde gebieden na enige tijd gevarieerde, soortenrijke graslanden met de kenmerkende biotopen van het Regge landschap. Oude meanders zijn weer uitgegraven en laagten zijn vergraven tot permanent natte plekken in het landschap. De recreatieve beleving is belangrijk en veel bestaande toeristische infrastructuur is daar reeds op afgestemd".

Doel bij de kruising Regge-Overijssels kanaal is het ontwikkelen van een groen-blauw knooppunt van formaat. Vanwege de ligging in de robuuste verbindingzone wordt gemikt op inrichting waarbij het water van de Regge vrij spel heeft, moeras en permanent water aanwezig is en beheer plaats vindt via begrazing. Er dient bij de inrichting rekening gehouden te worden met de grote recreatieve waarde van dit knooppunt en het recreatief medegebruik (kanoën e.d.) van Regge en kanaal.

Voor planschade is in de Wet ruimtelijke ordening een aparte regeling getroffen. Wanneer iemand een verzoek indient in tegemoetkoming tot planschade, dan zal door de gemeente een onafhankelijk bureau worden ingeschakeld, die over dat verzoek zal oordelen.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er, voor een ieder die een zienswijze bij de raad heeft ingediend, de mogelijkheid in te spreken bij de vergadering van de raadscommissie Grondgebied, voordat het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld. De vergadering waarin dit bestemmingsplan naar alle waarschijnlijkheid behandeld zal worden is 13 januari 2010.

### **Conclusie**

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

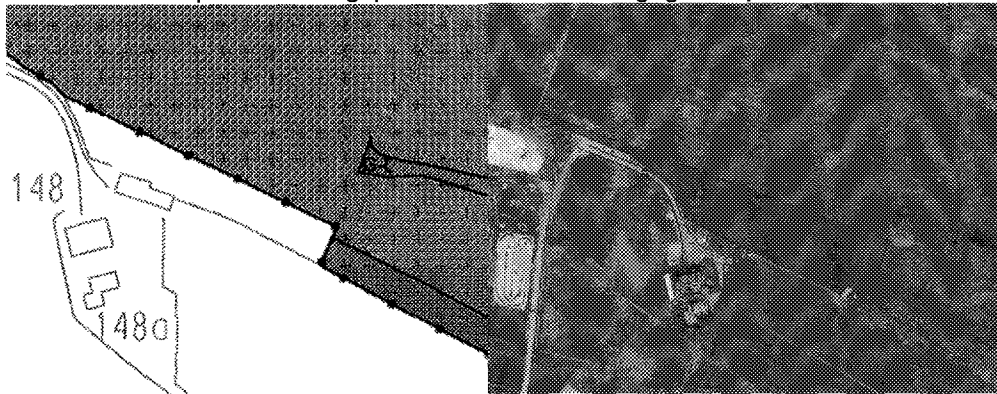
## Ambtshalve Wijziging

### Plangrens bestemmingsplan 'Landgoed Zuidelijke Kanaaldijk'

Er is gebleken dat bij het tekenen van de plankaart/verbeelding van dit bestemmingsplan een fout is gemaakt in de opname van het kadastraal eigendom.

Een deel van een perceel van een derde persoon is per ongeluk binnen de plangrens komen te liggen. Dit dient gewijzigd te worden. Concreet houdt de wijziging in dat het perceel, kadastraal bekend gemeente Hellendoorn sectie I nummer 4942, buiten de plangrens van bestemmingsplan "Landgoed Zuidelijke Kanaaldijk" moet vallen. Hieronder is weergegeven om welk perceel het gaat.

Situatie ontwerpbestemmingsplan In rood aangegeven perceel I 4942



Schematische weergave 'nieuwe situatie' na eventuele vaststelling

