

**DEN HOLLANDER ADVOCATEN**

anno 1934

**PER TELEFAX VOORAF : 0548 - 61 05 05**

Mr L.J. den Hollander  
 Mr A.A. den Hollander  
 Mr G.J. Helmig  
 Mr J. van Groningen  
 Mr W.M. Bijloo  
 Mr A.P. Cornelissen  
 Mr J.M. van der Wulp  
 Mw Mr N. Robijn-Meijer  
 Mr S.J.O. Dijkstra  
 Mw Mr A.S. van Duijvenvoorde  
 Mr A.C.F. Berkhof  
 Mr A. Buth

**AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR**

De gemeenteraad van de gemeente **HELLEDOORN**  
 Postbus 200  
 7440 AE NIJVERDAL

Behand. P.V.B.M.	
19 NOV 2009	
GEMEENTE HELLEDOORN	
A/B Stuk	Trefw. Bezwaan R.O.
Verdr. Bp. oost / Zienswijze ontv.	
Kantoor van Gw/Com RWT VRO PKM	
Aan de D/N reeks / X Vertr.	

Juridisch medewerker  
 Mw Mr M.J.J. Toonders

Oostelijke Achterweg 82  
 Postbus 50  
 3240 AB Middelhamis

Telefoon 0187 - 48 50 00  
 Telefax 0187 - 48 61 62  
 Website: www.denhollander.nl  
 Rabobank 34.20.59.300 oerdegelden

**ZIENSWIJZE**

Behandeld door : Mr J. van Groningen  
 E-mail : jvangroningen@denhollander.nl

Middelhamis, 19 november 2009

Inzake : Vermaat / gemeente Helleendoorn  
 Uw ref. : --  
 Onze ref. : JvG/JN/148397

Geacht college,

Tot mij wendde zich de heer G.G.H. Vermaat, in deze mede handelend namens zijn broer en ouders, allen wonende te (7447 PN) Helleendoorn aan de Veldhuizenweg 7, te dezer zake domicilie kiezende te Middelhamis 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 het voorontwerp-bestemmingsplan ingediende inspraakreactie.

Uit de in de inspraaknota gegeven reactie volgt, dat u persisteert bij uw eerder standpunt 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 gedring zijnde locatie in relatie tot het nu geldende beleid van de provincie Overijssel. Dit

## DEN HOLLANDER ADVOCATEN

Middelhamis, 19 november 2009

Inzake : Vermaat / gemeente Hellendoorn

Uw ref. : --

Onze ref. : JvG/JN/148397

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, één 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 hoofgebouw, 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 eigen middelen moet worden gefinancierd. Een uitzondering daarop vormt de bouw van een landhuis op een vrijgekomen (agrarische) bouwkaavel. 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 Landschapsselement'. Voor de inbreng is echter vereist dat het moet gaan om cultuurgrond, ook planologisch!!

Maar ook betreft het geen landgoed dat uit uiteengesloten gronden bestaat. Zo is de strook die op de verbeelding staat aangegeven als verbinding tussen de percelen via de Nieuwe Twetseweg 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.

## DEN HOLLANDER ADVOCATEN

Middelharnis, 19 november 2009

Inzake : Vermaat / gemeente Hellendoorn

Uw ref. : --

Onze ref. : JvG/JN/148397

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 bouwmogelijkheden 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 een zelfde 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 melkrunderbedrijf kan realiseren daar waar anderen volledig zijn aangewezen op kostbare private steun. Daarnaast is het cliënten gebleken dat gedeputeerde staten op 12 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 versterking 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 ook absoluut niet noodzakelijk om de compenserende bouwmogelijkheden 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 terwyl het ontbreekt aan een vrijgekomen bouwkael. 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 07INT00320.

## DEN HOLLANDER ADVOCATEN

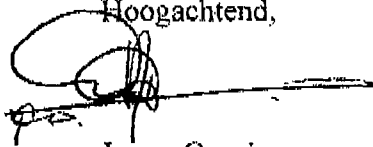
Middelharnis, 19 november 2009

Inzake : Vermaat / gemeente Hellendoorn  
Uw ref. : --  
Onze ref. : JvG/JN/148397

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 is. 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.

U wordt verzocht niet tot het vaststellen van de bestemmingsplannen, meer in het bijzonder het bestemmingsplan "Landgoed Veldhuizenweg" over te gaan.

Hoogachtend,



J. van Groningen