

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Buitengebied, Hanhofweg 3-5 De Lutte”

Gemeente Losser



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Procedure en opzet.....	3
1.2	Wet bescherming persoonsgegevens.....	3
1.3	Ingediende zienswijzen	3
2.	Zienswijze: samenvatting inhoud, reactie en conclusie.....	4
	Zienswijze 1	4
3.	Wijzigingen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Inleiding

1.1 Procedure en opzet

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Hanhofweg 3-5 De Lutte” en de bijbehorende stukken hebben voor een periode van zes weken (met ingang van 21 december 2023) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

In deze Nota van zienswijzen wordt de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Daarna wordt een conclusie getrokken.

1.2 Wet bescherming persoonsgegevens

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) van toepassing. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent natuurlijke personen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor stichtingen of verenigingen. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

1.3 Ingediende zienswijzen

Er is één zienswijze ingekomen. Het betreft de volgende zienswijze:

1. Zienswijze van Reclamant 1 met kenmerknnummer 24.0005352 en dagtekening 30 januari 2024.

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2. Zienswijze: samenvatting inhoud, reactie en conclusie

De zienswijze wordt hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld.

Zienswijze 1

Samenvatting inhoud zienswijze

- a) Reclamant was eigenaar van het perceel 5385 en had toendertijd het voornemen om één van de bestaande woonbestemmingen die aan de voorzijde van het perceel lag te verplaatsen naar de achterzijde van het perceel om daar een woning te bouwen. Van een extra woonbestemming was geen sprake. Hierover is intensief overleg gevoerd met de gemeente. Uiteindelijk heeft de gemeente geweigerd om hieraan medewerking te verlenen waarna reclamant het perceel voor een lage prijs in juni 2022 heeft verkocht. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet nu wel in de mogelijkheid om een woning op het perceel te bouwen en reclamant is van mening dat sprake is van een ongelijke behandeling en willekeur.
- b) De keuze van de gemeente om nu wel mee te werken aan een zelfde soort plan dat in het verleden is geweigerd is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- c) De overweging dat nu op hetzelfde perceel wel een woonbestemming verplaatst mag worden zodat er een volwaardige woning gebouwd kan worden is niet onderbouwd. Reclamant is van mening dat sprake is van willekeur en dat reclamant ongelijk is behandeld.
- d) De grond heeft reclamant goedkoop verkocht omdat reclamant van mening was dat er geen woning gebouwd kon worden. Reclamant heeft schade geleden doordat de waarde van het perceel met minimaal € 100.000,- is gestegen. Er is naar mening van reclamant geen discussie mogelijk over dat reclamant ongelijk is behandeld en financieel is benadeeld. Reclamant is van mening dat reclamant recht heeft op een tegemoetkoming en ziet deze zienswijze als startpunt om in gesprek te treden om te komen tot een minnelijke oplossing. Reclamant ziet dat voor zich als een financiële compensatie. Indien de gemeente weigert om in gesprek te gaan zal reclamant alle rechtsmiddelen aanwenden om alsnog financiële compensatie te verkrijgen.

Reactie gemeente

- a) Reclamant heeft in het recente verleden (2021) de vraag (het betreft hier geen principeverzoek waarop een principebesluit is genomen) gesteld of er op het perceel 5385 mogelijkheden waren voor een woning. Uit de reactie die reclamant heeft ontvangen (zie bijlage) is op te maken dat beoordeeld is of het mogelijk was om een extra woning op het perceel 5385 te realiseren. Uit de reactie blijkt niet dat gevraagd is om het verplaatsen van een woonbestemming maar om een extra woning. Hierop heeft reclamant de reactie ontvangen dat er op het betreffende perceel geen mogelijkheden waren voor een extra woning. Dit omdat op het perceel een beperking is opgenomen die woningen uitsluit. Deze beperking is opgenomen omdat aangrenzend aan het perceel een recreatiebedrijf wordt geëxploiteerd waarbij er op korte afstand van de perceelsgrens de mogelijkheid is om een groepsaccommodatie te exploiteren. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat het gemeentelijk beleid de bouw van een extra woning in het buitengebied ook niet zondermeer toestaat. Mogelijkheden hiervoor worden geboden via de regeling Rood voor Rood of Nieuwe landgoederen en van beide was hier geen sprake.

Daarnaast wordt opgemerkt dat met het voorliggende bestemmingsplan ook geen woning op het voormalige perceel van reclamant kan worden gebouwd. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan moet de woning gebouwd worden binnen het bouwvlak. Dit bouwvlak ligt niet op perceel 5385 maar op de percelen 5285 en 5287. Op perceel 5385 wordt het bijgebouw (met opslagfunctie) gebouwd. Deze functie is vergelijkbaar met de huidige functie van de gronden.

Gelet op het vorenstaande is geen sprake van een ongelijke behandeling of willekeur.

- b) Gelet op het bepaalde onder a. is naar onze mening geen sprake van een strijdigheid met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- c) Verwezen wordt naar onze reactie onder a. Het voorliggende bestemmingsplan ziet niet op de mogelijkheid om op het voormalige perceel van reclamant een woning te bouwen. Aanvullend hierop wordt voor de motivering waarom op de percelen 5285 en 5287 een woning mag worden gebouwd verwezen naar de plantoelichting, meer specifiek paragraaf 2.2.
- d) Gelet op onze reactie onder a. en c. wordt niet ingezien op welke wijze reclamant ongelijk is behandeld of financieel is benadeeld. Wij zien dan ook geen reden om in gesprek te gaan om te komen tot een minnelijke oplossing. Indien reclamant van mening is recht te hebben op een financiële compensatie dan staat het reclamant vrij om de daarvoor bedoelde rechtsmiddelen aan te wenden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.