

GEMEENTE LOSSER				
Zaak nr.	23202476			
Doc.nr				
31 JAN 2024				
Afdeling				Bijlage
E-mail				

AANTEKENEN

Gemeente Losser
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 90
7580 AB Losser

datum
Utrecht, 30 januari 2023
uw kenmerk

behandeld door
mr. C.C.G. van Sadelhoff
e-mail
charlotte@vansadelhofflegal.nl

telefoonnummer
+31 (0) 6 343 912 03

inzake Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Hanofweg 3-5 De Lutte'

ZIENSWIJZE

Geachte Raad,

1. Namens de [REDACTED]
De Lutte, hierna te noemen: "cliënt", dien ik hierbij als advocaat/gemachtigde een
zienswijze in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Hanhofweg 3-
5 De Lutte', hierna te noemen: "**het ontwerpbestemmingsplan**" van 21 december 2023.

Inleiding

2. Cliënt was eigenaar van het perceel 5385 (bijlage 1) aan de Bentheimerstraat 31-33 (7587 ND)
te De Lutte, hierna te noemen: "**het perceel**". Cliënt had toendertijd het voornemen om een van
de bestaande woonbestemmingen die aan de voorzijde van zijn perceel lagen te verplaatsen naar
de achterzijde van zijn perceel zodat hij daar een woning kon bouwen. Van een extra
woonbestemming was dus geen sprake, de woonbestemming zou alleen verplaatst worden.
Hierover is destijds intensief overleg gevoerd met de gemeente. Uiteindelijk heeft de gemeente
geweigerd om hieraan medewerking te verlenen. Nu cliënt zodoende geen toekomst meer zag

voor de bouw van een woning op het perceel, heeft hij dit perceel voor een lage prijs op 3 juni 2022 verkocht aan de heer H. Benneker (hierna: "de huidige eigenaar").

3. Cliënt heeft van de huidige eigenaar vernomen dat hij eveneens in overleg is getreden met de gemeente om een woonbestemming te verplaatsen naar het door hem gekochte perceel en dat de gemeente bereid is daartoe medewerking te verlenen. De verplaatsing van deze woonbestemming is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan.
4. Cliënt is onaangenaam verrast dat er nu wel een woning gebouwd kan worden op het perceel en is dan ook van mening dat sprake is van een ongelijke behandeling en van willekeur. Hij dient hiervoor gecompenseerd te worden. Hierbij treft u de zienswijze aan.
5. Mijn cliënt wenst te benadrukken dat hij in beginsel niet tegen het ontwerpbestemmingsplan zelf is. Cliënt begrijpt de wens van de huidige eigenaar om de woonbestemming te verplaatsen, nu hij destijds dezelfde plannen voor het perceel had. Het doel van deze zienswijze is dan ook vooral om hierover in gesprek te treden met de gemeente. De keuze van de gemeente om nu wel mee te werken aan het plan van de huidige eigenaar terwijl datzelfde plan van cliënt in het verleden is geweigerd, is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zienswijze

Ongelijke behandeling

6. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt om voor de locatie Hanhofweg 3-5 in De Lutte een vergunde woonbestemming te verplaatsen zodat daar een volwaardige woning kan worden gebouwd. Om deze verplaatsing mogelijk te maken, wordt een drietal bestaande gebouwen op het perceel (twee opslaggebouwen en één recreatiegebouw) gesloopt. Hiervoor wordt een nieuwe woning met bijgebouw (met opslagfunctie) van 175 m² teruggebouwd.
7. De vigerende bestemmingsplannen van het perceel zijn 'Buitengebied' en 'Bestemmingsplan Buitengebied, partiele herziening Bentheimerstraat 31-33-Hanhofweg 1-1A De Lutte'. De beoogde locatie van de woning heeft de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om het bestaande woonrecht naar deze locatie te verplaatsen. Dat betekent dat een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is.
8. Zoals hiervoor is aangegeven had cliënt in het verleden exact dezelfde plannen. Nu mijn cliënt na een lang traject met gesprekken en correspondentie uiteindelijk in 2022 geen medewerking kreeg van de gemeente, heeft hij het perceel moeten verkopen. Voor cliënt was duidelijk dat er in de toekomst geen woning op het perceel gebouwd kon worden nu de gemeente meermaals duidelijk heeft gemaakt dat de woonbestemming niet verplaatst kon worden naar het perceel.
9. Nu de huidige eigenaar van het perceel wel de woonbestemming mag verplaatsen en dus in de nabije toekomst een volwaardige woning kan plaatsen op het perceel waar cliënt ook de woning

had willen plaatsen, bestaat er veel onbegrip. De overweging dat nu op hetzelfde perceel wel de woonbestemming verplaatst mag worden zodat er een volwaardige woning gebouwd kan worden, is niet onderbouwd. Cliënt kan zich niet aan de indruk onttrekken dat er sprake is van willekeur en dat hij ongelijk is behandeld.

10. Ook omdat cliënt na veelzijdig contact met de gemeente terecht in de veronderstelling was dat er geen enkele mogelijkheid was om een woning te kunnen bouwen op het perceel en mijn cliënt vervolgens de grond goedkoop heeft verkocht aan de huidige eigenaar, heeft mijn cliënt schade geleden. Nu vaststaat dat op het perceel wel een woning gebouwd kan worden, heeft dit voor de koper van de grond c.q. de huidige eigenaar gezorgd voor een enorme waardevermeerdering van het perceel. Dat is mijn cliënt ontnomen, terwijl hij in het verleden juist alles heeft gedaan om in overleg met de gemeente een woonbestemming te verwezenlijken op het perceel. De waarde van het perceel is met minimaal EUR 100.000,- gestegen. Aldus loopt mijn cliënt door het handelen van de gemeente een enorm bedrag mis.
11. Gelet op het bovenstaande is er geen discussie over mogelijk dat mijn cliënt ongelijk is behandeld en dat hij financieel benadeeld is. Mijn cliënt heeft dan ook recht op een tegemoetkoming. Cliënt ziet onderhavige zienswijze als een startpunt om met de gemeente in gesprek te treden om tot een minnelijke oplossing te komen. Mijn cliënt ziet dat voor zich als een financiële compensatie.
12. Indien de gemeente weigert in gesprek te gaan om tot een redelijke oplossing te komen, zal cliënt alle rechtsmiddelen aanwenden die nodig zijn om alsnog een financiële compensatie te verkrijgen.

MET CONCLUSIE:

13. Op grond van het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat de gemeente mijn cliënt ongelijk heeft behandeld en dat er sprake is van willekeur. Cliënt verzoekt u dan ook om met hem in overleg te treden om tot een minnelijke oplossing te komen. Indien de gemeente weigert in gesprek te gaan om tot een redelijke oplossing te komen, zal cliënt alle rechtsmiddelen aanwenden die nodig zijn om alsnog een financiële compensatie te verkrijgen.

Hoogachtend,



C.C.G. van Sadelhoff
advocaat/gemachtigde



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Losser
Sectie	D
Perceel	5386

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



R **BRIEF AANGETEKEND NL**
NL Frankering betaald €9,8
78 gr. 214459 D
PostNL
30-01-2024 11:09
NL



3SRPKS006988949 7580AB 90

	ZL	AML 1210/ 1925(Z)+Z
--	-----------	------------------------

Postbus 90 7580AB
Naam: KBR Primera Marcel
Adres: Bernard Leurinkstraat 5, 7581AR Losser