

De raad van de gemeente Losser;

Overwegende dat het bestemmingsplan Luttermolenveld, 1^e partiële herziening gedurende zes weken in ontwerp ter visie heeft gelegen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2015;

gelezen de zienswijzennota;

gelet op het bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening en in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

om in overeenstemming met het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2015 en in overeenstemming met de zienswijzennota:

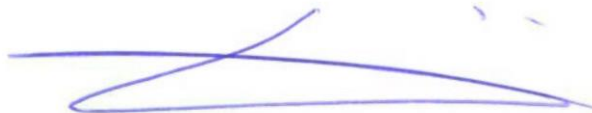
- a. het bestemmingsplan Luttermolenveld, 1^e partiële herziening ongewijzigd vast te stellen;
- b. de zienswijze van de Vereniging Huiseigenaren de Luttermolen van 30 maart 2015 niet over te nemen;
- c. de zienswijzen van mr. Fuller van 2 april 2015 namens de [appellant 1], [appellant 2] en [appellant 3] niet over te nemen;
- d. de zienswijzen van mr. Fuller van 5 februari 2015 namens [appellant 4] en [appellanten 5] niet-ontvankelijk te verklaren;
- e. de zienswijze van [appellant 6] van 16 april 2015 niet-ontvankelijk te verklaren;
- f. de zienswijze van [appellanten 7] van 2 maart 2015 niet over te nemen;
- g. geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 8 september 2015;

griffier,



voorzitter,



Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Luttermolenveld, 1^e partiële herziening.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Luttermolenveld, 1^e partiële herziening heeft in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn acht zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen worden hieronder weergegeven en van een reactie voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

2. De Vereniging Huiseigenaren de Luttermolen

De Vereniging Huiseigenaren de Luttermolen heeft het navolgende naar voren gebracht:

1.

Zienswijze: in de uitspraak van de Raad van State van 20 augustus 2014 wordt onder meer aangegeven dat de gemeenteraad heeft gesteld dat in de uitspraak van de Raad van State van 27 januari 2010 niet kan worden gelezen dat zonder meer een woonbestemming moet worden toegekend.

Reactie: in de uitspraak van de Raad van State van 27 januari 2014 kan inderdaad niet worden gelezen dat zonder meer een woonbestemming moet worden toegekend. De Vereniging ziet er echter aan voorbij dat de uitspraak van de Raad van State van 20 augustus 2014 wel noopt tot het toekennen van een woonbestemming.

2.

Zienswijze: op grond van de jurisprudentie staat het de gemeente niet vrij het besluit tot herziening van het bestemmingsplan afhankelijk te stellen van het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst ten gevolge waarvan een bijdrage moet worden gestort. Degenen die betaald hebben hadden dat niet behoeven te doen. Het gelijkheidsbeginsel wordt aangetast en de rechtsongelijkheid wordt bewezen.

Reactie: er wordt thans geen bijdrage in de exploitatie gevraagd. De wijze van bekostiging van de uitvoering van het bestemmingsplan Luttermolenveld uit 2008, wat daar ook van zij, is thans niet aan de orde.

3.

Zienswijze: door een woonbestemming toe te kennen aan 16 recreatiewoningen wordt het woningaanbod vergroot. De overige woningen zullen hierdoor in waarde dalen omdat de keuzemogelijkheden groter worden.

Reactie: voor zover de Vereniging Huiseigenaren de Luttermolen meent schade te lijden door het bestemmingsplan Luttermolenveld, 1^e partiële herziening, kan zij een verzoek om vergoeding van planschade indienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is.

4.

Zienswijze: indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld zullen de leden van de Vereniging Huiseigenaren de Luttermolen hun bijdragen aan de omzettingskosten terugvorderen.

Reactie: dit kan er niet toe leiden dat moet worden afgezien van de vaststelling van het bestemmingsplan Luttermolenveld, 1^e herziening. Verder is het zo dat eigenaren die hebben bijgedragen daar de gemeente niet op kunnen aanspreken. Een dergelijke aanspraak zou moeten worden gebaseerd op een onrechtmatige daad. Nog daargelaten of er sprake is van een onrechtmatige daad van de gemeente jegens de leden van de Vereniging Huiseigenaren de Luttermolen, uit de jurisprudentie van de Hoge Raad volgt dat de eigenaren die hebben bijgedragen geen vordering uit onrechtmatige daad kunnen instellen

omdat zij destijds geen beroep hebben ingesteld tegen het bestemmingsplan Luttermolenveld uit 2008. De Hoge Raad hanteert het uitgangspunt dat alle overheidsbesluiten rechtmatig zijn, tenzij de bestuursrechter een besluit vernietigt.

De zienswijze van de Vereniging Huiseigenaren de Luttermolen leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Mr. Fuller van Benthem Gratama advocaten namens [appellant 1], [appellant 2] en [appellanten 3] (brieven van 2 april 2015)

Mr. Fuller van Benthem Gratama advocaten heeft namens drie cliënten zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk identiek en worden daarom gezamenlijk van een reactie voorzien. Het betreft de zienswijzen van de [appellant 1], [appellant 2] en [appellanten 3].

1.

Zienswijze: gelet op de uitkomsten van de vele juridische procedures zijn cliënten van mening dat een recreatieve bestemming voor hun woning niet langer passend is. Zij zijn van mening dat zij ook een woonbestemming moeten krijgen.

Reactie: de Raad van State heeft in de uitspraak van 20 augustus 2014 geoordeeld dat uit de Woonvisie - ondanks de prioritering die daarin is opgenomen - niet volgt dat er geen planologische ruimte is voor het herbestemmen van 15 recreatiewoningen in reguliere woningen.

Uit de uitspraak van de Raad van State vloeit niet voort dat de raad gehouden is nog meer recreatiewoningen te bestemmen tot reguliere woning. De herbestemming van nog meer recreatiewoningen tot reguliere woning verdraagt zich niet met de keuzes die in de Woonvisie zijn gemaakt. In de uitvoeringsmodule bij de Woonvisie is vastgelegd dat er na 2020 ruimte is voor de legalisatie van 15 recreatiewoningen. De Raad van State heeft geoordeeld dat voor 15 woningen nu ruimte is. De planologische ruimte, die in de uitvoeringsmodule bij de Woonvisie was gereserveerd voor de herbestemming van recreatiewoningen in reguliere woningen, is derhalve opgesoupeerd.

Het is niet gewenst om af te wijken van de keuzes die met de Woonvisie zijn gemaakt. In de Woonvisie is vastgesteld dat er een verschil bestaat tussen het aantal woningen dat kan worden gebouwd in geldende bestemmingsplannen of op vrijkomende locaties enerzijds en de kwantitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Losser anderzijds. Hierdoor, maar ook door het provinciale beleid ter zake, stond de raad bij de vaststelling van de Woonvisie voor de opgave om een prioritering aan te brengen in de wijze waarop de woningvoorraad in de gemeente Losser in de komende jaren toeneemt.

De herbestemming van recreatiewoningen in reguliere woningen is in deze afwegingen betrokken, omdat met het omzetten van recreatiewoningen in reguliere woningen de woningvoorraad toeneemt. De raad heeft hierbij groter gewicht toegekend aan het belang van nieuwbouw in enkele uitleglocaties en aan het belang van een spoedige invulling van enkele inbreidingslocaties dan aan het belang van de eigenaren van recreatiewoningen bij het omzetten van recreatiewoningen in reguliere woningen. Hierbij is overwogen dat de bewoners van de betreffende recreatiewoningen kunnen blijven wonen omdat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten niet op te treden tegen de wederrechtelijke bewoning van recreatiewoningen op het Luttermolenveld.

De raad heeft aan de belangen van de bewoners van recreatiewoningen zodanig gewicht toegekend, dat er planologische ruimte is gereserveerd voor de omzetting van 15 recreatiewoningen in reguliere woningen na 2020. Zoals al aangegeven, met het bestemmingsplan Luttermolenveld, 1^e partiële herziening is deze ruimte opgesoupeerd.

De raad heeft destijds hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de Rechtbank Almelo, waarin werd geoordeeld dat de raad de bezwaren tegen de weigering om een projectbesluit te nemen onterecht niet gegrond heeft verklaard. De Raad van State heeft in de uitspraak van

25 april 2012 het hoger beroep van de raad gegrond verklaard. De Raad van State heeft er in deze uitspraak op gewezen dat de eigenaren van recreatiewoningen zich met een verzoek om herziening van het bestemmingsplan tot de raad zouden kunnen wenden, en dat de raad bij de beslissing omtrent dat verzoek de uitspraak van de Raad van State van 27 januari 2010 behoort te betrekken. Onderstaand wordt hier gevolg aan gegeven.

Op 27 januari 2010 heeft de Raad van State uitspraak gedaan omtrent het beroep tegen de goedkeuring van het bestemmingsplan Luttermolenveld. De Raad van State heeft geoordeeld dat het college van Gedeputeerde Staten zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de plandelen met de bestemming "Recreatiewoning" in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, omdat dit besluit alleen is ingegeven door de omstandigheid dat de eigenaren niet in de kosten hebben bijgedragen, terwijl dat voor een sluitende exploitatie niet nodig was.

Nu alleen deze omstandigheid ten grondslag is gelegd aan het raadsbesluit, hield de Raad van State het ervoor dat een woonbestemming passend zou zijn geweest voor de betreffende recreatiewoningen.

Thans moeten bij het besluit omtrent de zienswijzen - die feitelijk een verzoek om een woonbestemming voor de recreatiewoningen [adres 1], [adres 2] en [adres 3] behelzen - alle relevante feiten en omstandigheden van dit moment worden betrokken, hieronder begrepen het feit dat de uitvoeringsmodule bij de Woonvisie op dit moment geen ruimte biedt voor de verdere omzetting van recreatiewoningen in reguliere woningen. De raad kan zich daarom thans op het standpunt stellen dat er gronden zijn om de recreatiewoningen van de indieners van de zienswijze niet om te zetten in reguliere woningen. Hiermee wordt de strekking van de uitspraak van de Raad van State van 27 januari 2010 niet miskend.

Het aanbod van bouwmogelijkheden overstijgt op dit moment in aanzienlijke mate de behoefte aan nieuwe woningen. Om deze reden is de provincie Overijssel van opvatting dat in de gemeente Losser geen nieuwe plannen voor woningbouw in procedure kunnen worden gebracht. Er wordt een nieuwe woonvisie opgesteld om het aanbod van en de behoefte aan bouwmogelijkheden meer met elkaar in balans te brengen. Er kan met zekerheid worden gesteld dat deze woonvisie ertoe dwingt om bestaande bouwlocaties op te geven.

Vanwege bovengenoemde redenen kan niet worden gevegd dat op dit moment nog meer recreatiewoningen in reguliere woningen worden bestemd dan waartoe de raad op grond van de uitspraak van de Raad van State gehouden is. Vanzelfsprekend zal de herbestemming van recreatiewoningen wederom worden betrokken bij de afwegingen die in de nieuwe woonvisie moeten worden gemaakt.

De zienswijze van mr. Fuller leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Mr. Fuller van Benthem Gratama advocaten namens de [appellant 4] en [appellanten 5] (brieven van 5 februari 2015)

Mr. Fuller van Benthem Gratama advocaten heeft namens [appellant 4] en [appellanten 5] twee eensluidende zienswijzen ingediend. Deze brieven zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Omdat het een kwestie betreft waarin de raad bevoegd is zijn de brieven doorgezonden aan de raad.

Zienswijze: mr. Fuller verzoekt om voor het perceel van [appellant 4] aan de [adres 4] en voor het perceel van [appellanten 5] aan de [adres 5] een woonbestemming vast te stellen en zonodig het plan ten behoeve hiervan aan te passen.

Reactie: de twee brieven zijn gedagtekend op 5 februari 2015 en ingekomen op 6 februari 2015 en inhoudelijk behelzen zij een verzoek tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De brieven zijn evenwel ruimschoots voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingekomen. Zij kunnen als prematuur ingediende

zienswijze worden gekwalificeerd. Niet-ontvankelijkverklaring van een prematuur ingediende zienswijze kan achterwege blijven indien de indiener redelijkerwijs kon menen dat het besluit waartegen de zienswijze zich richt al tot stand was gekomen. Hiervan is in casu geen sprake. Mr. Fuller was ervan op de hoogte dat de raad eerst op 10 februari 2015 zou besluiten omtrent de bezwaren van zijn cliënten en omtrent de eventuele tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan. De twee zienswijzen kunnen derhalve niet-ontvankelijk worden verklaard.

5. [Appellant 6]

[Appellant 6] heeft het navolgende naar voren gebracht:

1.

Zienswijze: ben sinds kort eigenaar van de recreatiewoning [adres 6] en het komt bevreemdend voor dat voor degenen die niet hebben geprocedeerd de recreatieve bestemming wordt gehandhaafd. Het komt op basis van het gelijkheidsbeginsel onredelijk voor indien op deze panden geen bestemmingswijziging wordt doorgevoerd.

Reactie: het bestemmingsplan Luttermolenveld, 1^e partiële herziening heeft tot en met 7 april 2015 in ontwerp ter visie gelegen. De zienswijze van [appellant 6] is gedateerd op 16 april 2015 en is op 16 april 2015 per e-mail toegezonden aan de gemeente Losser. De zienswijze is buiten de termijn ingediend en er is niet gebleken van een verschoonbaar verzuim. De zienswijze dient daarom niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Ten overvloede kan inhoudelijk nog het volgende worden aangegeven. Het mag geen bevreemding wekken dat de woning [adres 6] niet in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, omdat door de eigenaar van deze woning niet is verzocht om een herziening van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is ter inzage gelegd naar aanleiding van een verzoek van 15 eigenaren om herziening van het bestemmingsplan.

6. [Appellanten 7]

De [appellanten 7] hebben het navolgende naar voren gebracht:

Zienswijze: het perceel [adres 7] is door de gemeente Losser op onterechte gronden en in strijd met de wet niet meegenomen bij de woningen die sedert 2008 deel uitmaken van de kern De Lutte. Wij hebben de provincie Overijssel en de gemeente Losser aansprakelijk gesteld voor de door ons geleden en te lijden schade.

Reactie: de vraag of de recreatiewoning [adres 7] op onterechte gronden in 2008 niet een woonbestemming heeft gekregen, wat daar verder ook van zij, is niet relevant voor de thans voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan Luttermolenveld. Het perceel [adres 7] is op verzoek van [appellanten 7] opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De schadeclaim is inmiddels beoordeeld door de verzekeraar van de gemeente en is afgewezen.

De zienswijze van [appellanten 7] leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.