

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN
Almelosestraat 68, Hotelappartementen te Ootmarsum

Behorende bij raadsbesluit d.d. 26 oktober 2021

Inhoudsopgave

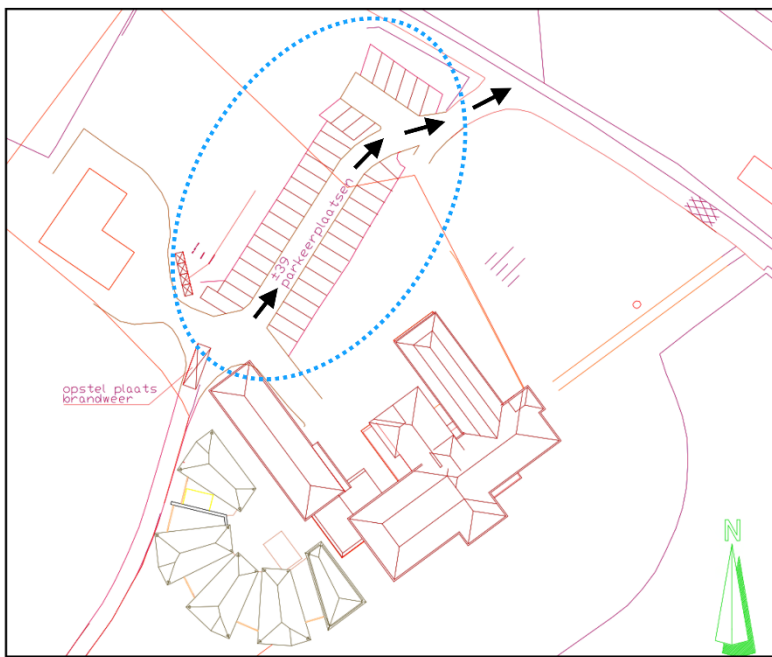
pagina

1. Inleiding	3
Het plan	3
Verzoek tot handhaving	4
Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	6
Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan	6
2. Behandeling zienswijzen	7
Inleiding zienswijze van reclamanten	7
Zienswijzen	8
1. Procedure	9
2. Naam van het bestemmingsplan, publicatie	10
3. Situering illegale bebouwing	10
4. Kadastrale situatie, zijdelingse perceelsgrens	10
5. Burenrecht	12
6. Laddertoets, Behoeftte ontbreekt, onaanvaardbare leegstand	13
7. Beleidsuitgangspunten buitengebied	13
8. Beleidsnotitie bouwen en parkeren	14
9. Artikel 1 (Begripsbepalingen)	15
10. Artikel 2 (Wijze van meten)	15
11. Artikel 3 (Horeca)	15
12. Artikel 4 (Waarde-landschap)	16
13. Artikelen 5 tot en met 8 (Anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels)	17
14. Artikel 9 (Algemene wijzigingsregels)	17
15. Artikel 10 (Parkeren)	17
16. Artikel 11 (Overgangsrecht)	18
17. Planregels innerlijk tegenstijdig	18
18. Strijdig gebruik	18
19. Permanente bewoning van recreatiewoningen	20
20. Legenda	20
21. Bereikbaarheid voor auto's en andere verkeer, inclusief hulpdiensten	20
22. Brandveiligheid	21
23. Uitvoerbaarheid	21
24. Waardevermindering	22
25. Bestemmingsplanonteigening	22
26. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur	22

3.	Wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan	24
	Regels	24

slaapkamers met eigen luxe badkamers. Daarnaast is bij ieder hotelappartement een terras of balkon aanwezig en beschikt het gebouw over een lift.

In onderstaande afbeelding is een overzichtstekening opgenomen waarin het half cirkelvormige gebouw met hotelappartementen, het naastgelegen hotel-restaurant, de nabij gelegen bestaande parkeerplaatsen (ter plaatse van de blauwe onderbroken omlijning) en bestaande ontsluitingsroute (zwarte pijlen) op de Tichelwerk zijn opgenomen.



Op basis van een gevestigde erfdienstbaarheid ten laste en ten nutte van de percelen 4061 (hotel Wyllandrie) en 4060 (voorliggend plangebied) mag gebruik worden gemaakt van deze bestaande nabij gelegen verkeers- en parkeervoorzieningen. De erfdienstbaarheden houden kort gezegd in:

- A. Handhaven buitenmuren (eventueel) die door de geplande nieuwbouw op of over de erfafscheiding worden geplaatst;
- B. Dulden van gebruik (24/7) van de parkeerplaatsen van Wyllandrie; en
- C. Dulden van gebruik van de uitweg. De uitweg mag nimmer worden belemmerd, versperd of aan de bestemming worden onttrokken. Het is partijen verboden om een afscheiding te plaatsen.

Naast de voorgenomen planologische verzelfstandiging van de hotelappartementen kan middels een omgevingsvergunning voor bouwen het gebouw, dat in afwijking van de omgevingsvergunning voor bouwen is gerealiseerd, worden gelegaliseerd. Het ontwerpbestemmingsplan is voorafgegaan door een verzoek om handhaving. Hierna wordt ingegaan over de bestuursrechtelijke procedures die hierover thans aanhangig zijn.

Verzoek tot handhaving

Het handhavingsverzoek heeft betrekking op het perceel nr. 4060 waarop het gebouw met hotelappartementen is gebouwd.

Het verzoek om handhaving en de bezwaren in de bestuursrechtelijke procedure hierover komen er in het kort op neer dat sprake is van bouwen in afwijking van de omgevingsvergunning, dat deze afwijking niet vergunningsvrij is, en dat niet alsnog vergunning voor de afwijking is verleend op basis van een daartoe strekkende aanvraag.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) heeft bij uitspraak van 27 mei 2020² het hoger beroep van KPB Invest B.V. (KPB) en Wyllandrie B.V. (Wyllandrie) tegen de uitspraak van de rechtbank Overijssel van 8 mei 2019 gegrond verklaard en het besluit van het college van 18 juli 2018, voor zover daarbij de afwijzing van het handhavingsverzoek in stand is gelaten, vernietigd. De Afdeling draagt het college op om met inachtneming van haar uitspraak een nieuw besluit te nemen en bepaalt dat tegen het te nemen nieuw besluit slechts bij de Afdeling beroep kan worden ingesteld.

Het college heeft met inachtneming van deze uitspraak een nieuw besluit genomen op het door KPB en Wyllandrie gemaakte bezwaar tegen de afwijzing van hun handhavingsverzoek bij besluit van 28 december 2017.

Nieuwe beslissing op bezwaar

Op 21 januari 2021 heeft het college een nieuwe beslissing op het bezwaar genomen.

De overtreding en legalisatie middels voorliggend bestemmingsplan

Het college heeft met inachtneming van de uitspraak van de Raad van state van 27 mei 2020 vastgesteld dat de hotelappartementen zijn gebouwd in strijd met de omgevingsvergunning van 28 februari 2013. Deze strijd bestaat eruit dat de hotelappartementen niet via een serre zijn verbonden aan het hotel-restaurant en in plaats daarvan op 1,5m afstand van het hotel-restaurant zijn gebouwd. Daarnaast zijn de hotelappartementen 2,5m te veel naar het zuidoosten gebouwd.

Er is derhalve sprake van overtreding van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo en artikel 2.3a lid 1 Wabo.

Voor het legalisatievraagstuk is naar voorliggend bestemmingsplan verwezen. De gronden waarop de hotelappartementen zijn gesitueerd zijn in dit ontwerpbestemmingsplan bestemd voor 'Horeca'. Volgens artikel 3.1 van de regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor een Aparthotel met maximaal negen hotelappartementen, met daaraan ondergeschikt wegen en paden, water, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ingevolge artikel 3.2.1 (bouwregels) gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. *per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één Aparthotel worden gebouwd;*
- b. *de gezamenlijke oppervlakte en de maatvoering van de bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de huidige bestaande oppervlakte en maatvoering.*

Onder Aparthotel wordt verstaan een bedrijfsmatige exploitatie voor het bieden van logies in de vorm van hotelappartementen die voor een beperkte duur verblijven en waarbij voor de functie noodzakelijke voorzieningen zijn aangebracht, welke tenminste bestaan uit een keuken, eetruimte en receptie. Artikel 3.3 kent een aantal specifieke gebruiksregels, waaronder het verbod om de gronden en bouwwerken te gebruiken en laten gebruiken ten behoeve van permanente bewoning, voor woningen, huisvesting van seizoensarbeiders en een gebruik anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie.

² ABRvS 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1286.

De hotelappartementen passen binnen dit ontwerpbestemmingsplan. Hiermee kan de overtreding worden gelegaliseerd. Hiertoe zal een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn namens reclamanten zienswijzen naar voren gebracht.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Na voorafgaande publicatie op 28 mei 2020 in de Staatscourant en in het gemeenteblad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 mei 2020 het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn twee rechtspersonen die tezamen gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijzen in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Ten slotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen, waaronder ook de belangen van het naastgelegen hotel, zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, die wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden of omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Ten slotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de aanpassingen aan de regels in het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan, op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

Reclamanten hebben meerdere brieven en bijlagen ingediend. Het betreft de volgende documenten:

- Brief van 6 juli 2020 met bijlagen A, B, C, D;
- Brief van 7 juli 2020 (aanvulling met 2^e deel) met bijlagen E, F;
- Brief van 7 juli 2020 (aanvulling met 3^e deel) met bijlagen H,
- Per email, zonder zienswijze, bijlagen planschadeovereenkomst, G, G1, G2, G3, G4;
- Brief van 9 juli 2020 (aanvulling met 4^e deel) met bijlagen I, J;
- Brief van 9 juli 2020 (aanvulling met 2 opmerkingen);
- Brief van 9 juli 2020 (aanvulling op het 4^e deel) met bijlagen J, K, K1;
- E-mail van 10 juli 2020 inzake horen;
- E-mails van 28 oktober 2020 inzake de financiële zekerheid met bijlagen (kran-tenartikelen en faillissementsverslag);
- E-mail van 1 november 2020 inzake uitvoerbaarheid m.b.t parkeren met bijlage;
- E-mails van 5 november 2020 met bijlagen (brief aan curator, reviews voor BBG bv, deel leveringsakte);
- E-mail van 8 november 2020 o.a. inzake de uitvoerbaarheid met bijlagen (deel leveringsakte, media-artikel, uitspraak rechtbank en brief COA);
- E-mail van 11 december 2020 (aanvulling zienswijze, herhaald verzoek tot handhaving) met bijlagen;
- Brief van 24 februari 2021 (aanvulling zienswijze); en
- E-mail van 14 maart 2021 (aanvulling zienswijze met bijlagen, dagvaarding);
- E-mail van 9 april 2021 inzake procedure intrekken omgevingsvergunning bouwen;
- E-mail van 12 april 2021 met bijlage inzake vragen raadscommissie;
- Aantekeningen van adviseur n.a.v. commissie vergadering 6 april 2021 aan fracties en raadsleden i.v.m. raadsvergadering 20 april 2021;
- E-mail van 16 april 2021 met bijlage inzake aanvulling op verzoek e-mail van 9 april 2021 (intrekken omgevingsvergunning bouwen);
- E-mail van 19 april 2021 met de e-mail van 16 april 2021 en bijlagen;
- E-mail van 23 april 2021 inzake verkenning naar oplossing geschil.

Inleiding zienswijze van reclamanten

Reclamanten zijn eigenaar respectievelijk exploitant van het hotel restaurant Wyllandrie gesitueerd op het perceel Tichelwerk 1. Dit perceel is gelegen naast het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Reclamanten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan een oneigenlijk vervolg is op de bestuursrechtelijke procedures, te weten:

- het handhavingsverzoek van reclamanten gericht tegen het in afwijking van de omgevingsvergunning bouwen van het appartementencomplex, welke is gesitueerd in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan;
- de beslissing op bezwaar inzake voornoemde handhavingsprocedure d.d. 28 december 2017;
- de uitspraak van rechtbank Overijssel d.d. 8 mei 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:1555;
- de uitspraak van de Afdeling d.d. 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1286.

Reclamanten hebben in hun zienswijze verzocht om het dossier van deze handhavingsprocedure toe te voegen aan het dossier inzake voorliggend bestemmingsplan. De raad

kan kennis nemen van dit dossier, zodat op een zorgvuldige wijze alle belangen kunnen worden afgewogen over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

De zienswijzen zien op een breed scala aan onderwerpen. Deze komen samengevat op het volgende neer:

- initiatiefnemers waren van meet af aan niet van plan de hotelappartementen te gebruiken ten behoeve van hotel-restaurant de Wyllandrie; het was altijd de bedoeling om de hotelappartementen individueel te verkopen en te gebruiken voor bewoning;
- het betreft de legalisering van een illegale situatie waaraan de gemeente zelf heeft meegewerkt. De gemeente schendt de beginselen van behoorlijk bestuur;
- het bestemmingsplan is onzorgvuldig voorbereid en inspraak is ten onrechte niet geboden;
- de begripsbepalingen van aparthotel, hotel en hotelappartementen zijn innerlijk tegenstrijdig. Daarnaast zijn veel overbodige regels opgenomen en zijn de planregels niet juist;
- de behoefte aan een aparthotel is niet aangetoond;
- het initiatief doorstaat niet de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het hotel beschikt niet over parkeerplaatsen en is niet bereikbaar voor (vracht)verkeer en voor hulpdiensten. Tevens zijn de parkeerplaatsen niet bereikbaar;
- er bestaat geen fysieke ruimte voor het realiseren van hotelvoorzieningen, er is over de eigendomsgrenzen heen gebouwd en de omgevingsvergunning uit 2013 is in strijd met de beoogde bestemming;
- door het faillissement van BBG b.v. op 8 september 2020 is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het gedrang. De gemeente heeft nagelaten onderzoek te doen naar de financiële positie van initiatiefnemers;
- waarom wordt geen exploitatieplan vastgesteld;
- het bestemmingsplan levert strijd op met het burennrecht.

Algemene reactie op de zienswijzen

Aan het verzoek het bestemmingsplan ten behoeve van een zelfstandig hotel te herzien, is een handhavingstraject voorafgegaan. Het college heeft op 28 februari 2013 een omgevingsvergunning aan initiatiefnemers verleend voor het uitbreiden van hotel Wyllandrie met negen luxe hotelappartementen. Het college heeft de vergunning verleend, omdat tussen de toenmalige eigenaar van hotel Wyllandrie (De Wyllandrie B.V, failliet op 2 april 2014) en de toenmalige eigenaren van het perceel (Tyro Beheer B.V en Heke Beheer B.V.) overeenstemming was over de uitbreiding van de Wyllandrie met hotelappartementen. Naar het oordeel van het college liet het bestemmingsplan het beoogde gebruik toe en werd de bebouwingsoppervlakte niet overschreden. Anders dan wordt gesteld heeft het college geen toestemming verleend om in afwijking van de omgevingsvergunning te bouwen en/of de hotelappartementen als zelfstandig hotel te gebruiken.

Eind 2013, toen de bouw gereed was, heeft het college geconstateerd dat het gebouw in afwijking van de omgevingsvergunning was gebouwd. Bij controle is niet gebleken dat het gebouw de eigendomsgrenzen en/of het bestemmingsplanvlak overschrijdt.

Initiatiefnemers (de heer C. van de Goor en de heer K. van de Goor in privé) zijn sinds 3 oktober 2016 gezamenlijk (ieder voor de helft) eigenaar van alle appartementsrechten en daarmee ook gezamenlijk eigenaar van het gebouw en van de daarbij behorende grond. KPB. is sinds 26 juli 2017 eigenaar van hotel-restaurant Wyllandrie. Het is juist

dat de hotelappartementen sinds 1 mei 2017 leegstaan en dat een gebruik conform het geldende bestemmingsplan niet (meer) tot de mogelijkheden behoort. Het faillissement van Aannemingsbedrijf Macro B.V. (voorheen BBG B.V., de bouwer van de hotelappartementen in opdracht van de eigenaren), heeft voor het bestemmingsplan en de financiële uitvoerbaarheid ervan geen gevolgen. Initiatiefnemers – en niet Macro B.V. - zijn eigenaar van de appartementsrechten. Het appartementengebouw en de grond vallen niet in de boedel van Macro B.V. Verder is met initiatiefnemers op 12 maart 2020 een planschadepkosten-overeenkomst gesloten. In deze procedure draait het niet om de financiële positie van initiatiefnemers, maar is het de vraag of het plan als zodanig binnen een redelijke termijn (financieel) uitvoerbaar is.

Of initiatiefnemers het plan kunnen uitvoeren en/of dit voor hun rendabel is, moeten zij in eerste instantie beoordelen. Initiatiefnemers hebben marktonderzoek naar de behoefte van nieuwe hotelontwikkeling laten uitvoeren. Uit het rapport van Van der Reest Advies “Marktbehoefte hotelontwikkeling Almelosestraat 68 te Ootmarsum” van 12 juli 2019 blijkt de behoefte aan nieuwe hotels. De gemeenteraad acht op basis van de uitkomsten van dit marktbehoefte-onderzoek een rendabele exploitatie van een zelfstandig hotel mogelijk. Het is verder aan initiatiefnemers om een degelijk hotelplan in te dienen dat de uitvoerbaarheid aantoont.

In tegenstelling tot hetgeen eerder is gesteld is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van hotel-restaurant Wyllandrie is in het vigerend bestemmingsplan gemaximeerd op 1.625 m². Door het afscheiden van dit perceel en het hieraan toekennen van een zelfstandige bestemming, wordt meer dan 500 m² bvo's toegevoegd. Wyllandrie kan in de situatie dat het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld uitbreiden tot 1.625 m².

Het aparthotel kan blijkens de gevestigde erfdienstbaarheden gebruik maken van de aanwezige parkeerplaatsen en van de weg van en naar Tichelwerk.

De planregels en de plantoelichting worden waar nodig aangepast. Ook de naam van het bestemmingsplan zal bij de vaststelling worden gewijzigd.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan zijn initiatiefnemers verzocht om alsnog te voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld in de principe-uitspraak van het college van 17 januari 2019. De wijzigingen zijn noodzakelijk uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en ter borging van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Aan dit verzoek is voldaan, zodat de raad geen reden ziet om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

1. Procedure

Reclamanten stellen dat, gelet op de situatie die door hun onder het kopje ‘inspraak’ in de zienswijze wordt geschetst, het ontbreken van inspraak als onrechtmatig moet worden gekwalificeerd.

Gemeentelijk standpunt

Zoals reclamanten zelf ook juist opmerken is het bieden van inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure, zoals die is

beschreven in artikel 3.8 van de Wro. Voorts is van belang dat de gemeentelijke inspraakverordening³ het verlenen van inspraak voor onderhavige procedure niet voorschrijft. Van handelen in strijd met artikel 3.8 Wro en de gemeentelijke inspraakverordening is geen sprake, ook niet gelet op de door reclamanten geschetste omstandigheden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Naam van het bestemmingsplan, publicatie

Reclamanten stellen dat de naam van het bestemmingsplan onjuist is. Derhalve is ook de publicatie niet juist, omdat volgens reclamanten de suggestie wordt gewekt dat het bestemmingsplan iets van doen zou hebben met het hotel van reclamanten.

Gemeentelijk standpunt

In de naam van het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor het adres van de 'oude' locatie waarin er nog sprake was van één bedrijf. Er is een apart huisnummerbesluit genomen en het nieuwe adres is Almeloeweg 68 [68 A t/m 68 I]. De naam van het vast te stellen bestemmingsplan zal worden gewijzigd.

Ten aanzien van de publicatie merken wij op dat uit artikel 3:12, eerste lid, van de Awb volgt dat de in de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan worden volstaan met het vermelden van de zakelijke inhoud ervan. Uit de naam van het bestemmingsplan en de toelichting in de publicatie kan worden afgeleid op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft. Met deze kennisgeving is artikel 3:12, eerste lid, van de Awb niet geschonden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de naam van het bestemmingsplan, maar leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Situering illegale bebouwing

Reclamanten stellen dat er geen onderzoek is gedaan naar de situering van de illegale bebouwing in het plangebied.

Gemeentelijk standpunt

In reactie hierop verwijzen wij naar paragraaf 1 van deze reactienota waarin nader wordt ingegaan op de overtreding en de legalisatie ervan. De gewijzigde situering is onderzocht.

Conclusie

Het standpunt dat geen nader onderzoek is gedaan is onjuist.

4 Kadastrale situatie, zijdelingse perceelsgrens

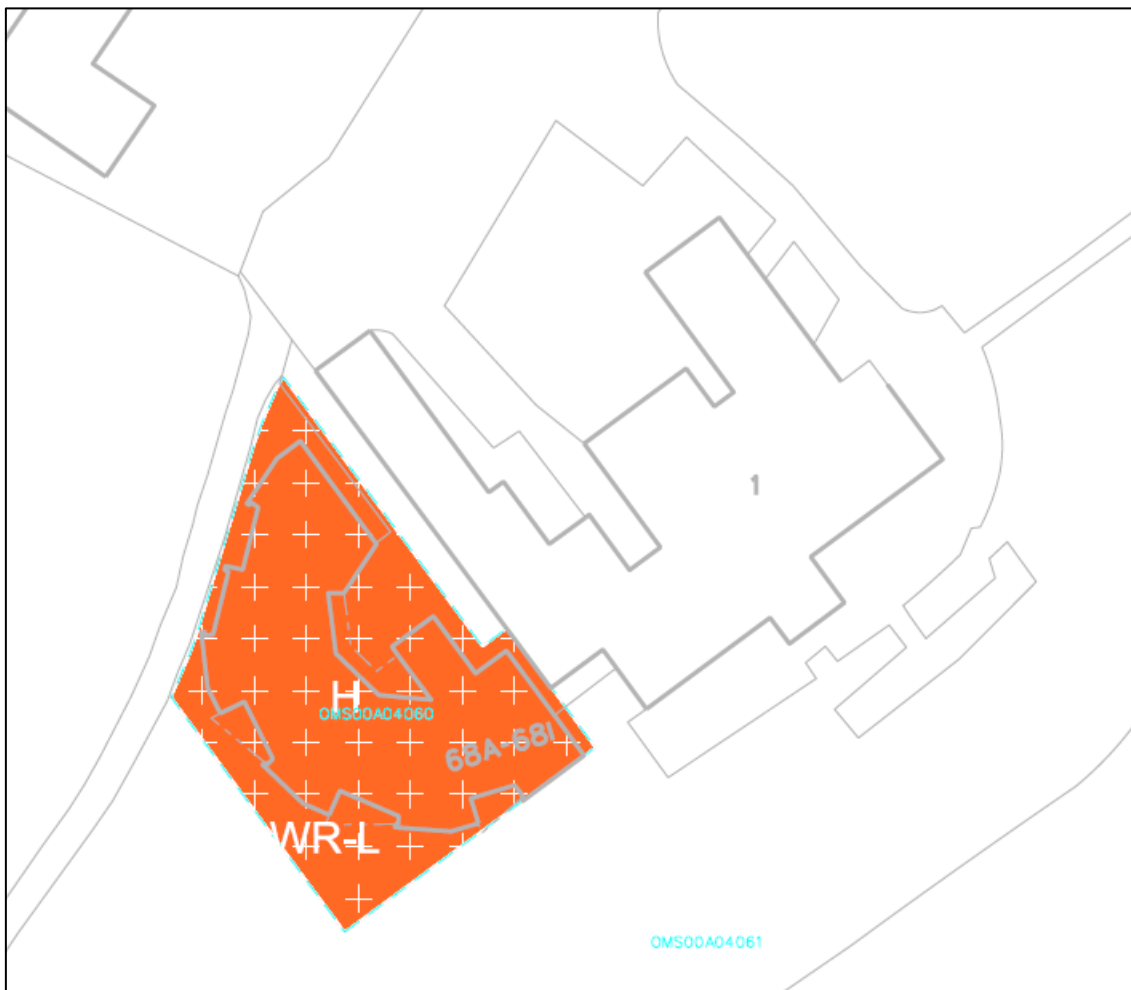
Reclamanten stellen dat de aanwezige bebouwing over de kadastrale grens staat en dat er geen afstand tot de perceelsgrens in acht is genomen.

Gemeentelijk standpunt

³ <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Dinkelland/CVDR33683.html>

Ten aanzien van de kadastrale situatie merken wij dat het plangebied niet op het perceel van reclamanten is gesitueerd. Ook de reeds aanwezige bebouwing in het plangebied is niet op het perceel van reclamanten gesitueerd. Uit het onderzoek naar aanleiding van de zienswijze over de plangrens in relatie tot de kadastrale grens is niet gebleken van een overschrijding. De grens van het plangebied is aan de hand van beschikbare data van PDOK (Publieke Diensten Op de Kaart) gecontroleerd.

Voor een overzicht van de kadastrale grenzen, het plangebied en de situering van de bebouwing die thans aanwezig is, wordt verwezen naar onderstaande kadastrale kaart.



In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afgewogen wat planologisch aanvaardbaar wordt geacht, waarbij alle relevante belangen zijn afgewogen. Ten aanzien van de bouw mogelijkheden wordt opgemerkt dat in artikel 3.2.1 onder b de maximale oppervlakte en maatvoering van het bestaande gebouw is bepaald. De oppervlakte en de maatvoering die maximaal wordt toegelaten betreft het huidige bestaand gebouw. Ingevolge artikel 1.16 wordt onder bestaande bouwwerken verstaan:

'bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen'.

In de bouwregels zijn gelet op het vorengaande geen regels opgenomen over de afstand tot de zijdelingse bouwgrens.

Er is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of zowel het voorgenomen gebruik als de toegelaten bebouwing in voorliggend ontwerpbestemmingsplan in planologisch opzicht toelaatbaar is. Ten aanzien van de situering van gebouwen merken wij op dat het gemeentelijk beleid is dat o.a. in de horecabestemming in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 geen regels zijn opgenomen voor afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens. In het gehele bestemmingsvlak mogen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Dit beleid is doorgevoerd in voorliggend bestemmingsplan en wordt als planologisch aanvaardbaar geacht. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is een belang in het kader van visuele privacy. Het is inherent aan dit type bestemming dat dit belang niet van doorslaggevende betekenis is om afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens op te nemen. Voor onderhavige situatie is voorts van belang dat er sprake is van een bestaande situatie en dat de belangen van reclamanten niet onevenredig worden geschaad.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

5 Burenrecht

Reclamanten lijken te veronderstellen dat er raampartijen en bomen aanwezig zijn in strijd met het burenrecht als bedoeld in hoofdstuk 5 van het Burgerlijk Wetboek. Voorts merken reclamanten op dat het wordt toegelaten om tegen het bestaande hotel aan te bouwen.

Gemeentelijk standpunt

Ten aanzien van de bouw mogelijkheden en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verwezen naar hetgeen onder punt 4 is overwogen. De omgevingsvergunning van 28 februari 2013 staat de bouw tegen het hotel aan reeds toe. De stadsbouwmeester vindt de fysieke loskoppeling van het gebouw vanuit het oogpunt van welstand een betere oplossing dan een bouwkundige verbinding met bijbehorende aansluitdetails. Wij vinden de huidige ligging los van het hotel aanvaardbaar.

Ten aanzien van het burenrecht merken wij op dat de burgerlijke rechter de eerst aangewezen is om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Uit de vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat deze privaatrechtelijke belemmering evident moet zijn, wil deze in de weg staan voor de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning (voor het afwijken van het bestemmingsplan).

Bij bestemmingsplannen is een belemmering pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten.⁴

In de onderhavige situatie is voor zover wij hebben kunnen nagaan, niet gebouwd op gronden van reclamante, zodat er naar onze mening geen sprake is van een privaatrechtelijke belemmering. Wat betreft de ligging van het gebouw, stellen wij vast dat dit de feitelijke situatie is sinds de bouw eind 2013 is voltooid. Deze situatie ontstaat derhalve niet als gevolg van het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan, maar is een gevolg van - blijkens de leveringsakte van 29 november 2012 - de splitsing van de percelen en de overdracht van "een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een appartementencomplex bestaande uit negen (9) appartementen, [...], sectie A nummer 4060, groot tien are en twintig centiare (10.20)".

⁴ ABRS 20 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2034.

Na de splitsing van de percelen en de overdracht van het bouwperceel, heeft het college op 20 december 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de uitbreiding van Wyllandrie met 9 luxe hotelappartementen. Hierop heeft het college op 28 februari 2013 de omgevingsvergunning verleend. De bouw in de huidige vorm was eind 2013 gereed.

Wij stellen vast dat in de dichtstbijzijnde gevel van de hotelappartementen geen ramen aanwezig zijn. Daarnaast betreft het een hotelfunctie waardoor naar onze mening geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy en het gebruiksgenot van de gasten van Wyllandrie

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

6 Laddertoets, Behoeftte ontbreekt, onaanvaardbare leegstand

Reclamanten stellen dat het plan niet de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking doorstaat. Reclamanten stellen voorts dat er geen onderzoek is gedaan naar de behoefte van een volgend hotel. Een kwalitatieve onderbouwing van de behoefte ontbreekt. Het plan leidt tot onaanvaardbare leegstand.

Gemeentelijk standpunt

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er een onderzoek plaats gevonden naar de behoefte als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro. Naar aanleiding van dit onderzoek is paragraaf 4.1.3 en verder van de plantoelichting gewijzigd en is de behoeftetoets opgenomen als bijlage bij de toelichting. De conclusie is dat er voldoende behoefte is aan nieuwe ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Het is niet aannemelijk dat bestaande hotels zullen sluiten en dat er daardoor leegstand zal ontstaan.

Alle door initiatiefnemers ingediende rapporten zijn op juistheid beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

7 Beleidsuitgangspunten buitengebied

Reclamanten stellen dat het ontstaan van een tweede functie op een zodanige korte afstand van een reeds bestaande functie in strijd is met de beleidsuitgangspunten van het buitengebied. Een motivering met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies ontbreekt.

Gemeentelijk standpunt

Het is onduidelijk op welke beleidsuitgangspunten reclamanten doelen. Uit paragraaf 4.3 van de plantoelichting blijft dat het initiatief is getoetst aan het gemeentelijk beleid. De motivering en de belangenafweging heeft plaatsgevonden in de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit volgt dat de verzelfstandiging van de hotelappartementen niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het belang van reclamanten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

8 Beleidsnotitie bouwen en parkeren

Volgens reclamanten is het parkeren op grond van derden op grond van de beleidsnotitie Bouwen en Parkeren niet toegestaan. Bovendien bestaat er geen zakelijk recht dat parkeren toestaat t.b.v. een nader hotel (waar parkeren het personeel, de leveranciers, de hulpverlenende instanties). In zoverre is ook de omgevingsvergunning in strijd met artikel 5 van voornoemde beleidsnotitie.

Het parkeren dient te voldoen aan de producties K en K*: afwijking komt in strijd met de rechtszekerheid en zou het beleid doorbreken (daar is geen argument voor aanwezig).

Het idee dat op het terrein van anderen zou kunnen worden geparkeerd (kennelijk ongelimiteerd) doet direct strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2010 ontstaan.

Een deugdelijk onderzoek ontbreekt. De ondeugdelijke trucs met erfdienstbaarheden helpt hier niet.

Gemeentelijk standpunt

In paragraaf 5.1 in de beleidsnotitie 'bouwen & parkeren 2018' is als uitgangspunt opgenomen dat het parkeren in voldoende mate op eigen erf plaatsvindt.⁵ Indien dit niet mogelijk is, bestaat er de mogelijkheid om van dat uitgangspunt af te wijken. Onderhavige situatie voldoet aan het bepaalde onder A:

'Parkeerplaatsen worden op een eigen erf aangelegd, niet zijnde de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden, maar wel binnen een redelijke afstand. De parkeerplaatsen dienen openbaar toegankelijk te zijn en te blijven voor andere gebruikers.'

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan de beleidsnotitie. Er is sprake van een planologische verzelfstandiging waarbij geen sprake is van een functiewijziging, omdat het nog steeds gaat om het bieden van logies. Er is dan ook geen toename van de behoefte aan parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden te verwachten. Daarenboven is sprake van een bestaande situatie (het gebouw staat er vanaf eind 2013), zodat geen sprake is van toename van de parkeervraag en zijn geen extra parkeerplaatsen nodig. Voor een zelfstandige hotelfunctie met acht kamers geldt een norm van 5,2 parkeerplaatsen per tien kamers, zodat er 5 parkeerplaatsen nodig zijn. Men kan gebruik maken van de parkeerplaatsen op het naastgelegen terrein van hotel Wyllandrie op grond van een bij akte van 29 november 2012 gevestigde erfdienstbaarheid. Ook indien geen sprake is van een bestaande parkeerbehoefte is er voldoende ruimte is voor 4,16 pp's op het terrein van Wyllandrie. De parkeerbehoefte van het hotel is 23,4 pp's (45 kamers x 0,52). In totaal gaat het dan om een parkeerbehoefte van 27,56 (28 afgerond). Het terrein van Wyllandrie telt 40 bruikbare pp, zodat er meer dan voldoende ruimte is.

De aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aanpassing van het appartementengebouw dient te voldoen aan het bestemmingsplan en de beleidsnotitie.

Ten slotte merken wij op dat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. Bij de akte van 29 november 2012 is een erfdienstbaarheid gevestigd, die luidt kort samengevat als volgt:

- A. Handhaven buitenmuren (eventueel) die door de geplande nieuwbouw op of over de erfafscheiding worden geplaatst;
- B. Dulden van gebruik (24/7) van de parkeerplaatsen van Wyllandrie; en

⁵ Gemeenteblad 2018, 122572.

- C. *Dulden van gebruik van de uitweg. De uitweg mag nimmer worden belemmerd, versperd of aan de bestemming worden onttrokken. Het is partijen verboden om een afscheiding te plaatsen.*

Gelet op deze erfdienstbaarheid is ten behoeve van het gebruik als aparthotel geen toestemming van een ander vereist, zodat dit niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat.⁶

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

9 Artikel 1 (Begripsbepalingen)

Reclamanten merken op dat er begripsbepalingen zijn opgenomen die overbodig zijn. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.

Gemeentelijk standpunt

Artikel 1 van de planregels is aangepast door alleen begrippen op te nemen die van toepassing zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 1 van de planregels, maar niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

10 Artikel 2 (Wijze van meten)

Reclamanten vragen zich af waarom artikel 2.6 is opgenomen.

Gemeentelijk standpunt

Het betreft een standaardartikel.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.

11 Artikel 3 (Horeca)

Algemene opmerkingen

Reclamanten stellen het volgende over artikel 3 horeca:

- a. er wordt geen horeca beoogd;
- b. de feitelijke ruimte ontbreekt;
- c. een verantwoorde exploitatie is niet mogelijk;
- d. een plan met minder appartementen;
- e. een juiste afstand tot de perceelsgrens (in relatie tot bebouwing);
- f. voldoende mogelijkheden voor exploitatie (met aanwezigheid personeel, bezetting receptie, keukenpersoneel, etc., het plan is niet exploiteerbaar).

Wegen en paden

Reclamanten merken op dat de wegen, paden, terreinen, etc. zich niet verenigt met de kaart in samenhang met de bedoeling in samenhang met artikel 3.2.1.

Bouwregels

Reclamanten stellen dat artikel 3.2.1 sub a strijdig is met het bepaalde in artikel 1.9 in samenhang met artikel 1.37. Het zou volgens het bestemmingsplan maximaal kunnen

⁶ ABRS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1628, r.o. 4.2.- 4.4.

gaan om 1 hoofdgebouw (een aparthotel is enkelvoud). Hotelappartementen kunnen volgens het bestemmingsplan slechts zijn gesitueerd in een aparthotel dat dient te voldoen aan de totale bestemmingsomschrijving. Elke andere benadering is strijd met het ontwerpbestemmingsplan en de formulering van de regels. Verhuur van een individueel appartement voor onbepaalde tijd of langer dan voor een beperkte tijd aan een derde komt in strijd met het ontwerpbestemmingsplan. De rechtszekerheid vereist een voldoende vaststelling in de regels en dat is thans niet aan de orde.

Reclamanten stellen dat artikel 3.2.1 sub b niet kan worden opgenomen zonder meting, zonder vaststelling van de eigendomsgrenzen. Reclamanten vragen zich af om welke bestaande oppervlakte het gaat binnen de eigendomsgrenzen.

Reclamanten zijn van mening dat of de gebouwen naar achteren moeten worden geplaatst of er dienen heldere bebouwingsgrenzen te worden opgenomen.

Aantal appartementen

Reclamanten wijzen erop dat in de plantoelichting wordt geschreven over 10 appartementen, terwijl dat strijdig is met de planregels.

Gemeentelijk standpunt

In reactie op de algemene opmerkingen wordt voor het beoogde gebruik en de mogelijkheid tot handhaving van ander gebruik verwezen naar punt 18 van de reactienota. Voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verwezen naar de punten 5 en 18 van deze reactienota.

Ten aanzien van wegen en paden merken wij dat deze zijn toegelaten binnen de bestemming horeca. Er is geen sprake van strijdigheid met artikel 3.1.

Ten aanzien van de bouwregels merken wij op dat er inderdaad sprake is van één hoofdgebouw - het aparthotel - met daarin maximaal acht hotelappartementen. Artikel 3.2.1 wordt hierop aangepast. Voorts is het gebruik van het aparthotel alleen toegelaten voor het verstrekken van logies. Daarop is artikel 1.9 aangepast en is het begrip logies opgenomen in artikel 1.39. Voor de afweging over de bouwgrenzen verwijzen wij naar punt 4 van deze reactienota.

In het vast te stellen bestemmingsplan is dat aantal gewijzigd van negen naar acht hotelappartementen gelet op de omschrijving in het begrip aparthotel in artikel 1.9 van de regels, waaruit volgt dat er voor de functie noodzakelijke voorzieningen moeten worden aangebracht, welke tenminste bestaan uit een receptie, keuken en eetruimte waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dragen worden verstrekt.

Ingevolge artikel 3.1 in samenhang met artikel 3.3 aanhef en onder f zijn er maximaal 8 hotelappartementen toegelaten. De paragrafen 3.2.2.1 en 3.2.3.1 (verkeer en parkeren) in de plantoelichting worden hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen, maar leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

12 Artikel 4 (Waarde-landschap)

Reclamanten stellen dat de dubbelbestemming waarde-landschap innerlijk tegenstrijdig is met artikel 3.2.2.

Gemeentelijk standpunt

In reactie hierbij merken wij op dat het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'waarde-landschap'. Dit is ter waarborging van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

13 Artikelen 5 tot en met 8 (Anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels)

Reclamanten stellen dat de artikelen 5 tot en met 8 van de planregels moeten worden verwijderd, omdat de inhoud van de regels in strijd is met het bepaalde in artikel 3.2.1 sub a.

Gemeentelijk standpunt

Artikel 3.2.1 onder a betreft de bouwregel voor het bouwen van één aparthotel binnen het bestemmingsvlak. Ingevolge het bepaalde in artikel 3.2.4 van het Bro is artikel 5 (anit-dubbeltelbepaling) opgenomen. De artikelen 6 (algemene bouwregels) artikel 7 (algemene gebruiksregels) en artikel 8 (algemene afwijkingsregels) zijn opgenomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en zijn niet in strijd met artikel 3.2.1 onder a van de planregels.

Artikel 8 onder c van de planregels zal worden verwijderd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 8 van de planregels, maar leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

14 Artikel 9 (Algemene wijzigingsregels)

Reclamanten stellen dat artikel 9 moet worden verwijderd, omdat deze niet van toepassing is op de situatie. De rechtszekerheid wordt aangetast.

Gemeentelijk standpunt

Artikel 9 betreft een bevoegdheid van het college om een wijzigingsplan vast te stellen voor de in artikel 9 genoemde situaties. Waar nodig biedt dit flexibiliteit. De rechtszekerheid wordt niet aangetast.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

15 Artikel 10 (Parkeren)

Reclamanten stellen vraagtekens bij artikel 10.1. De artikelen 10.2.1. tot en met 10.2.6. kunnen niet worden vervuld wegens het ontbreken van parkeerruimte.

Gemeentelijk standpunt

In artikel 10 worden regels gegeven over de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen/gebruik met betrekking tot het parkeerbeleid. Deze regeling is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang.

De huidige eigendomssituatie is niet van doorslaggevend belang. Daarnaast zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig en moet Wyllandrie het gebruik van de parkeerplaatsen (24/7) dulden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

16 Artikel 11 (Overgangsrecht)

Reclamanten stellen dat het gebouw illegaal is en dat dat onherroepelijk is vastgesteld. Ten aanzien van het gebruiksovergangsrecht merken reclamanten op dat de gronden de laatste 8 jaar niet in gebruik zijn geweest conform de vergunning of het bestemmingsplan. Er kan nooit een beroep worden gedaan op het bepaalde in artikel 11.

Gemeentelijk standpunt

Een toekomstig beroep op het bouw- en/of het gebruiksovergangsrecht is niet aan de orde. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt het gebruik van gronden voor één aparthotel met maximaal acht hotelappartementen mogelijk gemaakt. Voorts worden bouwregels gegeven waarbinnen de bebouwing kan worden gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

17 Planregels innerlijk tegenstrijdig

Reclamanten stellen dat de begripsbepalingen 1.9, 1.36 en 1.37 gerelateerd aan de feiten innerlijk tegenstrijdig zijn en elkaar uitsluiten.

Gemeentelijk standpunt

In reactie hierop merken wij op het begrip hotel wordt verwijderd en dat de begrippen hotelappartement en aparthotel worden gewijzigd.

Artikel 1.9 blijft ongewijzigd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

18 Strijdig gebruik

Reclamanten stellen dat de aanvrager van meet af aan het doel heeft gehad om de appartementen, geschikt voor permante bewoning, zonder enige link naar een hotel of hotelfunctie te gebruiken, waarbij de appartementen individueel verkocht (kunnen) worden en verwijst naar producties D (uitspraak voorzieningenrechter van 14 mei 2014, ECLI:NL:RBOVE:2014:2688, kort geding) en E (brief Heijltjes advocaten van 8 februari 2018 namens de aanvrager aan gemeente).

Gemeentelijk standpunt

In paragraaf 7.3 van de plantoelichting is een verantwoording van de planregels opgenomen. In artikel 3.3 van de planregels zijn specifieke gebruiksverboden opgenomen. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt onder meer gerekend het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, woningen, en het gebruiken en laten gebruiken van het aparthotel zonder een bedrijfs-

matige exploitatie. Opgemerkt wordt dat het verbod op uitponding wordt verwijderd vanwege het ontbreken van een ruimtelijk relevant belang. In plaats hiervan is in artikel 3.3. een gebruiksverbod toegevoegd om de hotelappartementen te (laten) gebruiken voor permanente bewoning (artikel 3.3 onder a).

Gelet op het gebruiksverbod onder a zijn de volgende begripsomschrijvingen opgenomen:

1.46 permanente bewoning:

bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

1.34 hoofdverblijf:

het adres/de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene, waarbij betrokkene moet zijn ingeschreven in de Gemeente Basisadministratie Persoonsgegevens op dat adres en/of betrokkene het adres heeft opgegeven bij de Belastingdienst als hoofd-adres en/of uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat het adres als hoofdverblijf moet worden aange-merkt;

Ten aanzien van het gebruiksverbod onder b zijn de volgende begripsomschrijvingen opgenomen:

1.54 woning:

een complex van ruimten in een gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.36 huishouding:

een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

Ten aanzien van het gebruiksverbod onder i zijn de volgende begripsomschrijvingen opgenomen:

1.9 aparthotel:

een bedrijfsmatige exploitatie voor het bieden van logies in de vorm van hotelappartementen die voor een beperkte duur verblijven en waarbij voor de functie noodzakelijke voorzieningen zijn aangebracht, welke tenminste bestaan uit een receptie, keuken en eetruimte waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken worden verstrekt aan gasten aan wie logies wordt verstrekt en passanten;

1.14 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van zodanig beheer/exploitatie dat permanent, wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

1.39 logies

het middels een bedrijfsmatige exploitatie verstrekken van logies, waarbij logieseenheden in de vorm een hotelappartementen zijn bedoeld voor kortdurend nachtverblijf, waarbij naast het verstrekken van logies dagverblijf en/of maaltijdvoorbereiding kunnen worden aangeboden;

Gelet op deze gebruiksverboden in samenhang met de begripsomschrijvingen is afdoende verzekerd dat het aparthotel niet voor permanente bewoning en niet voor wonen kan worden gebruikt en voorts dat de hotelappartementen alleen bedrijfsmatig kunnen worden geëxploiteerd.

Slechts ten overvloede merken wij op dat de Afdeling in haar uitspraak van 27 mei 2020 over de intentie van de eigenaren van het gebouw heeft overwogen dat er geen grond bestaat voor het oordeel dat de omgevingsvergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend (r.o. 14.2).

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de planregels, maar niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

19 Permanente bewoning van recreatiewoningen

Reclamanten stellen dat het figuur van de recreatiewoning en het gebruik daarvan niet is uitgesloten, terwijl deze wel is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Gemeentelijk standpunt

In reactie hierop merken wij op dat het voorliggend bestemmingsplan ziet op horeca in de vorm van één aparthotel met maximaal acht hotelappartementen. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor recreatiewoningen wordt uitgesloten door toevoeging van een gebruiksverbod in artikel 3.3 onder a van de planregels.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de planregels, maar niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

20 Legenda

Reclamanten stellen dat er ten onrechte gebruik is gemaakt van de legenda van het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Er komt bijv. een bouwvlak op de legenda voor die niet terugkomt in de planregels.

Gemeentelijk standpunt

Het betreft een legenda van de viewer (ruimtelijkeplannen.nl) en is niet specifiek voor een bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

21 Bereikbaarheid voor auto's en andere verkeer, inclusief hulpdiensten

Reclamanten stellen dat het plangebied onbereikbaar is voor verkeer zonder dat het eigendom van reclamanten wordt betreden.

Gemeentelijk standpunt

In reactie hierop merken wij op dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 het perceel van reclamanten is voorzien van de bestemming horeca en dat daaraan ondergeschikt ook het gebruik als wegen en paden is toegelaten, zodat de ontsluiting als zodanig is bestemd. Er is bovendien een erfdienstbaarheid gevestigd op grond waarvan Wyllandrie het gebruik van de uitweg moet dulden. Deze uitweg mag nimmer worden belemmerd, versperd of aan de bestemming worden onttrokken. Voorts is het aannemelijk dat dit gebruik door reclamanten niet binnen de planperiode zal worden gewijzigd, omdat reclamanten het perceel met de daarbij behorende bebouwing in gebruik hebben als hotel en het hotel zelf ook ontsluiten naar de openbare weg. In planologische zin er is sprake van een hotel en een aparthotel die worden ontsloten op de openbare weg. In dit kader is van belang dat eigendomsverhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn.⁷

⁷ ABRS 1 augustus 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX3293.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

22 Brandveiligheid

Reclamanten stellen dat er elk zicht ontbreekt m.b.t. de brandveiligheid.

Gemeentelijk standpunt

In reactie hierop merken wij op dat het aspect brandveiligheid van een gebouw geen belang is dat wordt afgewogen in het kader van het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan. Gebouwen moeten brandveilig worden gebruikt. Hiervoor gelden de landelijke regels uit het Bouwbesluit 2012. De regels voor brandveilig gebruik zijn op al het gebruik van toepassing. Of een vergunning voor brandveilig gebruik nodig is, staat in het Besluit omgevingsrecht. Hieruit volgt dat bij het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan meer dan 10 personen een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig is.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

23 Uitvoerbaarheid en exploitatieplan

Reclamanten stellen dat een planschaderisico-analyse ontbreekt en dat er geen onderzoek is gedaan naar de economische positie van de aanvragers. Zij vragen zich af waarom er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Gemeentelijk standpunt

In reactie hierop merken wij dat bij de afweging over het wel of niet vaststellen van een bestemmingsplan niet de financiële positie van de aanvrager ter beoordeling staat, maar de financiële uitvoerbaarheid van het plan als zodanig. Gelet op artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, van het Bro dient de raad inzicht te bieden in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij kunnen eventueel te betalen tegemoetkomingen in de planschade een rol spelen.

Inzicht in de financiële uitvoerbaarheid is gegeven in hoofdstuk 8 van de plantoelichting:

“Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten.”

Op basis hiervan is afdoende inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

De gemeente heeft met initiatiefnemers een (anterieure) overeenkomst gesloten voor de eventuele vergoeding van planschade. Voor de gemeente zijn met dit plan geen andere kosten gemoeid. Ingevolge artikel 6.12 lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad derhalve besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

24 Waardevermindering

Reclamanten stellen dat er sprake is van een waardevermindering van in ieder geval € 400.000,- en verwijzen naar het rapport Mensink dat is ingebracht in de bestuursrechtelijke procedures.

Gemeentelijk standpunt

Wat betreft de nadelige invloed van voorliggend plan op de waarde van het eigendom van reclamanten, bestaat er geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Voor eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. De eventuele tegemoetkoming in de planschade is voor rekening van initiatiefnemers en niet van de gemeente.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

25 Bestemmingsplanonteigening

Reclamanten stellen dat onteigening een optie is nu duidelijk is wat de historie heeft opgeleverd en de in de toekomst zal gaan opleveren. Het algemeen belang vraagt erom dat een einde wordt gemaakt aan het 'verspillen van slecht geld' uit de gemeentelijke kas en voorkomen wordt dat schade blijft toenemen.

Gemeentelijk standpunt

Wellicht bedoelen reclamanten artikel 77 lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat onteigening kan plaatsvinden ten behoeve van de uitvoering van of ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan (bestemmingsplanonteigening). Er is geen enkele noodzaak tot onteigenen. Initiatiefnemer is in staat om de bestemming in voorliggend bestemmingsplan te realiseren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

26 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Reclamanten stellen dat er sprake is van misbruik van recht, strijd met het fair play en alle overige beginselen. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld dan wenden reclamanten zich tot de Ombudsman, waarbij reclamanten stellen de rol van de burgemeester aan de kaak te stellen. Ter onderbouwing van hun standpunt verwijzen reclamanten naar productie G en de daarin opgenomen streepjes. Reclamanten verzoeken om het voorstel tot het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan te behandelen in afwezigheid van de burgemeester.

Gemeentelijk standpunt

Het college, de burgemeester en de raad bestrijden de aantijgingen van reclamanten. De verwijzing naar productie G ter onderbouwing van het standpunt van reclamanten kan niet slagen. Reclamanten verwijzen naar een artikel van 22 april 2015 (productie G3) over de vraag of hotel Wyllandrie in 2015 al dan niet voldeed aan de brandveiligheidseisen ten behoeve van de tijdelijke opvang van maximaal 230 vluchtelingen. Voor

het treffen van brandveiligheidseisen heeft het college in 2015 een omgevingsvergunning verleend. De vraag of hotel Wyllandrie in 2015 al dan niet aan de brandveiligheidseisen voldeed, is ruimtelijk niet relevant voor het onderhavige bestemmingsplan. Het college, de burgemeester en de raad zien geen reden om het voorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan buiten aanwezigheid van de burgemeester te behandelen.

Het staat de aanvrager vrij om een aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan in te dienen ter legalisatie van de situatie in onderhavig plangebied. De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan een ruime mate van beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar ook de belangen van reclamanten zijn in de afweging betrokken. Het belang van reclamanten is gelegen in het kunnen blijven uitoefenen van hun bedrijf. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het vast te stellen bestemmingsplan levert geen onaanvaardbare aantasting van de belangen van reclamanten op.

In tegenstelling tot hetgeen reclamanten stellen is er geen strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het verzoek wordt niet ingewilligd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en ambts-halve worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan de na-volgende wijzigingen in de planregels doorgevoerd.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht.

- Artikel 1, waar een aantal begrippen zijn gewijzigd, verwijderd en toegevoegd.
- Artikel 3, verduidelijking van hetgeen is toegelaten, bebouwing en aanpassing van de gebruiksverboden.
- Artikel 8 onder c is vervallen.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland tot vaststelling van het bestemmingsplan “Almelosestraat 68, hotelappartementen”.
