

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'Buitengebied, Hotel Wyllandrie'.

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	5

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ‘...’ behandeld. Na voorafgaande publicatie op 7 december 2023 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 8 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied, Hotel Wyllandrie’ voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Plan

Het bestemmingsplan is opgesteld, zodat de twee hotels als één hotel te gebruiken zijn aan het Tichelwerk 1 in Ootmarsum. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt naast de hotel functie, ook de functie van hotelappartementen toegelaten.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is een reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

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 en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een planologisch wenselijke situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 4, 26, 27 januari 2024

Datum ontvangst: gelijke data

1 Aanvraag met ruimtelijke onderbouwing

Reclamant wenst de aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van hotelappartementen opgenomen te zien in het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de percelen aan Tichelwerk 1 en Almelosestraat 68A t/m I te Ootmarsum. Ter plaatse bevindt zich een hotel-restaurant en hotelappartementen. Het voornemen is om de recreatieve activiteiten ter plaatse te wijzigen en binnen de volledige horecabestemming naast hotel ook hotelappartementen toe te staan.

Deze ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Buitengebied 2010" en "Almelosestraat 68, hotelappartementen". Op basis van de bestemmingsplannen is een hotel-restaurant met hotelappartementen niet toegestaan, omdat alleen logiesverstrekking is toegelaten zonder bijv. een keuken/kitchenette en eetruimte. Omdat het voornemen niet in het bestemmingsplan past, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in bijvoorbeeld de uitspraken van 16 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:81, en van 7 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:747, moet de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens kan worden beoordeeld. De conclusie van deze beoordeling is het initiatief vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Dit leidt tot een wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan die naar aard en omvang niet zodanig groot is dat een ander plan wordt vastgesteld. De wijziging is als namelijk als volgt:

Ontwerpbestemmingsplan:

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van horecabedrijven, in de vorm van een hotel / restaurant;*
- b. 9 hotelappartementen ter plaatse van de functieaanduiding 'speciale vorm van horeca-hotelappartementen';*
- c. bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;*
met daaraan ondergeschikt:
- d. wegen en paden;*
- e. water;*
- f. de bestaande paardrijbak;*
met de daarbijbehorende:
- g. tuinen, erven en terreinen;*
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

Vast te stellen bestemmingsplan:

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van horecabedrijven, in de vorm van een:*
 - 1. hotel / restaurant;*
 - 2. hotelappartementen;*
- b. bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;*
met daaraan ondergeschikt:
- c. wegen en paden;*
- d. water;*
- e. de bestaande paardrijbak;*
met de daarbijbehorende:
- f. tuinen, erven en terreinen;*
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

De raad is daarmee bevoegd om tot gewijzigde vaststelling over te gaan. Voorts is van belang dat belangen van derden met deze wijziging niet worden geschaad. Naast het gebruik als hotel is ook het gebruik van hotelappartementen toegestaan.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door wijziging van artikel 3 als hiervoor omschreven.

3. **WIJZIGINGEN**

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

De ruimtelijke onderbouwing voor de onderbouwing van hotelappartementen wordt opgenomen in de plantoelichting.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Artikel 3 onderdeel b '9 hotelappartementen ter plaatse van de functieaanduiding 'speciale vorm van horeca-hotelappartementen' wordt verwijderd;
- Artikel 3 wordt aan onderdeel a sub 2 'hotelappartementen' toegevoegd.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'speciale vorm van horeca-hotelappartementen' verwijderd.