

Bestemmingsplan Buitengebied Rijssen,
uitbreiding Buitenplaats Holten

Zienswijzennota

Februari 2021

Gemeente Rijssen-Holten

Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1	Algemeen.....	2
1.2	Zienswijzen	2
1.3	Opzet van de nota	2
1.4	Anonimiseringsverplichting.....	2
1.5	Verdere procedure	2
2.	Zienswijzen	3
2.1	Zienswijze reclamant 1	3

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, uitbreiding Buitenplaats Holten' heeft vanaf 24 december 2020 voor zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij het college naar voren te brengen. Een en ander conform afdeling 3.4 Awb bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze. Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties.

1.2 Zienswijzen

Er is één zienswijze binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend. Deze zienswijze is ontvankelijk bevonden en wordt in beschouwing genomen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is deze zienswijze in deze zienswijzenota van een antwoord voorzien.

1.3 Opzet van de nota

Deze zienswijzenota bevat de ingediende zienswijze en de gemeentelijke reactie op die zienswijze. De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijze is –zoveel mogelijk- letterlijk in de zienswijzenota overgenomen. Zij zijn dus niet samengevat of gewijzigd. De gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt afgesloten met een 'conclusie'. Daarin is aangegeven hoe de gemeente de zienswijze beoordeeld, bijvoorbeeld: de zienswijze is gegrond of ongegrond. Indien de zienswijze en de beoordeling daarvan leiden tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wordt dat vermeld in de conclusie en wordt de wijziging zelf daarin omschreven.

1.4 Anonimiseringsverplichting

In de zienswijzenota zijn per zienswijze-indiener de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van indiener) vervangen door 'Reclamant' en een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijzen – de anonimiseringsverplichting – vloeit voort uit de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Om praktische redenen is de zienswijze-indiener op de hiervoor aangegeven wijze geanonimiseerd, dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is als het gaat om 'natuurlijke personen'.

1.5 Verdere procedure

Deze zienswijzenota wordt aangeboden aan het college, met het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aldus, met inachtneming van de ingebrachte zienswijze, al dan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan een belanghebbende die op tijd zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt en een

belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt de ingekomen zienswijze uiteengezet en beantwoord.

2.1 Zienswijze reclamant 1

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, uitbreiding Buitenplaats Holten' lag ter inzage van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021. Binnen deze periode kan een ieder zienswijzen indienen tegen het plan. Er is op 11 januari 2021 via de post een zienswijze ingediend door Driehoek Advocaten namens reclamant.

Inhoud zienswijze

"Cliënt heeft bezwaar tegen een onderdeel van de door het plan mogelijk te maken ontwikkeling op het perceel RSN01L327. Het bezwaar betreft de volgende onderdelen van de planregels:

- Artikel 5.1.1.: *"Ten behoeve van de vakantiegasten mogen er dagrecreatieve voorzieningen zoals detailhandel, horeca en sport en spel gerealiseerd worden."*
- 5.2 sub a: *"Op deze locatie is het volgende gebruik en de volgende functies toegestaan: (...)*
c. dienstverlening voor de vakantiegasten die verblijven in een stacaravan of op een op kampeerplaats zoals horeca, een zwembad, detailhandel, sport- en spelvoorzieningen en sanitaire voorzieningen en daarbij behorende:
 - 1. gebouwen;*
 - 2. bouwwerken*

Cliënt was in het verleden – samen met zijn zus – eigenaar van perceel RSN01L327 (NB. *Het perceel waar het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, uitbreiding Buitenplaats Holten' op ziet*). Bij koopovereenkomst van 20 juni 2007 is dat perceel door cliënt en zijn zus verkocht aan de besloten vennootschap Beheermaatschappij Reggepark BV. Bij akte van levering van het desbetreffende perceel de dato 4 augustus 2011 is perceel 327 geleverd aan Beheermaatschappij Reggepark B.V., welke vennootschap nu nog de eigenaar van het perceel is. In de akte van levering is ten behoeve van verkopers een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen, die als volgt luidt:

"Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplichten zich gedurende de periode dat zij niet de eigendom hebben verkregen van de horecagelegenheid, zich bevindende op het perceel kadastraal bekend gemeente Rijssen, sectie E, nummer 3836 dan wel zich bevindende op gemeld perceelnummer 3621, geen horeca-activiteiten te ontwikkelen, een en ander in de ruimste zin des woords (zoals bijvoorbeeld het organiseren van bingo-avonden, waarbij gratis drank of drank tegen betaling wordt verstrekt) op het verkochte. Bij niet nakoming van deze

bepaling verbeurt koper of zijn rechtsopvolger(s) aan de verkoper een niet voor matiging verschuldigde boete van eenhonderdduizend euro (€100.000,00) en één duizend euro (€1.000,00) per dag, voor elke dag dat de overtreding voortduurt. Voor zover verkoper meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete en de wettelijke rente, recht op aanvullende schadevergoeding. Nadrukkelijk onder de laatste inbegrepen de door de verkoper te maken (deskundigen-)kosten met betrekking tot ingebrekestelling inning van boete, kosten, rente en schadevergoedingen. De hiervoor omschreven verplichting wordt bij deze gevestigd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.”

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat de zus van cliënt sinds meerdere jaren geen mede-eigenaar meer is van de percelen HTN03K15, RSN01L325, RSN01L326, RSN01L330: cliënt is alleen-eigenaar.

Er geldt zodoende ten laste van de koper van perceel RSN01L327 en diens rechtsopvolgers een kwalitatieve verplichting ten behoeve van in ieder geval cliënt, inhoudend het privaatrechtelijke verbod om op perceel RSN01L327 horeca-activiteiten te ontwikkelen, dit in de ruimste zin des woords.

In de geciteerde planregels wordt onder meer gebruik ten behoeve van horeca toegelaten. Dat is in strijd met de kwalitatieve verplichting. Volgens cliënt bestaat hierdoor een evidente privaatrechtelijke belemmering voor het toelaten van horeca binnen het plangebied. Deze evidente privaatrechtelijke belemmering impliceert dat het toelaten van horeca binnen het plangebied dient te worden geschrapt uit de planregels.

Afgezien hiervan is het zo dat in de planregels onvoldoende is afgegrensd dat de in de planregels 5.1.1 en 5.2 genoemde activiteiten/dienstverlening alleen mogelijk worden gebruik van vakantiegasten die verblijven op Buitenplaats Holten, en dus niet ten behoeve van vakantiegasten die elders verblijven.

Cliënt verzoekt uw raad het bestemmingsplan niet althans in vorenbedoelde zin gewijzigd vast te stellen.”

Reactie gemeente

Reclamant geeft aan dat er privaatrechtelijke afspraken zijn tussen reclamant en de initiatiefnemer van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Rijssen, uitbreiding Buitenplaats Holten’. Deze privaatrechtelijke afspraken gaan over het al dan niet vestigen en exploiteren van horeca op het perceel RSN01L327. Het vestigen van horeca op het perceel RSN01L327 is

volgens de privaatrechtelijke afspraken pas mogelijk als het eigendom is verkregen over de percelen 3836 en 3621, nu HTN03K15, RSN01L325, RSN01L326 en RSN01L330.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geeft wel mogelijkheden voor het vestigen en exploiteren van horeca ten behoeve van de verblijvende gast. De regels komen voort uit algemene regels die gelden voor alle verblijfsrecreatieve bestemmingen in het buitengebied van Rijssen-Holten, omdat dit bij verblijfsrecreatie ruimtelijk niet als ongewenst wordt gezien. Deze regels zijn dus niet specifiek geschreven voor de uitbreiding van Buitenplaats Holten. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geeft publieksrechtelijk mogelijkheden voor het vestigen van horeca.

Hoewel het de vraag is of de kwalitatieve verplichting een evidente privaatrechtelijke belemmering is omdat reclamant geen eigenaar van die grond (meer) is, is er aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen. De zienswijze heeft bij initiatiefnemer namelijk geleid tot het verzoek het plan op dit onderdeel te wijzigen en aan te scherpen. Gelet op het huidige specifieke plan, de reactie van initiatiefnemer en de zienswijze van reclamant zullen artikelen 5.1.1 en 5.2 onder c aangepast worden, waardoor horeca niet valt onder toegestaan gebruik. Het aanpassen van het plan betekent niet dat realiseren van de horeca voor de toekomst ongewenst is. Daarover zal te zijner tijd een zelfstandige procedure moeten worden doorlopen.

De regels in artikelen 5.1.1 en 5.2 onder c in dit bestemmingsplan zien op de verblijvende gasten van Buitenplaats Holten. De regels zijn opgenomen om het zelfstandig gebruik van voorzieningen op de camping tegen te gaan. De regels die daarvoor op dit moment in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen zijn daarvoor juridisch voldoende, het toevoegen dat het gaat om de gasten die verblijven op Buitenplaats Holten is daarom niet noodzakelijk. Het ontwerp zal op dit punt dan ook niet aangepast worden.

Conclusie

De zienswijze leidt op verzoek van initiatiefnemers tot aanpassing van het plan. Uit de artikelen 5.1.1 en 5.2 onder c zal horeca komen te vervallen.