

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

H. Möller en E. Brinkman, wonend te Okkenbroek, gemeente Deventer,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Deventer,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 26 januari 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Muldersweg ong." vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Möller en Brinkman bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 22 maart 2011, beroep ingesteld. Zij hebben hun beroep aangevuld bij brief van 15 april 2011.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Möller en Brinkman hebben een nader stuk ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 januari 2012, waar Möller en Brinkman, bijgestaan door mr. D. Pool, werkzaam bij Achmea Rechtsbijstand, en de raad, vertegenwoordigd door ing. S. Klaver en ing. J. Vrieling-Simonse, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts zijn daar W.A.M. Schrijver en H.M.P. Schrijver-Jorink, vertegenwoordigd door J.A.B. Schrijver, als partij gehoord.

2. Overwegingen

2.1. Möller en Brinkman zijn woonachtig aan de Oerdijk 155 te Okkenbroek en kunnen zich niet verenigen met het plan dat voorziet in de bouw van een woning op het perceel Muldersweg ong. in Okkenbroek, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie K, nummer 7 gedeeltelijk. Zij betogen in de eerste plaats dat afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied. In dit verband wijzen zij erop dat de keuze voor deze locatie in strijd is met het uitgangspunt in het provinciale beleid en de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling na wijziging daarvan in 2009, dat verstening van het landschap moet worden tegengegaan.

Verder betogen zij dat het zicht op de molenstomp op hun perceel die als monument is aangewezen verloren zal gaan. Zij betogen dit ook met betrekking tot het zicht op de kerk aan de Oerdijk 226-228 en het beschermd dorpsgezicht van Okkenbroek. Het voorgaande klemt naar hun mening temeer, nu de molenstomp en de kerk nog slechts vanaf de Muldersweg zichtbaar zijn. Zij voeren aan dat voornoemde nadelen niet optreden als wordt gekozen voor de bouw van een woning op de locatie aan de Bolinksweg 2a waar in het kader van de Rood voor Rood-regeling een schuur wordt gesloopt. Derhalve is niet duidelijk waarom niet voor dit alternatief is gekozen, aldus Möller en Brinkman. Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat dit niet mogelijk is, omdat die locatie in een Landbouw Ontwikkelings Gebied (hierna: LOG) ligt, betogen zij dat dit standpunt niet juist is. Hiertoe stellen zij dat het gemeentelijk beleid een nieuwbouwontwikkeling in een LOG niet uitsluit. Verder wijzen zij op een alternatieve locatie aan de noord oostzijde van de Muldersweg in de gemeente Raalte. Ten slotte wijzen zij op alternatieve locaties aan de Oerdijk

en een locatie aan de Dijkmansweg.

Möller en Brinkman betogen dat in de besluitvormingsprocedure aan voornoemde aspecten is voorbijgegaan en dat ten onrechte slechts gewicht is toegekend aan het belang van de bouwer en het financiële belang van de gemeente. In dit verband wijzen zij erop dat stedenbouwkundigen van de gemeente er ook op hebben gewezen dat de gekozen locatie niet geschikt is voor de bouw van een woning. Ten slotte betogen zij dat de ruimtelijke gevolgen van het plan onvoldoende visueel inzichtelijk zijn gemaakt, omdat een op te richten schuur in het plangebied niet op de verbeelding is weergegeven. Zij voeren ook aan dat te weinig bebouwing in de omgeving van het plangebied op de kadastrale ondergrond van de verbeelding is weergegeven.

2.2. De raad stelt dat de keuze voor de bouw van een woning op het perceel Muldersweg ong. in Okkenbroek, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie K, nummer 7 gedeeltelijk, als compensatie voor de sloop van een intensieve veehouderij aan de Bolinksweg 2a in overeenstemming is met de provinciale Rood-voor-Rood-regeling in de "Omgevingsvisie Overijssel 2009" en het gemeentelijk beleidsstuk "Ontwikkelingskader wonen en werken buitengebied Deventer" dat de raad in 2006 heeft vastgesteld. De raad stelt in dit verband dat de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aan de realisering van de woning in de weg staan.

2.3. In de "Omgevingsvisie Overijssel 2009" staat dat het in het kader van de zogenoemde Rood-voor-Rood-regeling mogelijk is om landschapsontsierende opstallen te slopen door de mogelijkheid te bieden een gebouw met een woonbestemming toe te voegen, waarbij versterking van de ruimtelijke kwaliteit hoofddoel is. Verder staat in de "Omgevingsvisie Overijssel 2009" dat gemeenten bij het toepassen van deze regeling het voortouw hebben.

2.4. In het "Ontwikkelingskader wonen en werken buitengebied Deventer" staat, voor zover van belang, dat op gemeentelijk niveau binnen het bestaande provinciale beleid over Rood voor Rood de volgende beleidskeuzes zijn gemaakt:

1. Bij de behandeling van de aanvraag wordt geen onderscheid gemaakt tussen agrariërs en niet-agrariërs. Beide partijen mogen gebruik maken van de regeling, omdat voor beiden geldt dat hun stallen landschapsontsierend kunnen zijn. [...].
2. Voorwaarde van de provinciale Rood voor Rood-regeling is dat er minimaal 850 m² bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden (daarnaast dienen de agrarische activiteiten in geval van agrarische bedrijvigheid tevens te worden gestaakt en wordt de milieuvergunning ingetrokken). [...].
4. De bouwkavel van de compensatiewoning komt in principe op de plaats van de gesloopte schu(u)r(en). Als dit om landschappelijke, ruimtelijke, milieutechnische of andere reden onmogelijk of ongewenst is, dan wordt gezocht naar een geschikte locatie op dezelfde kavel.

Indien de gesloopte stallen liggen in een LOG of een anderszins

ongeschikte plek (zie kaarten) dan dient (in overleg met de gemeente) te worden gezocht naar een alternatieve locatie.

Bij de nieuwbouw moet aansluiting gevonden worden bij de ruimtelijke structuur van het gebied en de bouw moet leiden tot landschappelijke en stedenbouwkundige versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

5. In het LOG zijn geen nieuwe, niet-agrarische activiteiten toegestaan voor functies die een negatieve invloed hebben of in een toekomstige situatie kunnen hebben op de agrarische activiteiten in de omgeving.

6. In principe is het uitgangspunt dat alle stallen op een kavel van iemand die deelneemt aan de regeling Rood voor Rood moeten worden gesloopt. [...].

2.5. In de "Evaluatie rood voor rood, hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing", vastgesteld door de raad op 11 maart 2009, is het beleid in het "Ontwikkelingskader wonen en werken buitengebied Deventer", voor zover van belang, op de volgende punten herzien:

- Uitgangspunt blijft dat nieuwbouw in een LOG niet is toegestaan, tenzij wordt aangetoond dat nieuwbouw niet belemmerend werkt voor de ontwikkeling van de landbouw.
- Als uitgangspunt geldt een oppervlaktemaat van 100 m² voor bijgebouwen bij woningen.

2.6. In de plantoelichting staat over de landschappelijke inpasbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit dat het dorp Okkenbroek wordt gekenmerkt door gaten in de bebouwing op de Oerdijk. Hierdoor ontstaan zichtrelaties met het achterliggende agrarische landschap. De gaten worden groter naarmate men verder van de kern van Okkenbroek af komt. De bebouwing bestaat dan uit clusters. Het van belang zijnde nieuwbouwperceel ligt in het overgangsgebied tussen een "gesloten stedelijkheid van dorp met gaten" en een "open landschap met clusters".

Verder is in de plantoelichting vermeld dat er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de realisering van het plan, omdat wordt voldaan aan het cultuurhistorisch advies dat de openheid en vrije ligging van de Mariahoeve gewaarborgd dienen te blijven, dit ten behoeve van het zicht op het beschermd dorpsgezicht ten zuiden van het plangebied. Tevens is vermeld dat in of nabij het plangebied geen monumenten aanwezig zijn en dat het plangebied zelf niet in een beschermd dorpsgezicht is gelegen. Ten slotte staat in de plantoelichting dat geen sprake is van een verdere aantasting van de molenbiotop.

2.7. De raad heeft zich in redelijkheid zonder het opstellen van een landschapsinpassingsplan op het standpunt kunnen stellen dat met de bouw van één woning op het perceel Muldersweg ong. in Okkenbroek, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie K, nummer 7 gedeeltelijk, geen grote afbreuk wordt gedaan aan het open karakter van het landschap en de cultuurhistorisch waardevolle doorzichten in het gebied. Hierbij is van belang dat grote gaten zijn opengelaten tussen het plangebied en de bebouwing in de omgeving.

Met betrekking tot het betoog dat iedere afname van het zicht vanaf

de Muldersweg op de molenstomp onaanvaardbaar is, omdat deze nog slechts zichtbaar is vanaf de Muldersweg, wordt als volgt overwogen. In het verweerschrift staat dat de molenstomp zichtbaar zal blijven vanaf de Vlessendijk en de Oerdijk vanwege de aanwezigheid van een open ruimte tussen het perceel Oerdijk 153 en Oerdijk 155, hetgeen de raad ter zitting met fotomateriaal inzichtelijk heeft gemaakt. Möller en Brinkman hebben niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is. De kerk in Okkenbroek blijft – anders dan Möller en Brinkman betogen – eveneens zichtbaar vanaf de Oerdijk. Gelet op het voorgaande wordt in hetgeen in zoverre is aangevoerd geen aanleiding gezien voor het oordeel dat het plan vanwege landschappelijke of cultuurhistorische aspecten in strijd is met de provinciale of gemeentelijke Rood-voor-Rood-regeling. De omstandigheid dat de molenstomp is aangewezen als gemeentelijk monument leidt niet tot een ander oordeel, nu niet valt in te zien dat de planontwikkeling leidt tot een doorkruising van de aanwijzing als monument.

2.8. Met betrekking tot de locatie aan de Bolinksweg 2a staat vast dat deze is gelegen in een LOG. Gelet hierop is de keuze van de raad om geen compensatiewoning op die locatie toe te staan in overeenstemming met het uitgangspunt in de "Evaluatie rood voor rood, hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing" dat nieuwbouw in een LOG niet is toegestaan. Dat het beleid de bouw van een compensatiewoning in een LOG niet uitsluit indien is aangetoond dat nieuwbouw niet belemmerend werkt voor de ontwikkeling van landbouw, is juist. Zoals de raad in het verweerschrift heeft gesteld en ter zitting heeft aangetoond is er aan de Bolinksweg sprake van een kansrijke inpassingslocatie voor de ontwikkeling van landbouw zodat nieuwbouw aldaar belemmerend werkt voor de ontwikkeling van landbouw aldaar. De raad heeft derhalve in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien af te wijken van het uitgangspunt dat nieuwbouw in een LOG niet is toegestaan. Met betrekking tot het betoog van Möller en Brinkman ter zitting dat de raad voornemens is in een nog vast te stellen bestemmingsplan een woonbestemming toe te kennen aan een ander gedeelte van het perceel Bolinksweg 2a dan het gedeelte waar de schuur is gesloopt, wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat dit een mogelijk toekomstige situatie betreft die verschilt van de aan de orde zijnde situatie, omdat in dat geval sprake is van een bestaande woning die de raad als zodanig wil bestemmen. Hetgeen Möller en Brinkman hebben aangevoerd geeft geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen.

Met betrekking tot het betoog dat de woning beter kan worden gesitueerd aan het gedeelte van de Muldersweg in de gemeente Raalte dan wel op één van de alternatieve locaties aan de Oerdijk of een locatie aan de Dijkmansweg, wordt overwogen dat de raad bij de keuze van de bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beoordelingsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in de afweging te worden meegenomen. In dit geval bestaat in hetgeen Möller en Brinkman hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de voorgestelde alternatieven heeft kunnen afwijzen. Daarbij heeft hij van belang kunnen achten dat dit geen reële alternatieven zijn, omdat het gronden betreft

waarop de bouw van een woning niet mogelijk is vanwege de eigendomssituatie van die gronden, de ligging daarvan buiten de gemeente, of de aanwezigheid van agrarische bedrijven in de nabijheid van die gronden.

Voorts wordt met betrekking tot de locatiekeuze overwogen dat de raad bestrijdt dat stedenbouwkundigen van de gemeente zich daarmee niet zouden kunnen verenigen. Möller en Brinkman hebben het tegendeel niet aannemelijk gemaakt.

2.9. Voorts bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat geen ruimtelijke, maar uitsluitend financiële motieven ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan. De doelstelling van de raad om in het kader van de Rood-voor Rood-regeling een ruimtelijke verbetering van het landschap te bewerkstelligen is immers ruimtelijk relevant. Niet aannemelijk is gemaakt dat deze regeling gebrekkig is toegepast. Dat ook financiële overwegingen mogelijk een rol hebben gespeeld bij de afweging maakt niet dat geen ruimtelijke afweging voor de bouw van de woning heeft plaatsgevonden.

2.10. Naar aanleiding van het betoog dat een op te richten schuur in het plangebied ten onrechte niet op de verbeelding is weergegeven, wordt overwogen dat dit het gevolg is van de gekozen plansystematiek, inhoudende dat bijgebouwen ingevolge artikel 3, lid 3.2, aanhef en onder b, van de planregels buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd op gronden met de aanduiding "bijgebouwen". Naar het oordeel van de Afdeling leidt de gekozen plansystematiek er niet toe dat de ruimtelijke gevolgen van het plan onvoldoende inzichtelijk zijn gemaakt. Het betoog dat bebouwing buiten het plangebied ten onrechte niet is weergegeven op de kadastrale ondergrond geeft evenmin aanleiding voor dit oordeel.

2.11. In hetgeen Möller en Brinkman hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van Möller en Brinkman is ongegrond.

2.12. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. M.A.A. Mondt-Schouten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W.P. van Kooten-Vroegindeweij, ambtenaar van staat.

w.g. Mondt-Schouten
lid van de enkelvoudige kamer

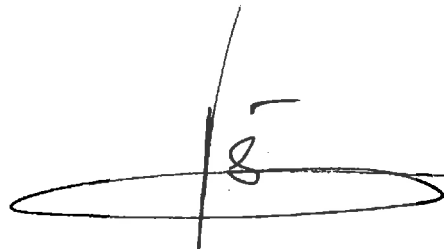
w.g. Van Kooten-Vroegindeweij
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 22 februari 2012

466-646.

Verzonden: 22 februari 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' shape with a horizontal line across it, and a vertical line extending upwards from the center of the horizontal line.

mr. H.H.C. Visser

Raadvergadering	
DD. 26 JAN 2011	
Besluit	nr.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Muldersweg ong.'
Raadsvergadering : 26 januari 2011
Agendapunt : 7
Voorstelnummer : 465014
Eenheid : Ruimte en Samenleving

Politieke markt d.d.: 12 januari 2011
Portef.houder : wethouder Swart
BenW-besluit d.d.: 14 december 2010

Voorstel

1. De reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Muldersweg ong.' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Muldersweg ong.' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P244-VG01.gml met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de kadastrale kaart versie 01-04-2010;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening jo artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Muldersweg ong.'

Inleiding

Met het bestemmingsplan 'Muldersweg ong.' wordt het mogelijk gemaakt, in het kader van de regeling Rood voor Rood, een nieuwe woning te realiseren op het perceel aan de Muldersweg in Okkenbroek. In het kader van de regeling Rood voor Rood is in 2008 door de gemeente een overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

Op 14 september 2010 is door het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan 'Muldersweg ong.' vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 september tot en met 3 november 2010 ter inzage gelegen.

Beoogd resultaat

Uitvoering geven aan het gemeentelijk beleid 'Ontwikkelingskaders wonen en werken in het buitengebied'.

Kader

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Conform artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen. De gemeenteraad dient op grond van artikel 3.8, eerste lid, Wro binnen 12 weken na de termijn van terinzageligging te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Het bestemmingsplan is tekstueel aangepast op de inwerkingtreding van de Wabo. In de zienswijzennota is een samenvatting weergegeven van de wijzigingen. De inhoud/strekking van het bestemmingsplan is hierdoor niet gewijzigd.

De VROM inspectie en de provincie hebben aangegeven akkoord te gaan met versnelde bekendmaking van bestemmingsplannen die gewijzigd zijn/worden vastgesteld voor zover het alleen een tekstuele aanpassing betreft van de regels (en toelichting) in relatie tot de Wabo.

In deze gevallen hoeft dus na gewijzigde vaststelling niet (per plan) een apart verzoek hiervoor te worden ingediend, maar kunnen bestemmingsplannen gewoon binnen 2 weken bekend worden gemaakt (zoals met ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen).

Argumenten

Uitvoering rood voor rood overeenkomst

De gemeente heeft op grond van bovengenoemde Rood voor Rood overeenkomst een inspanningsverplichting om de uitvoering van de overeenkomst planologisch mogelijk te maken.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Door de uitvoering van de overeenkomst verbetert de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Deventer. Er is in totaal 970 m² aan landschapsontsierende bebouwing, met bijbehorende erfverharding, putten en funderingen, gesaneerd aan de Bolinksweg 2a in Lettele. Tevens zijn de agrarische activiteiten op die locatie gestaakt. Ter compensatie heeft initiatiefnemer recht op een bouwkaavel aan de Muldersweg in Okkenbroek.

Past binnen wet- en regelgeving

In het kader van de te voeren bestemmingsplanprocedure is de aanvraag getoetst aan diverse wet- en regelgeving. Geconcludeerd is dat er geen stedenbouwkundige, ruimtelijke, dan wel milieukundige belemmeringen bestaan voor dit plan. Het plan is in overeenstemming met Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Draagvlak

Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn behandeld in de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Muldersweg ong.'. De zienswijzen zijn, met duidelijke argumentatie, niet overgenomen.

Iemand die tijdig een ontvankelijke zienswijze heeft ingediend kan gedurende de beroepstermijn beroep indienen bij de Raad van State.

Financiële consequenties

Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. In de Rood voor Rood overeenkomst is vastgelegd hoe de plankosten en de vereiste investering in de ruimtelijke kwaliteit gefinancierd worden. Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Het kostenverhaal is voldoende verzekerd. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Aanpak/uitvoering

- Binnen 2 weken na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad en de Staatscourant;
- Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd ten behoeve van de beroepstermijn;
- Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Muldersweg ong.'

Raadsvergadering : 26 januari 2011

Agendapunt : 7

Voorstelnummer : 465014

Eenheid : Ruimte en Samenleving

Politieke markt d.d.: 12 januari 2011

Portef.houder : wethouder Swart

BenW-besluit d.d.: 14 december 2010

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2010, nummer 465014, eenheid Ruimte en Samenleving.

BESLUIT

1. De reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Muldersweg ong.' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Muldersweg ong.' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P244-VG01.gml met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de kadastrale kaart versie 01-04-2010;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening jo artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Muldersweg ong.'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 januari 2011

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. A.G.M. Dashorst

w. A.P. Heidema

Reactienota Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Muldersweg ong.'

Gemeente Deventer
December 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
	1.1 ZIENSWIJZEN	3
	1.2 LEESWIJZER	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	4
	2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 14 september 2010 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Muldersweg ong.' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 23 september tot en met 3 november 2010 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn geen wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Wel zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 1 oktober 2010.

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Toelichting

In hoofdstuk 4 is een korte toelichting toegevoegd op het inwerkingtreden van de Wabo en de gevolgen die dit heeft voor de opbouw van de planregels. Waar vermeld is dat ontwikkelingen afhankelijk zijn van een ontheffing van het bestemmingsplan, is dit vervangen door de vermelding dat deze ontwikkelingen afhankelijk zijn van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan afgeweken wordt. Ook is de term 'aanlegvergunning' vervangen voor 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

Regels

- In artikelen 3 tot en met 11:
 - o Is de zinsnede 'Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van' telkens vervangen door 'Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van';
 - o Is de term 'aanlegvergunning' telkens vervangen door 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden';
 - o Zijn alle verwijzingen naar artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening verwijderd;
- Zijn alle verwijzingen naar afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht verwijderd.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan 'Muldersweg ong.'. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

2 Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Muldersweg ong.' heeft ter inzage gelegen van 23 september tot en met 3 november 2010. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen binnen gekomen:

Zienswijze van reclamant 1, ingekomen 3 november 2010, is binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en is derhalve ontvankelijk.

De gezamenlijke zienswijze van reclamanten 2a, 2b en 2c, ingekomen 3 november 2010, is binnen de termijn ingediend, echter niet voorzien van alle benodigde gegevens. Van reclamant 2b is, op 11 november 2010, een ondertekende brief ontvangen dat deze de zienswijze wenst in te trekken. Reclamanten 2a en 2c zijn, per brief van 11 november 2010, in de gelegenheid gesteld hun verzuim te herstellen. Van deze mogelijkheid is niet binnen de gestelde termijn gebruik gemaakt. Reclamant 2a is dezelfde als reclamant 1. Daarom wordt de zienswijze buiten behandeling gelaten voor zover in naam van reclamanten 2b en 2c en als aanvullende zienswijze van reclamant 1 behandeld voor zover in naam van reclamant 2a.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

- a) Stedenbouwkundige situatie:
De gemeente begaat in en om Okkenbroek meerdere stedenbouwkundige fouten (o.m. aan de Diekansweg, woningen achter Oerdijk 198 en de kavels achter de pastorie). Ook in het geval van 'Muldersweg ong.' begaat de gemeente weer een stedenbouwkundige fout.
- b) Molen:
 - Het is juist dat de molen niet meer in werking is en dus geen 150 meter open veld nodig heeft om wind te vangen;
 - Het klopt echter niet dat de molen geen status als gemeentelijk monument heeft. De aanvraag hiertoe is al vanaf 2006 in behandeling;
 - Reclamanten willen de molen herbouwen en een nieuwe economische drager geven en accepteren niet dat deze plannen worden gehinderd door een oneigenlijke toepassing van de Rood voor Rood regeling.
- c) Landschap:
De biotoop met wilgen en elzen wordt vernield ten behoeve van een landschapsontsierend pand.
- d) Locatie:
 - Reclamanten verzoeken nogmaals de locatie te heroverwegen;
 - De locatie verrast reclamanten aangezien nog geen vier jaar geleden, bij aankoop van hun woning, door de gemeente werd gemeld dat er niet gebouwd zou worden rondom de bestaande kavels, aangezien het agrarisch gebied betreft.
- e) Rood voor Rood regeling:
 - De aanvrager heeft na de sloop van de landschapsontsierende schuren weer landschapsontsierende schuren terug gebouwd;
 - De opbrengst van de Rood voor Rood dient te worden besteed aan sloop en landschapsverfraaiing.
- f) Gemeentelijk beleid:
De bestemmingsplanwijziging is in strijd met het gemeentelijk beleid. Het plan tast het karakteristieke dorpsgezicht van Okkenbroek en de lintbebouwing aan de Oerdijk aan.

Beantwoording:

- a) *Andere ontwikkelingen dan die van bestemmingsplan Muldersweg ong. zijn in het kader van deze procedure niet aan de orde. Het plan is in overeenstemming met de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten.*
- b) *Naast het feit dat de molen niet meer in tact is, wordt de molenbiotoop wordt niet onevenredig aangetast door het mogelijk maken van een woning op het naastgelegen perceel. Ten noorden van de molenstomp is de molenbiotoop reeds aangetast door de bebouwing van Muldersweg 1 en het bosperceel. De windrichtingen die nog enigszins 'vrij' zijn, zullen niet worden aangetast (zie afbeelding 1 en 2).*
- Het is juist dat er een aanvraag ligt voor aanwijzing tot gemeentelijk monument van de molenstomp. Het is echter niet juist dat het enkele feit dat er een aanvraag ligt al met zich mee brengt dat de molenstomp een status als gemeentelijk monument heeft. Tot op heden is er nog geen procedure gestart voor aanwijzing als gemeentelijk monument, er rust dus zelfs nog geen voorbescherming op de molenstomp. Overigens zou een status als gemeentelijk monument geen belemmering vormen voor de beoogde woning op naastgelegen perceel. De realisatie van een woning op naastgelegen perceel tast de monumentale waarde van de molenstomp niet aan.*
- Voor wat betreft de herbouw van de molen geldt dat op basis van het geldende bestemmingsplan Okkenbroek (1997) het perceel Oerdijk 155 een woonbestemming heeft. Ter plaatse van de molenstomp is geen woning toegestaan. Op de locatie van de molenstomp moet worden voldaan aan de bouwregels voor bijgebouwen. Het bestemmingsplan staat uitsluitend het gebruik van de molenstomp als bijgebouw bij de woning toe. Momenteel is een actualisering van het bestemmingsplan Okkenbroek (1997) in procedure. Het ontwerpbestemmingsplan Okkenbroek 2009 heeft van 21 oktober t/m 1 december 2010 ter inzage gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan Okkenbroek 2009 heeft het perceel Oerdijk 155 eveneens de bestemming wonen. Ter plaatse van de molenstomp zijn uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, ten behoeve van de bestemming Wonen, toegestaan. Voor de molenstomp betekent dit dat moet worden voldaan aan de bouwregels voor bijgebouwen. Daarnaast staat het ontwerpbestemmingsplan het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van beroep en bedrijf aan huis toe. het beroep of bedrijf dient door een bewoner te worden uitgeoefend.*
- Voor plannen voor bouwen en gebruik van de molenstomp die binnen deze regels passen, geldt dat de beoogde woning op naastgelegen perceel geen belemmering vormt. In het kader van het bestemmingsplan Muldersweg ong. moet getoetst worden aan de nu geldende bestemmingen en gebruik van omliggende percelen. Op basis hiervan bestaan er geen belemmeringen om het plan voor het oprichten van een woning aan de Muldersweg toe te staan.*
- Voor zover plannen voor herbouw en hergebruik niet binnen de nu geldende regels (dan wel de regels van het ontwerpbestemmingsplan Okkenbroek 2009) passen, zal een afzonderlijke planologische procedure doorlopen moeten worden. Aangezien op circa 40 meter van de molenstomp een (bedrijfs-)woning van derden aanwezig is en op circa 70 meter twee burgerwoningen, is niet aannemelijk dat het bestemmingsplan Muldersweg ong. een onevenredige extra belemmering met zich mee brengt.*
- c) *Het perceel Muldersweg ong. is nu een agrarisch perceel dat intensief (agrarisch) gebruikt wordt als engels raaigrasweide. Er is dus geen sprake van een biotoop met wilgen en elzen op de betreffende locatie (zie afbeeldingen 3 t/m 6).*
- d) *- In het kader van het rood voor rood traject is zorgvuldig gekeken naar de locatie voor de compensatie woning. De huidige locatie is daar als meest geschikte beschikbare locatie uit naar voren gekomen. Na het sluiten van de rood voor rood overeenkomst is er, in 2008, nogmaals met omwonenden gekeken naar alternatieven voor de huidige locatie. Ook toen is gebleken dat de onderhavige locatie de meest geschikte is. De huidige locatie voldoet aan de beleidskaders van de gemeente en de provincie. De gemeente ziet daarom geen aanleiding voor een derde keer studie te doen naar alternatieve locaties.*
- In beginsel wordt nieuwbouw in agrarisch gebied geweerd. Compensatiewoningen in het kader van het rood voor rood beleid vormen daar een uitzondering op. De huidige ontwikkeling was in 2006 nog niet voorzien. Wel gold in zijn algemeenheid het Rood voor Rood beleid, waardoor in specifieke situaties de bouw van een nieuwe woning mogelijk is. De rood voor rood overeenkomst op basis waarvan de huidige ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt dateert uit 2008. Voor die datum was er dus geen sprake van een bouwplan voor de kavel naast het perceel van reclamanten.*

- e) *Op de locatie Bolinksweg 2a in Lettele is 970 m² landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing, met bijbehorende erfverharding, putten en funderingen gesaneerd. Het is niet juist dat op deze locatie inmiddels weer een schuur is herbouwd (zie afbeelding 7 en 8). Het bedrijf van initiatiefnemers is op de locatie Bolinksweg 2a beëindigd. Of initiatiefnemers op een locatie elders in Overijssel de bedrijfsvoering hebben voortgezet, is niet relevant in het kader van deze ontwikkeling. Slechts de locatie aan de Bolinksweg 2a en de locatie aan de Muldersweg maken onderdeel uit van de rood voor rood overeenkomst. De opbrengst van de rood voor rood overeenkomst is geïnvesteerd ten behoeve van de sanering en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de Bolinksweg 2a.*
- f) *Het plan is in overeenstemming met gemeentelijk en provinciaal rood voor rood beleid. Het plan heeft geen invloed op de lintbebouwing aan de Oerdijk in Okkenbroek. Ten aanzien van beschermde stads- /dorpsgezichten is er geen sprake van externe werking. Dit houdt in dat slechts gronden die binnen het beschermde gezicht gelegen zijn, onderwerp zijn van het beschermende regime van het beschermde gezicht. De locatie aan de Muldersweg ligt buiten het als beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied. Op betreffende locatie bestaan dus geen beperkingen in relatie met het beschermde dorpsgezicht. De realisatie van de woning aan de Muldersweg tast dus het beschermde dorpsgezicht niet aan.*

Conclusie:

Zienswijze wordt niet overgenomen.

Reclamant 1 – aanvullende zienswijze

Samenvatting zienswijze

- a) De uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf aan de Oerdijk 153 worden extra belemmerd.
- b) Paragraaf 3.1 van de toelichting spreekt over 1 woning, terwijl in paragraaf 3.7 wordt gesproken over 'niet meer dan tien woningen', dit is niet duidelijk.
- c) Paragraaf 3.3 stelt dat vanwege het cultuurhistorisch belang de openheid en vrije ligging van de Mariahoeve behouden moet blijven. Het plan ontleent echter het zicht op de Mariahoeve.
- d) Ook het bouwvlak van Oerdijk 153, in het (voorontwerp) bestemmingsplan Buitengebied, sluit de openheid en vrije ligging van de Mariahoeve af.
- e) Paragraaf 3.2 stelt dat de molenbiotop reeds is aangetast en dat er slechts een molenstomp aanwezig is. Eigenaren hebben echter plannen om de molen weer tot leven te brengen.
- f) De historie van het plangebied is niet volledig juist weergegeven. Tevens is het een ongunstige plek voor de bouw van een woning.
- g) Het uitzicht van Muldersweg 2 wordt over een totale lengte van 30 meter geblokkeerd.

Beantwoording:

- a) *Het agrarisch bedrijf aan de Oerdijk 153 kan in de huidige situatie al niet meer uitbreiden. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient een veehouderij in bebouwd gebied op tenminste 100 meter van geurgevoelige objecten (woningen) te blijven. Indien de bestaande afstand kleiner is, is uitbreiding niet meer mogelijk. In de huidige situatie liggen de woningen Oerdijk 155, 151, 232 en 234 op kortere afstand dan de beoogde nieuwe woning. De woning Oerdijk 155 is aan de oostzijde van het bedrijf de maatgevende woning, deze ligt op circa 65 meter vanaf de dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing van het agrarisch bedrijf. De beoogde woning in het bestemmingsplan Muldersweg ong. komt op circa 80 meter van het agrarisch bedrijf. Omdat het bedrijf al op slot zit, wordt het door onderhavig plan niet extra belemmerd.*
- b) *In dit plan is sprake van 1 woning. Dit is ook hetgeen de planregels maximaal toestaan. De formulering in paragraaf 3.7 betreft een standaardtekst van de watertoets. In geval van een plan voor 1 woning is er sprake van een plan voor niet meer dan tien woningen.*
- c) *De situering van het plangebied en het bouwvlak garandeert dat de vrije ligging van de Mariahoeve behouden blijft. Het cultuurhistorisch belang van de vrije ligging is niet een en hetzelfde als dat het zicht op de Mariahoeve vanuit alle richtingen behouden zou moeten blijven. Overigens ontleent het plan gekeken vanaf de percelen Oerdijk 155 en Oerdijk 157 deels het zicht op de Mariahoeve. Als men echter kijkt vanaf de Oerdijk zelf is de bebouwing van de percelen Oerdijk 155 en 157 al belemmerend.*
- d) *Het bestemmingsplan Buitengebied is in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet aan de orde. Momenteel worden de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied verwerkt en het ontwerpbestemmingsplan van het buitengebied opgesteld. Op*

het moment dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied ter inzage ligt kunt u hierop zienswijzen indienen.

e) Zie ook beantwoording b) bij zienswijze 1.

Het bestemmingsplan 'Muldersweg ong.' maakt het niet onmogelijk om de molenstomp weer te herbouwen tot molen. Het is echter ook in de huidige situatie niet meer mogelijk om op deze locatie een molen economisch rendabel in werking te hebben.

Voor een eventuele herbestemming en/of recreatief laten draaien van de molen na herbouw levert het bestemmingsplan 'Muldersweg ong.', gezien de ligging van de molenstomp (in de bestemming Wonen) en de afstand tot de in het bestemmingsplan beoogde woning, geen onevenredige belemmering op.

f) Wij danken u voor de uiteenzetting van de historie van het plangebied. Dit is echter niet van invloed op de toekomstmogelijkheden van het perceel. Wij zien naar aanleiding van uw toelichting geen reden aan te nemen dat de locatie niet geschikt is voor de bouw van een woning.

g) Het bouwvlak waarbinnen de woning gerealiseerd moet worden is 10 meter breed en 15 meter lang, daarnaast zijn er aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan op het perceel, binnen de zone bijgebouwen. De kavel zelf is 30 meter breed. Deels zullen bijgebouwen vrijstaand gerealiseerd moeten worden. Ook zal er een oprit naast- en een tuin rondom de woning worden aangelegd. In de praktijk zal er daarom geen sprake van zijn dat over de volledige breedte van de kavel bebouwing gerealiseerd wordt.

De afstand tussen de grens van het bouwvlak voor de nieuwe woning en de woning Muldersweg 2 bedraagt circa 85 meter. Ook blijft er nog voldoende vrije zicht rondom Muldersweg 2 behouden. Wij zijn daarom van mening dat het uitzicht van Muldersweg 2 niet onevenredig wordt aangetast. Daarnaast bestaat, zo blijkt uit de jurisprudentie van de Raad van State, geen blijvend recht op uitzicht.

Conclusie:

Zienswijze wordt niet overgenomen.

Afbeelding 1: molenstomp Oerdijk 155 (foto 2004)



Afbeelding 2: molenbiotoop



Afbeelding 3: luchtfoto van het plangebied, 2010



Afbeelding 4: foto's plangebied



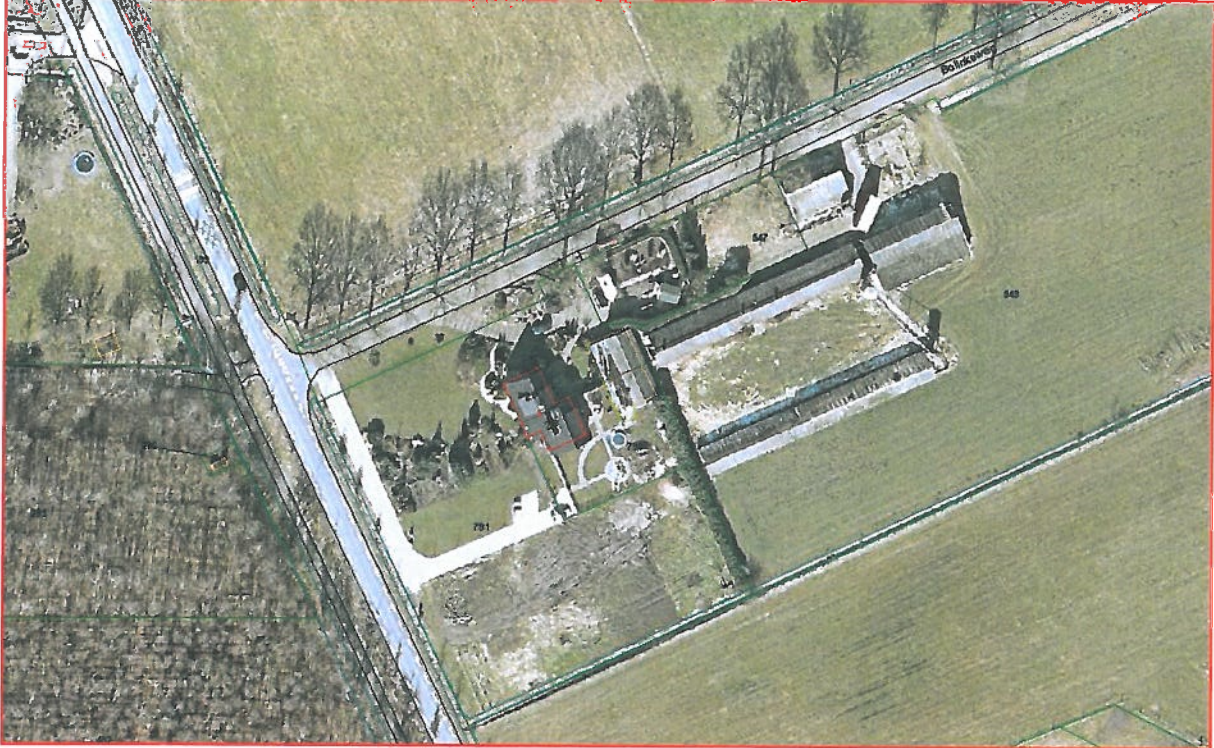
Afbeelding 5: foto's plangebied



Afbeelding 6: foto's plangebied



Afbeelding 7: luchtfoto Bolinksweg 2a, 2006



Afbeelding 8: luchtfoto Bolinksweg 2a, 2010



Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES	
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel
581	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	C	10	1	1P	1
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1
46204	B Autobekleders	0	0	10	10	10	1	1G	1
461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
962	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1
50, 61	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
701	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1
5229	Expeditie- en corgoedbedrijven (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1
61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1
41, 68	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1
62	A Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1
6621, 6622, 6623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1
6601, 6602	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1
9101, 9102	Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1
9809	E Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1