

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. Vrielink-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 klemmt 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 redenen 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 molenbiotoop.

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-Vroegindewij, ambtenaar van staat.

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

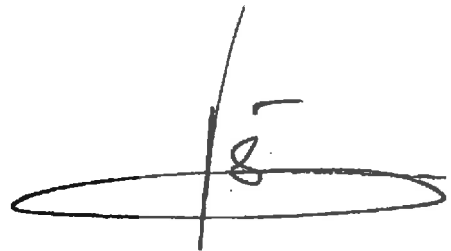
w.g. Van Kooten-Vroegindewij
ambtenaar van staat

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.

mr. H.H.C. Visser

