

ECLI	ECLI:NL:RVS:2007:BA1705
Datum uitspraak	28 maart 2007
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 27 september 2005 heeft de gemeenteraad van Hof van Twente, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 juli 2005, het bestemmingsplan "De Braak-West" vastgesteld.

Volledige tekst

200604643/1.

Datum uitspraak: 28 maart 2007

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1], gevestigd te [plaats], waarvan de beherende vennoten zijn [vennoot A], wonend te [woonplaats], en [vennoot B, wonend te [woonplaats],
2. [appellant sub 2], wonend te [woonplaats],

en

het college van gedeputeerde staten van Overijssel,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 27 september 2005 heeft de gemeenteraad van Hof van Twente, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 juli 2005, het bestemmingsplan "De Braak-West" vastgesteld.

Verweerder heeft bij zijn besluit van 11 april 2006, kenmerk RWB/2005/3339, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit hebben appellante sub 1 bij brief van 20 juni 2006, bij de Raad van State ingekomen op 23 juni 2006, en appellant sub 2 bij brief van 11 juni 2006, bij de Raad van State ingekomen op 23 juni 2006, beroep ingesteld.

Bij brief van 23 augustus 2006 heeft verweerder een verweerschrift ingediend.

Na afloop van het vooronderzoek zijn nog stukken ontvangen van het college van burgemeester en wethouders van Hof van Twente. Deze zijn aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 15 februari 2007, waar appellante sub 1,

vertegenwoordigd door [vennoot A], beherend vennoot, en appellant sub 2, vertegenwoordigd door [vennoot A], en verweerder, vertegenwoordigd door O. Westra, ambtenaar van de provincie, zijn verschenen.

Voorts is als partij gehoord de gemeenteraad van Hof van Twente, vertegenwoordigd door G. Schultink, ambtenaar van de gemeente.

2. Overwegingen

Overgangsrecht

2.1. Op 1 juli 2005 zijn de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb en de Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb in werking getreden. Uit het daarbij behorende overgangsrecht volgt dat het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van deze wetten op dit geding van toepassing blijft.

Toetsingskader

2.2. Aan de orde is een geschil inzake een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op verweerder de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft verweerder er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerder de aan hem toekomende beoordelingsmarges heeft overschreden, dan wel dat hij het recht anderszins onjuist heeft toegepast.

Het plan

2.3. Het plan maakt de realisering mogelijk van een woongebied met ten minste 230 woningen aan de zuidwestzijde van de kern Delden.

Het standpunt van appellanten

2.4. [appellante sub 1] maakt in beroep bezwaar tegen het bestreden besluit voor zover hierbij haar bedenkingen ongegrond zijn verklaard. [appellante sub 1] stelt dat in het nieuwe plan ten onrechte geen uitbreidingsmogelijkheden zijn opgenomen voor haar kwekerij. De in het voorgaande plan toegekende agrarische bestemming biedt in fysieke zin meer mogelijkheden voor uitbreiding dan het onderhavige plan. In dit verband wijst zij erop dat de kwekerij in het plan wordt ingesloten door woningbouw. [appellante sub 1] wenst hiervoor gecompenseerd te worden. [appellante sub 1] stelt voorts dat in het plan ten onrechte een bebouwingsvrije zone van 75 meter langs het Twentekanaal is opgenomen. Volgens haar ligt haar kwekerij op het perceel dat aangemerkt dient te worden als stedelijk gebied, zodat op grond van het Streekplan Overijssel 2000+ kan worden volstaan met een bebouwingsvrije zone van maximaal 50 meter. Voorts stelt [appellante sub 1] dat in het plan de hoogte van de op te richten bebouwing, zoals kassen, onnodig en onevenredig wordt beperkt. Ten slotte stelt appellante dat de bouw van een bedrijfswoning noodzakelijk is voor het toezicht.

2.5. [appellant sub 2] maakt in beroep eveneens bezwaar tegen de ongegrondverklaring van zijn bedenkingen in het bestreden besluit. Volgens hem heeft verweerder ten onrechte

gesteld dat de brief van 12 juli 1979, waarin medewerking wordt toegezegd aan woningbouw, niet kan gelden als een onvoorwaardelijke toezegging. [appellant sub 2] stelt tevens dat in het plan ten onrechte een bebouwingsvrije zone langs het Twentekanaal van 75 meter in plaats van 50 meter is opgenomen.

Het bestreden besluit

2.6. Verweerder heeft goedkeuring onthouden aan het plandeel met de bestemming "Woongebied -WG-" en met de aanduiding "kwekerij", dat betrekking heeft op het perceel waar [appellante sub 1] is gevestigd en aan artikel 3, lid 2a, sub 5, van de voorschriften. Verweerder heeft hierbij overwogen dat hij een op de kwekerij toegesneden bestemming met bijbehorende voorschriften noodzakelijk acht. Hiervoor bestaat volgens verweerder temeer reden nu de gemeenteraad bij de voorbereiding van het onderhavige plan heeft toegezegd dat het bouwvlak zal worden vergroot ten behoeve van enige bedrijfsruimte waaronder een kas van minimaal 400 m², maar de bebouwing niet is te verwezenlijken, mede in verband met de aanduiding "bebouwingsvrije zone" langs het Twentekanaal. Verder heeft verweerder overwogen dat door de gemeenteraad is toegezegd dat bij de in het kader van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op te stellen gedeeltelijke planherziening zal worden gezien of wat betreft de kwekerij kan worden volstaan met een bebouwingsvrije zone van 50 meter. Ten aanzien van de bestemming "Woongebied" voor dit perceel acht verweerder, gelet op de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen, het redelijk als bebouwingsvrije zone een afstand van 75 meter aan te houden, in aanmerking genomen dat het gaat om een gebied dat tot op heden nog niet verstedelijkt is. Verder kan van het gemeentebestuur niet worden gevergd dat hij uitbreidingsruimte biedt aan een kwekerij nu de noodzaak daarvoor niet vaststaat, terwijl de woningbouw in een algemene behoefte voorziet. Het is verder niet noodzakelijk dat de kwekerij beschikt over een bedrijfswoning gelet op het feit dat de kwekerij een beperkte oppervlakte van omstreeks 0,3 ha heeft. De in het plan opgenomen maximum-goothoogte en de maximum-bouwhoogte voor de bedrijfsgebouwen moeten toereikend worden geacht.

Ten aanzien van de bedenkingen van [appellant sub 2] overweegt verweerder dat de schriftelijke mededeling uit 1979 van de toenmalige gemeente Stad Delden niet zonder meer kan gelden als een onvoorwaardelijke toezegging. Er zijn door [appellant sub 2] geen plannen ontwikkeld voor de bouw van een woning. Bovendien zou de bouw van een nieuwe woning de geringe oppervlakte van de kwekerij nog verder verkleinen. De oorspronkelijke woning bij de kwekerij heeft appellant verkocht aan een derde. Hiermee is een niet onaanzienlijk deel van het perceel onttrokken aan de kwekerij. De aanspraak op woningbouw komt daarmee in een ander licht te staan. Bij de bouw van een woning op het door appellant gewenste terrein dient voorts rekening gehouden te worden met de bebouwingsvrije zone langs het Twentekanaal.

Vaststelling van de feiten

2.7. Bij haar oordeelsvorming gaat de Afdeling uit van de volgende als vaststaand aangenomen gegevens.

2.7.1. Het perceel waar [appellante sub 1] is gevestigd heeft ingevolge het plan de bestemming "Woongebied -WG-" en de aanduiding "kwekerij".

2.7.2. Ingevolge artikel 3, lid 2a, sub 3a, van de voorschriften, voor zover hier van belang, geldt per afzonderlijk bouwperceel dat de goot- en bouwhoogten per afzonderlijk onderdeel niet meer, dan wel niet minder, bedragen dan is aangegeven op de plankaart, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogten indien deze meer bedragen.

Op de plankaart zijn voor het perceel waar kwekerij [appellante sub 1] is gevestigd een maximum goothoogte van 3,5 meter en een maximum bouwhoogte van 8,5 meter aangegeven.

2.7.3. Ingevolge artikel 3, lid 2a, sub 5, van de voorschriften bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de kwekerij niet meer dan de bestaande bebouwde oppervlakte.

2.7.4. In § 4.5.2. van de Handreiking en beoordeling van ruimtelijke plannen is, voor zover hier van belang, op pagina 78 opgenomen dat, gemeten vanuit het midden van het kanaal, langs kanalen in landelijke gebieden een bebouwingsvrije zone van 75 meter geldt en in stedelijke gebieden een bebouwingsvrije zone van 50 meter.

2.7.5. Op functiekaart 2, behorende bij het Streekplan Overijssel 2000+ ligt het perceel waar kwekerij [appellante sub 1] is gevestigd in een als "stedelijk gebied" aangemerkt gebied.

2.7.6. Bij brief van 12 juli 1979 heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Stad Delden aan [appellant sub 2] het volgende medegedeeld: "(...) delen wij u mee, dat wanneer blijkt dat uw zoon werkelijk plannen heeft tot het vestigen van een kwekerij op uw kadastraal perceel sectie [...], nr.[...], van de zijde van de gemeente de medewerking zal worden verleend die voor realisering daarvan noodzakelijk is. Wanneer in die tijd de wettelijke voorschriften nog zullen luiden zoals thans, dan zal voor de bouw van bedoeld woonhuis een zelfde procedure moeten worden gevolgd als thans in uw woonomgeving aanhangig is. Indien het ontwerpen en vaststellen van een uitgewerkt gedeelte van het westelijk deel van het bestemmingsplan De Braak in een eerder stadium aan de orde komt, dan zal op uw eerder genoemd perceel - zoals ook in de brief van 10 juli 1979 is neergelegd - de mogelijkheid voor het bouwen van een 2e woning worden opgenomen."

Het oordeel van de Afdeling

2.8. Door de onthouding van goedkeuring aan het plandeel dat betrekking heeft op de kwekerij [appellante sub 1] en waartegen de inhoudelijke bezwaren van appellanten zijn gericht, is in zoverre aan de bezwaren van appellanten tegemoetgekomen. In verband met de verplichting van de gemeenteraad ingevolge artikel 30, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om met inachtneming van het besluit tot onthouding van goedkeuring een nieuw plan vast te stellen, kan echter niet slechts deze onthouding van goedkeuring zelf maar ook de hieraan ten grondslag liggende motivering in deze procedure ter beoordeling staan.

De Afdeling vat de beroepen van appellanten daarom aldus op dat zij zich er tegen verzetten dat aan de onthouding van goedkeuring uitsluitend de in het bestreden besluit genoemde overwegingen ten grondslag zijn gelegd.

[appellante sub 1]

2.9. Het feit dat in het voorgaande plan een agrarische bestemming is opgenomen waarbinnen een kwekerij is toegestaan, betekent niet zonder meer dat in het voorliggende plan ook aan de uitbreiding van deze kwekerij planologische medewerking dient te worden verleend. Bij een uitbreiding dient opnieuw te worden beschouwd of deze zich verdraagt met een goede ruimtelijke ordening. Nu de woningbouw in een algemene behoefte voorziet en nu de noodzaak tot uitbreiding voor de kwekerij niet vaststaat, heeft verweerder zich in zoverre in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat aan de door [appellante sub 1]

bepleite uitbreiding van het terrein van haar kwekerij geen doorslaggevende betekenis behoefde te worden toegekend.

2.9.1. Uit het bestreden besluit blijkt dat tijdens de hoorzitting waarin appellante haar bedenkingen ten overstaan van verweerder heeft toegelicht door de gemeenteraad is toegezegd dat in het kader van een op te stellen gedeeltelijke planherziening ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mede zal worden nagegaan in hoeverre wat betreft de bedrijfsbebouwing van de kwekerij kan worden volstaan met een bebouwingsvrije zone langs het Twentekanaal van 50 meter in plaats van 75 meter. De bezwaren van [appellante sub 1] ten aanzien van de bebouwingsvrije zone voor de aanduiding "kwekerij" kunnen derhalve in het kader van die procedure worden beoordeeld.

2.9.2. Verder heeft [appellante sub 1] niet aannemelijk gemaakt dat de in het plan maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte voor de bedrijfsbebouwing niet toereikend zou zijn voor een doelmatige uitoefening van haar kwekerij.

2.9.3. Gelet op de beperkte oppervlakte van het perceel van de kwekerij en het feit dat de kwekerij geen volwaardig bedrijf is, heeft verweerder zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een bedrijfswoning niet noodzakelijk is voor het toezicht op de kwekerij.

2.9.4. Wat betreft de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de kwekerij [appellante sub 1] en het perceel waar de kwekerij is gevestigd, is de Afdeling van oordeel dat verweerder ervan heeft mogen uitgaan dat indien die waardevermindering zich voordoet, deze niet zodanig zal zijn dat hij hieraan in redelijkheid een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen.

[appellant sub 2]

2.10. Gelet op het in de brief van 12 juli 1979 van het college van burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Stad Delden gemaakte voorbehoud, heeft verweerder zich op het standpunt kunnen stellen dat de toezegging niet zonder meer kan gelden als een onvoorwaardelijke toezegging. Voorts heeft verweerder terecht vastgesteld dat [appellant sub 2] sedertdien geen plannen heeft ontwikkeld om een woning te realiseren en dat een nieuwe woning, mede gelet op de bebouwingsvrije zone, de beperkte oppervlakte van de kwekerij nog verder zou verkleinen.

2.10.1. Ten aanzien van de bebouwingsvrije zone voor de bestemming "Woongebied" wijkt verweerder in overleg met Rijkswaterstaat af van de minimale afstand die geldt voor stedelijk gebied, aangezien er feitelijk nog geen sprake is van verstedelijking. Gelet op de aard van de bepaling in de Handreiking en beoordeling van ruimtelijke plannen, als weergegeven in overweging 2.7.4., heeft verweerder de afstand van 50 meter als minimumafstand kunnen aanmerken. Verweerder heeft zich vervolgens in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het gezien de feitelijke situatie, te weten dat ter plaatse nog geen sprake is van verstedelijking, wenselijk is dat een grotere afstand wordt aangehouden. Deze afstand is gelijk aan de afstand die voor landelijk gebied geldt.

Slotconclusie

2.11. Gezien het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat verweerder genoemde overwegingen in redelijkheid ten grondslag heeft kunnen leggen aan de onthouding van goedkeuring in zijn besluit.

In hetgeen appellanten hebben aangevoerd ziet de Afdeling evenmin aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2.12. De beroepen zijn ongegrond.

Proceskosten

2.13. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. A. Kosto, Voorzitter, en mr. R.H. Lauwaars en mr. M.W.L. Simons-Vinckx, Leden, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van Staat.

w.g. Kosto w.g. Kooijman

Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 maart 2007

177-521.