

Uitspraak 201609495/1/R3

Datum van uitspraak: woensdag 30 augustus 2017

Tegen: de raad van de gemeente Hof van Twente

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Overijssel

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2017:2351**

201609495/1/R3.

Datum uitspraak: 30 augustus 2017

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Markelo, gemeente Hof van Twente, en anderen,
2. Stichting de Vrienden van de Molen van Buursink (hierna: de stichting), gevestigd te Markelo, gemeente Hof van Twente, appellanten,

en

de raad van de gemeente Hof van Twente,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 25 oktober 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Markelo-West, herziening [locatie 1]-[locatie 2]" (hierna: het plan) vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en anderen en de stichting beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[belanghebbende] heeft, daartoe in de gelegenheid gesteld, een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant sub 1] en anderen en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 3 juli 2017, waar [appellant sub 1] en anderen, bij monde van [gemachtigden A], de stichting, vertegenwoordigd door [gemachtigden B], en de raad, vertegenwoordigd door B.J.M. Beernink en J.E. Koetsier-Keizer, zijn verschenen. Voorts is als partij gehoord [belanghebbende], vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. J.C. van Oosten, advocaat te Amsterdam.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan heeft betrekking op het perceel [locatie 1]-[locatie 2] te Markelo. Op dit perceel staat een kantoorpand dat sinds 2011 niet meer voor deze functie in gebruik is. [belanghebbende], de eigenaar van het perceel, heeft het voornemen het kantoorpand te slopen en op deze plaats drie nieuwe seniorenwoningen te bouwen. Het plan maakt deze herontwikkeling mogelijk. Aan de gronden in het plangebied is daartoe de bestemming "Woongebied - 1" toegekend.
2. De stichting heeft beroep ingesteld tegen de vaststelling van het plan, omdat zij nadelige gevolgen vreest voor de molen van Buursink, die op korte afstand van het plangebied staat. Zij voert onder meer aan dat de bebouwing die het plan mogelijk maakt, leidt tot een verminderde windvang en meer turbulentie. Daarnaast is de gemeentelijke erfgoedcommissie volgens de stichting niet op de juiste manier bij de besluitvorming betrokken. Verder voert de stichting een aantal procedurele beroepsgronden aan.
3. [appellant sub 1] en anderen zijn eigenaren en bewoners van woningen rond het plangebied. Zij kunnen zich niet verenigen met de mogelijkheden die het plan bevat voor de bouw van drie nieuwe woningen. Volgens [appellant sub 1] en anderen heeft de raad de gevolgen van het plan voor de molen van Buursink niet goed beoordeeld. Verder voeren zij onder meer aan dat de noodzaak van de herontwikkeling niet is aangetoond, dat de bouw van de woningen nadelige gevolgen heeft voor een oude kastanjeboom op een aangrenzend perceel, dat hun privacy zal worden aangetast en dat de woningen niet in de omgeving passen. [appellant sub 1] en anderen voeren daarnaast een aantal procedurele beroepsgronden aan.

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Procedurele beroepsgronden

5. [appellant sub 1] en anderen betogen dat het provinciebestuur van Overijssel ten onrechte geen gebruik heeft gemaakt van zijn generieke toezichtsbevoegdheden.

Deze beroepsgrond heeft geen betrekking op het besluit dat in deze procedure ter beoordeling staat en kan daarom niet slagen.

6. [appellant sub 1] en anderen voeren aan dat na het bekend worden van nieuwe feiten en omstandigheden ten onrechte geen nieuw ontwerpbesluit ter inzage is gelegd.

6.1. De feiten en omstandigheden die [appellant sub 1] en anderen in hun aanvullende beroepschrift hebben genoemd, zijn de verplaatsing van de hoekwoning en de verlaging van de nokhoogte. Dit zijn wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp, die al in het ontwerpplan waren opgenomen. Ten opzichte van het ontwerpplan is het plan niet gewijzigd. Het beroep mist in zoverre feitelijke grondslag.

7. [appellant sub 1] en anderen voeren aan dat de raad niet alle relevante documenten op de juiste manier in de besluitvorming heeft betrokken. Zij stellen dat de raad deze documenten op eenzijdige wijze, in het voordeel van de initiatiefnemer, heeft uitgelegd. In het bijzonder gaat het om het Collegeprogramma 2014-2018, het gemeentelijke woningbouwprogramma, het bestemmingsplan "Markelo-West", het rapport van Alhof van 3 oktober 2016 over de molenbiotoop en het flora- en faunaonderzoek.

7.1. De rapporten over de molenbiotoop en flora en fauna zijn als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. Uit de plantoelichting blijkt dat deze stukken bij de besluitvorming zijn betrokken. In de plantoelichting is eveneens ingegaan op het vorige plan en op het gemeentelijke woningbouwprogramma. [appellant sub 1] en anderen hebben de stelling dat de raad deze documenten eenzijdig heeft uitgelegd niet nader onderbouwd. De Afdeling ziet daarom in hetgeen zij hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het besluit in zoverre niet zorgvuldig is voorbereid.

Het betoog faalt.

8. [appellant sub 1] en anderen stellen dat een deel van de raad heeft gesteld dat er fouten zijn gemaakt bij de vaststelling van het plan. Volgens [appellant sub 1] en anderen had de raad geen besluit mogen nemen waarin fouten zijn gemaakt.

8.1. De Afdeling leidt uit de stukken af dat [appellant sub 1] en anderen doelen op de raadsvergadering van 25 oktober 2016, waarin volgens hen door een van de leden van de raad is gezegd dat een fout is gemaakt bij het maken van het bestemmingsplan. Een dergelijke stelling van een raadslid is - zonder nadere toelichting, die ontbreekt - geen reden voor vernietiging van het door de raad genomen besluit.

Het betoog faalt.

9. De stichting voert aan dat de besluitvorming over het plan op een aantal punten onzorgvuldig is geweest.

In de eerste plaats stelt zij dat in de voorstellen van 24 juni 2014 en 14 december 2015 ten onrechte niet is ingegaan op de gevolgen van het plan voor de molen van Buursink en op het inschakelen van de gemeentelijke erfgoedcommissie. Daarnaast stelt de stichting dat het raadsvoorstel onjuistheden bevat. Het raadsvoorstel vermeldt volgens haar ten onrechte dat het om een ongewijzigd vast te stellen plan gaat, terwijl paragraaf 4.2 van de plantoelichting ten opzichte van het ontwerp is gewijzigd. Bovendien komen de punten 1.2 en 2.1 van het raadsvoorstel, waarin het college van burgemeester en wethouders het standpunt inneemt dat de situatie met betrekking tot de molen van Buursink niet verslechtert en dat sprake is van een aanvaardbaar plan dat past in de centrumsituatie, volgens de stichting niet overeen met de conclusies van het rapport van Alhof van 3 oktober 2016. Volgens de stichting zijn de raadsleden daarom onjuist geïnformeerd of misleid.

9.1. In deze procedure staat uitsluitend het besluit van de raad tot vaststelling van het plan ter beoordeling. De ambtelijke adviezen aan het college van 24 juni 2014 en 14 december 2015 en het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders staan in deze procedure als zodanig niet ter beoordeling. Eventuele onjuistheden in die stukken vormen op zichzelf dan ook geen reden voor vernietiging van het besluit van de raad. Bij de vaststelling van het plan heeft de raad de gevolgen voor de molen beoordeeld. De Afdeling zal bij de behandeling van de inhoudelijke beroepsgronden over de gevolgen voor de molen beoordelen of de raad dit op de juiste manier heeft gedaan.

Het betoog faalt.

10. [appellant sub 1] en anderen betogen dat er bij de besluitvorming een aantal onjuistheden is opgetreden. Volgens hen ontbreken onder meer de datum en de naam op de planschadeovereenkomst en is de exploitatieovereenkomst zonder daartoe strekkend collegebesluit door de burgemeester ondertekend. Daarnaast stellen [appellant sub 1] en anderen onder meer dat het advies van 24 juni 2014 over het principeverzoek van de eigenaar niet in het college van burgemeester en wethouders is behandeld en dat hierover geen openbaar collegebesluit is genomen.

10.1. Zoals hiervoor reeds is overwogen, staat in deze procedure alleen het besluit van de raad tot vaststelling van het plan ter beoordeling. Naar het oordeel van de Afdeling kunnen de door [appellant sub 1] en anderen gestelde gebreken in de planschadeovereenkomst en de exploitatieovereenkomst de rechtmatigheid van dat besluit niet raken.

Het betoog faalt.

11. [appellant sub 1] en anderen voeren aan dat de raad bij de vaststelling van het plan voorbij is gegaan aan de ingediende inspraakreacties en zienswijzen.

De stichting voert aan dat de raad bij de beantwoording van de zienswijzen onvoldoende is ingegaan op de gevolgen voor de molen van Buursink.

11.1. De raad is bij de voorbereiding van het plan ingegaan op de inspraakreacties over het voorontwerpplan

en de zienswijzen over het ontwerpplan. Artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht verzet zich er niet tegen dat de raad de zienswijzen samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit reeds daarom niet voldoende is gemotiveerd. De raad heeft op p. 3-4 van de zienswijzennotitie gereageerd op de zienswijze van de stichting en is daarbij ingegaan op de gevolgen voor de molen. Niet is gesteld dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de overwegingen zijn betrokken. De Afdeling ziet dan ook geen grond voor het oordeel dat de raad onvoldoende op de inspraakreacties en zienswijzen heeft gereageerd.

De betogen falen.

Wijziging bestemming

12. [appellant sub 1] en anderen betogen dat de raad ten onrechte de bestemming uit het bestemmingsplan "Markelo-West", dat door de raad bij besluit van 19 maart 2013 is vastgesteld, heeft gewijzigd. Destijds heeft de raad een verzoek om herbestemming van het perceel [locatie 1]-[locatie 2] nog afgewezen en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Volgens [appellant sub 1] en anderen is het in strijd met de rechtszekerheid dat de herbestemming nu wel mogelijk is gemaakt.

12.1. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Markelo-West" had het perceel [locatie 1]-[locatie 2] de bestemming "Kantoor". In het vastgestelde plan is aan het perceel de bestemming "Woongebied - 1" toegekend.

In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. In dit geval heeft de raad op verzoek van de eigenaar een andere bestemming aan het perceel [locatie 1]-[locatie 2] toegekend dan in het bestemmingsplan "Markelo-West" was opgenomen. Dit is niet in strijd met de rechtszekerheid. De wijziging van de bestemming vormt op zichzelf dan ook geen aanleiding om het bestreden besluit te vernietigen. De Afdeling zal aan de hand van de overige beroepsgronden beoordelen of de raad in redelijkheid tot de toekenning van een woonbestemming aan het perceel heeft kunnen besluiten.

Noodzaak

13. [appellant sub 1] en anderen betogen dat de noodzaak van de herontwikkeling van het perceel [locatie 1]-[locatie 2] niet is aangetoond. In het bijzonder betogen zij dat de noodzaak ontbreekt om het perceel te splitsen in drie percelen. Volgens hen kan met twee woningen worden volstaan.

13.1. Volgens de raad is het kantoorpand al geruime tijd niet meer als kantoor in gebruik en is niet te verwachten dat het pand voor dat doel zal worden verhuurd of verkocht. Op verzoek van de eigenaar heeft de raad een herontwikkeling mogelijk gemaakt waarbij het bestaande kantoorpand wordt gesloopt en drie seniorenwoningen worden gebouwd. De raad stelt dat de drie woningen die het plan mogelijk maakt al waren opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma 2011-2015 voor de periode 2015-2020. De ontwikkeling voldoet volgens de raad ook aan de kwalitatieve woningbehoefte, omdat wordt gebouwd voor de doelgroep ouderen.

13.2. De Afdeling stelt voorop dat niet ter beoordeling staat of de noodzaak van de toegekende bestemming is aangetoond, maar of de raad de toegekende bestemming in redelijkheid in overeenstemming heeft kunnen achten met een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft de bestemming van het perceel gewijzigd om de herontwikkeling van een langdurig leegstaand kantoorpand mogelijk te maken. De raad heeft naar het oordeel van de Afdeling aannemelijk gemaakt dat behoefte bestaat aan de drie nieuwe seniorenwoningen in het plangebied. Ter zitting heeft [belanghebbende] naar voren gebracht dat het aantal van drie woningen nodig is voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan. De Afdeling ziet geen aanleiding aan de juistheid van deze mededeling te twifelen. Onder deze omstandigheden ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad het mogelijk maken van de bouw van drie woningen niet in redelijkheid in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening heeft kunnen achten. Bij de beoordeling van de overige beroepsgronden over onder meer aantasting van de privacy en nadelige gevolgen voor de molen zal de Afdeling dit op een aantal punten nader beoordelen.

Het betoog faalt.

Gevolgen voor de molen van Buursink

14. De stichting en [appellant sub 1] en anderen vrezen nadelige gevolgen voor de molen van Buursink, die op ongeveer 25 m van de grens van het plangebied staat.

15. Bij de voorbereiding van het plan is onderzoek gedaan naar de gevolgen van het plan voor de molen. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het rapport "Rapport behorende bij planontwikkeling in de omgeving van Molen De Hoop/Buursink te Markelo, gemeente Hof van Twente" van Alhof van 3 oktober 2016.

16. De stichting en [appellant sub 1] en anderen voeren aan dat de gemeentelijke erfgoedcommissie niet op de juiste wijze bij de besluitvorming is betrokken. [appellant sub 1] en anderen stellen dat het rapport van Alhof niet is betrokken in de bespreking van de erfgoedcommissie, aangezien het rapport dateert van na de vergadering van de commissie. De erfgoedcommissie is daarmee onvoldoende geraadpleegd, aldus [appellant sub 1] en anderen. De stichting voert aan dat de raad de erfgoedcommissie in haar werkzaamheden heeft belemmerd door haar een onvolledige vraag te stellen en niet alle benodigde informatie te verstrekken.

16.1. Bij de voorbereiding van het plan heeft de raad advies gevraagd aan de gemeentelijke erfgoedcommissie. De Afdeling stelt vast dat de Erfgoedverordening 2015 gemeente Hof van Twente (hierna: de Verordening) bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet daartoe verplicht. Nu in dit geval geen verplichting bestond om de erfgoedcommissie om advies te vragen, komt aan het antwoord op de vraag of de vraagstelling van de raad toereikend was geen beslissende betekenis toe.

Uit de stukken blijkt dat de erfgoedcommissie het plan in haar vergadering van 29 september 2016 heeft besproken. Het rapport van Alhof was toen nog niet beschikbaar en kon daarom op dat moment niet aan de commissie worden verstrekt. Uit het verslag van de vergadering blijkt dat de erfgoedcommissie de beschikbare stukken te summier vond om de gevolgen voor de molenbiotoop te kunnen beoordelen.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad niet onzorgvuldig gehandeld door de erfgoedcommissie na het verschijnen van het rapport van Alhof niet opnieuw te raadplegen. Daarbij is in de eerste plaats van belang dat de Verordening er niet toe verplicht de commissie bij de vaststelling van een bestemmingsplan te raadplegen. Verder is van belang dat de erfgoedcommissie blijkens het verslag van de vergadering extra informatie over de gevolgen voor de molen noodzakelijk achtte, maar niet heeft verzocht om bij het beschikbaar komen van die informatie opnieuw te worden geraadpleegd. Het rapport van Alhof bevat aanvullende informatie over de gevolgen voor de molen. De raad heeft die informatie in zijn belangenafweging betrokken.

Het betoog faalt.

17. [appellant sub 1] en anderen voeren aan dat de raad bij de beoordeling van de gevolgen voor de molen niet van de juiste gegevens is uitgegaan. Zij stellen dat het rapport van Alhof van 3 oktober 2016 niet is gebaseerd op de juiste situering van de nieuwe bebouwing.

17.1. Op p. 6-7 van het rapport is de plansituatie beschreven die in het rapport is onderzocht. Uit de kaart die daarbij is afgebeeld, blijkt dat de meest zuidelijke van de drie woningen in het plangebied verder naar voren is geplaatst dan op grond van het plan mogelijk is. In zoverre is niet van de maximale mogelijkheden van het plan uitgegaan en kan niet worden uitgesloten dat in het rapport de gevolgen voor de molen in enige mate zijn onderschat. In het rapport is echter ook uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 9,4 m, terwijl het plan een maximale bouwhoogte van 9 m bevat. De Afdeling gaat ervan uit dat de gevolgen voor de molen in het rapport in zoverre juist zijn overschat.

Na de vaststelling van het plan heeft de opsteller van het rapport een aanvullende memo opgesteld, waarin de effecten opnieuw zijn berekend, uitgaande van de juiste situering van het bouwvlak. Daarnaast is in de aanvulling uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 9 m, in overeenstemming met de planregels. [appellant sub 1] en anderen hebben ten aanzien van deze uitgangspunten geen concrete bezwaren naar voren gebracht. Volgens de aanvullende memo neemt de turbulentie toe, maar is het verlies aan windvang

lager dan in het rapport van 3 oktober 2016 is berekend, namelijk 2 tot 7%. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad zich bij de belangenafweging niet op de conclusies uit dat rapport had mogen baseren.

Het betoog faalt.

18. De stichting voert aan dat de bebouwing die het plan mogelijk maakt een belemmering vormt voor het functioneren van de molen. De stichting wijst er met name op dat de drie naast elkaar staande kappen van de woningen die het plan mogelijk maakt volgens het rapport van Alhof wervelingen in de windbaan van de molen zullen veroorzaken bij wind uit de zuidwestelijke richtingen, waardoor de molen onregelmatig gaat lopen. Om schade te voorkomen, zal de molen vaker moeten worden stilgezet. Ook blijkt volgens de stichting uit het rapport dat de windsnelheid met 10 tot 24% afneemt ten opzichte van de huidige situatie. De stichting stelt dat de nieuwe bebouwing tot gevolg heeft dat de molen minder vaak kan draaien. Daarbij is volgens haar ook van belang dat er bij de overige windrichtingen al andere beperkingen zijn voor het draaien van de molen.

De stichting betoogt in dit verband tevens dat de raad op dit punt ten onrechte een vergelijking heeft gemaakt tussen de situatie die het plan mogelijk maakt en de maximale mogelijkheden van het vorige plan. Volgens de stichting had een vergelijking moeten worden gemaakt met de feitelijk bestaande situatie.

De stichting betoogt verder dat de nadelige gevolgen voor de molen een aantasting van de monumentale waarde van de molen veroorzaken. De molen is aangewezen als rijksmonument en volgens haar betekent dat dat ook het draaien van de molen moet worden beschermd. Volgens de stichting is de molen één onlosmakelijk geheel en zijn niet alleen de specifiek in het aanwijzingbesluit genoemde onderdelen beschermenswaardig. De stichting verwijst op dit punt naar de uitspraken van de Afdeling van 14 november 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BY3086](#), en van 3 april 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:BZ7541](#).

18.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan geen onaanvaardbare nadelige gevolgen heeft voor de molen van Buursink.

De raad erkent dat verwezenlijking van de bestemming ten opzichte van de huidige feitelijke situatie leidt tot een vermindering van de windsnelheid en toename van de turbulentie bij zuidwestelijke wind. De sterkere turbulentie heeft volgens de raad invloed op het gebruik van het binnenwerk van de molen. Volgens de raad is het echter mogelijk om het wiekenkruis los van het binnenwerk te laten draaien. De raad acht deze gevolgen aanvaardbaar, mede omdat de molen alleen een educatieve en toeristische functie heeft en de effecten van het plan niet afdoen aan die functie. De karakteristieke vorm en uitstraling van de molen worden niet aangetast en het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de molen, aldus de raad. Daarnaast veroorzaakt de nieuwe bebouwing alleen bij zuidwestelijke wind beperkingen. De raad wijst er tevens op dat het vorige plan ook al meer bebouwing in het plangebied mogelijk maakte dan nu feitelijk aanwezig is.

De raad stelt dat de monumentale waarde van de molen niet wordt aangetast. Hij stelt dat in de aanwijzing als rijksmonument alleen het restant van de voormalige windkorenmolen in de redengevende omschrijving is opgenomen wegens de ouderdom, cultuurhistorische betekenis en markante ligging. De wieken en de mogelijkheid tot draaien zijn daarin niet opgenomen, zodat de molenbiotoop en de windvang niet worden beschermd. Volgens de raad leidt een aantasting van de molenbiotoop daarom niet tot een aantasting van de monumentale waarde van de molen.

18.2. In het rapport van Alhof zijn de effecten van het plan vergeleken met de huidige feitelijke situatie en met de maximale bebouwingmogelijkheden van het vorige plan. Volgens het rapport veroorzaakt de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie 10 tot 24% extra verlies aan windsnelheid bij de molen en een sterke toename aan wervelingen bij zuidwestelijke wind, die leiden tot een onregelmatige loop van de wieken. Zoals onder 17.1 is vermeld, bedraagt het verlies aan windvang volgens de nieuwe berekening in de aanvullende memo 2 tot 7%. Anders dan de stichting stelt, heeft de raad ook een afweging gemaakt over de gevolgen van het plan ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. De raad heeft daarover naar voren gebracht dat hij de gevolgen van het plan ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie aanvaardbaar acht.

18.3. Over de monumentale waarde van de molen overweegt de Afdeling het volgende. De molen is in 1992 aangewezen als beschermd rijksmonument. De omschrijving bij de aanwijzing als monument beschrijft welke aspecten van het monument in het bijzonder beschermenswaardig zijn (zie onder meer de uitspraak van de

Afdeling van 22 oktober 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:3778](#)). De stichting heeft niet aannemelijk gemaakt dat de nieuwe bebouwing in het plangebied gevolgen heeft voor de monumentale waarden die in het aanwijzingsbesluit voor de molen zijn genoemd. In het aanwijzingsbesluit zijn namelijk geen monumentale waarden vermeld die verband houden met het draaien van de molen. In de redengevende omschrijving van de aanwijzing zijn alleen de romp, de achtkant en een gedeelte van de vloeren en van het lui- en kruierwerk van de molen vermeld en niet de wieken of de overige draaiende delen. Naar het oordeel van de Afdeling volgt uit het aanwijzingsbesluit dan ook niet dat aan de molenbuitop bescherming toekomt waarmee bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening moest worden gehouden.

De stichting heeft onder verwijzing naar twee uitspraken van de Afdeling betoogd dat de molen als één onlosmakelijk geheel moet worden beschouwd en dat daarom ook het draaien van de molen onder de te beschermen monumentale waarde valt. De Afdeling overweegt dat het in deze zaak alleen gaat om de vraag of de beschermde monumentale waarden worden aangetast door de bebouwing die het plan mogelijk maakt. Aan de door de stichting genoemde uitspraken komt geen doorslaggevende betekenis toe. Die uitspraken gaan immers niet over de beantwoording van de vraag welke aspecten van een monument tot de beschermde monumentale waarden behoren, maar alleen over de daaraan voorafgaande vraag waaruit het monument bestaat.

Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de nadelige effecten van het plan voor de windvang en de turbulentie niet leiden tot een aantasting van de monumentale waarden van de molen.

Het betoog faalt.

18.4. Over de gevolgen voor de molenbuitop overweegt de Afdeling het volgende. De Afdeling stelt voorop dat de molenbuitop van de molen van Buursink noch in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Markelo-West", noch in een andere regeling specifiek is beschermd. Gelet op hetgeen de raad naar voren heeft gebracht, is de Afdeling van oordeel dat de raad bij de afweging van de betrokken belangen in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen aan de belangen die met de realisering van drie nieuwe seniorenwoningen zijn gediend dan aan het belang van de bescherming van de molenbuitop. Daarbij komt met name gewicht toe aan de omstandigheid dat de molen geen bedrijfsmatige functie heeft.

Naar het oordeel van de Afdeling hoefde de raad in de door de stichting gestelde omstandigheid dat door andere beperkingen in de omgeving alleen de zuidwestelijke windrichting nog bruikbaar is voor de molen geen aanleiding te zien om tot een andere conclusie te komen. Uit de aanvullende memo blijkt namelijk dat het extra verlies aan windvang uit deze windrichting slechts 2 tot 7% bedraagt. Bovendien maakt de extra turbulentie die bij deze windrichting optreedt het gebruik van de molen voor toeristische en educatieve doeleinden niet onmogelijk.

Het betoog faalt.

19. De stichting voert aan dat de raad ten onrechte het standpunt heeft ingenomen dat het plan wat betreft het aspect welstand geen verslechtering inhoudt. Volgens haar heeft de raad hierbij ten onrechte niet de mogelijkheid tot functioneren van en onderhoud aan de molen betrokken. Die mogelijkheid verslechtert als gevolg van de verminderde windvang en toegenomen turbulentie, aldus de stichting.

19.1. De Afdeling begrijpt de beroepsgrond zo dat de stichting betoogt dat het aanzien van de molen zal worden aangetast, met name als gevolg van de beperkingen die de bebouwing volgens haar veroorzaakt voor het functioneren van de molen. Dit betreft niet het welstandsaspect dat bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen wordt getoetst en waarop de reactie van de raad betrekking had. Zoals hiervoor is vermeld, leidt de bebouwing die het plan mogelijk maakt tot een verminderde windvang en meer turbulentie. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de stichting echter niet aannemelijk gemaakt dat dit zodanige gevolgen heeft voor het functioneren en voor het onderhoud van de molen, dat het aanzien van de molen daardoor zal worden aangetast.

Het betoog faalt.

Boom op aangrenzend perceel

20. [appellant sub 1] en anderen vrezen dat de bouw van de nieuwe woningen ernstige schade aan een oude kastanjeboom op het aangrenzende perceel [locatie 3] zal veroorzaken. Deze boom heeft volgens hen grote cultuurhistorische waarde. Volgens [appellant sub 1] en anderen maakt het plan op te korte afstand van de kastanjeboom bebouwing mogelijk. Zij stellen, onder verwijzing naar de bevindingen van een boomexpert, dat bij het toegekende bouwvlak de kastanjeboom niet zal overleven, omdat een groot deel van de wortels zal worden aangetast. Hierdoor komt volgens hen zowel de voedselvoorziening als de stabiliteit van de boom in gevaar. Het plan biedt ten onrechte geen waarborg dat de kastanjeboom behouden blijft, aldus [appellant sub 1] en anderen.

20.1. Uit artikel 3, lid 3.2, van de planregels volgt dat bijgebouwen, zoals de uitbouwen aan de achterzijde, tot aan de perceelsgrens mogen worden gebouwd en hoofdgebouwen tot op 2,75 m van de rechter zijdelingse perceelsgrens. De kastanjeboom op het perceel [locatie 3] staat op ongeveer 1,5 m van de perceelsgrens.

20.2. De raad stelt zich op het standpunt dat aan de kastanjeboom op het perceel [locatie 3] geen bijzondere bescherming toekomt, omdat de boom niet voorkomt op de gemeentelijke lijst van monumentale bomen of in het landelijk register van monumentale bomen. Daarnaast stelt de raad dat de bestemming kan worden uitgevoerd met behoud van de boom. Volgens de raad blijkt uit het rapport "Bomen Effect Analyse [locatie 2] Markelo" van Jansen & Jansen Groenadviesbureau van 20 juni 2017 dat de boom voldoende levensvatbaar is en stabiel blijft na verwezenlijking van de bestemming.

20.3. [appellant sub 1] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat het standpunt van de raad dat aan de boom geen bijzondere bescherming toekomt onjuist is. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad de nadelige gevolgen van het plan voor de boom in redelijkheid aanvaardbaar kunnen achten. In dit verband is van belang dat er op grond van het rapport van 20 juni 2017 van kan worden uitgegaan dat het plan kan worden uitgevoerd zonder ernstige nadelige effecten voor de boom. Bij de boom is ondergronds onderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 5 van het rapport staat onder meer dat zich aan de zijde van [locatie 2] geen dikke wortels bevinden, zodat bij de bouw geen stabiliteitswortels zullen worden verwijderd, maar alleen wat fijne beworteling. Doordat zich praktisch geen beworteling aan de zijde van [locatie 2] bevindt, is het volgens het rapport niet aannemelijk dat dit negatieve gevolgen voor de boom zal hebben. Daarnaast staat in het rapport dat alleen dunne takken moeten worden verwijderd. Als dit deskundig wordt uitgevoerd, zal dit geen blijvende nadelige gevolgen voor de boom hebben. Als een aantal beschermingsmaatregelen wordt getroffen, kan de boom volgens het rapport behouden blijven.

Het betoog faalt.

Aantasting privacy

21. [appellant sub 1] en anderen voeren aan dat de nieuwe woningen die het plan mogelijk maakt, leiden tot een aantasting van hun privacy. Volgens hen is er vooral vanaf de bovenverdieping van de nieuwe woningen inkijk in hun tuinen. Dit betreft met name de woningen aan de [locatie 4] en [locatie 5]. [appellant sub 1] en anderen wijzen er tevens op dat een verslechtering optreedt ten opzichte van de voorheen geldende kantoorbestemming van het perceel, omdat een kantoorgebouw alleen overdag in gebruik is.

21.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van [appellant sub 1] en anderen. Het plangebied ligt in een dorpscentrum, waar volgens de raad altijd sprake zal zijn van enig zicht vanuit omliggende panden in de tuinen. Volgens de raad moeten ramen op de verdieping van de in het bouwvlak te bouwen woningen op ten minste 12 m van de perceelsgrens worden gerealiseerd. De raad stelt daarnaast dat op grond van het vorige plan een grotere bouwmassa kon worden gerealiseerd, zelfs tot op de perceelsgrens.

21.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van [appellant sub 1] en anderen. Naast de aard van de omgeving, het aantal nieuwe woningen en de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens - die ter hoogte van de tuin van [locatie 5] ongeveer 12 m bedraagt - is daarbij van belang dat in de huidige situatie al een gebouw van meerdere verdiepingen op het perceel staat van waaruit uitzicht op de tuinen bestaat. Naar het oordeel van de Afdeling kon de raad er in redelijkheid van uitgaan dat de verandering van een kantoorfunctie in een woonfunctie geen onaanvaardbare verslechtering van de situatie veroorzaakt.

Het betoog faalt.

Ruimtelijke inpasbaarheid

22. [appellant sub 1] en anderen betogen dat de woningen die het plan mogelijk maakt niet in de omgeving passen, waar overwegend lage en vrijstaande bebouwing aanwezig is. Zij wijzen erop dat het plan drie aaneengesloten woningen mogelijk maakt.

22.1. De raad stelt zich op het standpunt dat bij de nieuwe woningen sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die past bij de omgeving. Een woonbestemming past volgens de raad beter in de omgeving dan een bedrijfsbestemming, nu de omgeving ook voornamelijk uit woonbebouwing bestaat. De bebouwing past volgens de raad eveneens in de omgeving.

22.2. In artikel 3, lid 3.2.1, van de planregels zijn bouwregels opgenomen voor de bestemming "Woongebied - 1". Daarin is onder meer bepaald dat de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd en dat uitsluitend geschakelde woningen zijn toegestaan. Het bouwvlak is op de verbeelding zo vormgegeven dat één van de voorgevels verder naar achter zal komen te liggen dan de twee andere gevels. Voor het bouwvlak geldt een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 9 m. Voor de uitbouwen die aan de achterzijde buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, geldt een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 6 m. Uit de stukken blijkt dat [belanghebbende] het voornemen heeft om de woningen alleen via de uitbouwen aan de achterzijde aan elkaar te verbinden, zodat de woningen er aan de voorzijde uitzien als vrijstaande woningen. Het plan maakt echter ook een aaneengesloten voorgevel mogelijk. Bij de toetsing gaat de Afdeling uit van de maximale mogelijkheden van het plan.

De bebouwing die het plan mogelijk maakt, is hoger dan het bestaande kantoorpand en de omliggende woningen. Naar het oordeel van de Afdeling wijkt de bebouwing die het plan toestaat in hoogte en omvang niet zodanig af van de bestaande bebouwing, dat de raad deze bebouwing niet in redelijkheid als passend in de omgeving kon beschouwen. De maximumbouw- en goothoogte in het plan sluiten bovendien aan bij hetgeen voor de omliggende woningen is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Markelo-West".

Het betoog faalt.

Nokhoogte

23. [appellant sub 1] en anderen voeren aan dat onduidelijk is ten opzichte van welk peilpunt de nokhoogte van de nieuwe woningen wordt bepaald.

23.1. Artikel 2 van de planregels bevat regels over de wijze van meten. Hierin is, voor zover hier van belang, het volgende bepaald:

"2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

(...)

2.7 peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang

b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;"

23.2. Volgens artikel 2, lid 2.2, van de planregels wordt de bouwhoogte van een gebouw bepaald vanaf het peil. Uit de ligging van het bouwvlak op de verbeelding blijkt dat de hoofdtoegang van de nieuwe woningen niet direct aan de weg grenst. Uit artikel 2, lid 2.7, onder b, van de planregels volgt daarom dat het peil voor

deze gebouwen de gemiddelde bouwhoogte is van het aansluitend terrein. In de reactie op de zienswijzen heeft de raad gesteld dat de gemiddelde hoogte van het plangebied volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland 16.10 m bedraagt. Het peil van de nieuwe woningen ligt daarmee lager dan de gemiddelde hoogte van het perceel van [appellant sub 1], aldus de raad.

De Afdeling ziet in hetgeen [appellant sub 1] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de planregels op dit punt in strijd zijn met de rechtszekerheid.

Het betoog faalt.

Herhaling zienswijzen

24. [appellant sub 1] en anderen hebben zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijzen. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijzen. [appellant sub 1] en anderen hebben in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijzen in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Conclusie

25. De beroepen zijn ongegrond.

Proceskosten

26. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. B.J. van Ettekoven, voorzitter, en mr. W.D.M. van Diepenbeek en mr. G.T.J.M. Jurgens, leden, in tegenwoordigheid van mr. R. Teuben, griffier.

w.g. Van Ettekoven w.g. Teuben
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 30 augustus 2017

483.