

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 38487-2022

Medewerker	:	Arleta Karolak
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	8 augustus 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Advies van de bezwarenadviescommissie algemene zaken gemeente Olst-Wijhe, zaak 20503-2022,  <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing op bezwaar reclamant 1, zaak 20503-2022,  <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing op bezwaar reclamant 2, zaak 24346-2022,  <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing op bezwaar reclamant 3, zaak 24358-2022,  <input checked="" type="checkbox"/> Bezonningsonderzoek Hendrik Droststraat Olst – rapport van Physibuild, zaak 20503-2022,</p> <p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar  <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar  <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p> <p><b>ONDERWERP</b>          Beslissing op bezwaar tegen omgevingsvergunning voor het in strijd met het bestemmingsplan bouwen van het uitbreiden van het spirituele centrum en het vergroten van twee bijbehorende woningen op het perceel aan de Hendrik Droststraat 30, 32 en 34 te Olst.</p>
--

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. De bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
2. Het besluit van 21 maart 2022 onder wijziging van de motivering, in stand te laten;
3. De verzoeken om een vergoeding van de kosten van rechtsbijstand af te wijzen.

**SAMENVATTING**

Op 21 maart 2022 is een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van het spirituele centrum en het vergroten van twee bijbehorende woningen op het perceel aan de Hendrik Droststraat 30, 32 en 34 te Olst. Tegen dit besluit zijn drie bezwaarschriften ingediend. De Bezwarenadviescommissie algemene zaken heeft op 5 juli 2022 een hoorzitting gehouden en advies uitgebracht over de te nemen beslissing op bezwaar. De commissie heeft geadviseerd te onderzoeken of het bestreden besluit onder aanvulling van de motivering in stand kan blijven.

## **INLEIDING**

Op 21 maart 2022 heeft u een omgevingsvergunning verleend voor het in strijd met het bestemmingsplan uitbreiden van het spirituele centrum en het vergroten van twee bijbehorende woningen op het perceel aan de Hendrik Droststraat 30, 32 en 34 te Olst. Dit besluit is in mandaat genomen. Tegen dit besluit zijn drie bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

### Reclamant 1:

1. Het besluit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat het leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- een leefklimaat van reclamant 1. Er zal sprake zijn van minder licht- en zoninval en schaduwwerking op het perceel en in de woning. Met name van de overschrijding van de toegestane goothoogte van het bijgebouw op het braakliggend terrein ondervindt reclamant grote hinder.
2. Er is geen onderzoek verricht naar de vermindering van bezonning, afname van daglicht in de woning en verlies aan uitzicht. Er is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel gehandeld. Dat is in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).
3. De afwijking van het bestemmingsplan is in het bestreden besluit onvoldoende gemotiveerd. Dat is in strijd met artikel 3:46, van de Awb. Hieruit blijkt dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van reclamant 1. Dat is in strijd met artikel 3:4, tweede lid, van de Awb.
4. De rechtszekerheid van reclamant 1 is in het geding. Zij mocht erop vertrouwen dat de regels van het bestemmingsplan worden gehandhaafd.
5. De woning van reclamant 1 zal in waarde verminderen.

Resumerend verzoekt bezwaarde 1 uw college het bezwaar gegrond te verklaren, het bestreden besluit in te trekken en de kosten van met maken van bezwaar te vergoeden.

### Reclamant 2:

6. Reclamant 2 is verbaasd dat de aanbouw buiten het bouwvlak wordt toegestaan. Voor het vergunnen van de overschrijding van de goothoogte wordt geen toelichting gegeven. Die is groter dan de in het bestemmingsplan toegestane afwijking van 10 %. Aan reclamant 2 is in het verleden geen toestemming gegeven voor bouwen buiten het bouwvlak.
7. Er is een parkeervraag van 9. In de bestreden omgevingsvergunning is de verplichting opgenomen om 10 extra parkeerplaatsen aan te leggen, zoals vermeld in het document toets 'parapluplan parkeren'. Dat is in strijd met het parkeerbeleid van de gemeente Olst-Wijhe. Tien extra parkeerplaatsen is onvoldoende. Er zijn 27 parkeerplaatsen nodig.
8. Uw college wordt verzocht de omgevingsvergunning in te trekken en de kosten van het behandelen van het bezwaar te vergoeden.

### Reclamant 3:

9. Door de hoogte van de verbouwing van de panden aan de Hendrik Droststraat 30 t/m 34 wordt daglicht ontnomen en wordt het onderhoud aan het pand aan de Hendrik Droststraat 28 onmogelijk.

Op 5 juli 2022 heeft de Bezwarenadviescommissie algemene zaken een hoorzitting gehouden en advies uitgebracht over het bezwaarschrift. Dit advies voorziet in beslissing op bezwaarschrift.

## **BEOOGD RESULTAAT**

Het nemen van een beslissing op de bezwaarschriften.

## **KADER**

Wabo, Bor

Bestemmingsplannen "Olst" en "Parapluplan Parkeren"

## **ARGUMENTEN**

### Hoorzitting

De commissie heeft op 5 juli 2022 een hoorzitting gehouden en advies uitgebracht. Het advies van de commissie is als bijlage bijgevoegd.

#### Overwegingen van de commissie

De overwegingen van de commissie luiden:

- Het bestreden besluit mist een onderbouwing van een standpunt dat het bouwplan aan de regels van het parapluplan voldoet.
- Het is niet duidelijk of het bouwplan in overeenstemming is met de bestemming 'Centrum'.
- In het bestreden besluit wordt inderdaad gesproken over een vrijstelling van 10%, op grond van artikel 41.1.1, onder a, van het bestemmingsplan. Onder het kopje 'Besluit' wordt echter geen melding van een binnenplanse vrijstelling gemaakt. Op dit punt is de omgevingsvergunning onduidelijk en is verduidelijking op dit besluitonderdeel in de beslissing op bezwaar nodig.
- De wetgever heeft expliciet mogelijkheden gecreëerd om omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan en het college is bevoegd van deze mogelijkheden gebruik te maken.
- In reactie op de bezwaargronden had uw college door een onafhankelijke deskundige een bezonningsstudie kunnen laten verrichten. Al was het maar om bezwaarden gerust te stellen. Er wordt aanbevolen dit alsnog te laten doen om de belangenafweging in de beslissing op bezwaar gedegen te kunnen onderbouwen.
- In de omgevingsvergunning dient melding te worden gemaakt over tegemoetkoming in planschade.

#### Advies van de commissie

Onder verwijzing naar haar overwegingen hierboven adviseert de commissie te onderzoeken of het bestreden besluit onder aanvulling van de motivering in stand kan blijven.

#### Reactie op het advies van de commissie

Het team Leefomgeving kan zich vinden in het advies van de commissie.

#### Aanvullende motivering

##### *Parkeren*

Op grond van beleidsplan parkeren Olst-Wijhe geldt voor religiegebouwen in het centrum van Olst een parkeernorm van 0,15 per zitplaats.

In de huidige bestaande situatie zijn er 120 zitplaatsen beschikbaar voor 120 personen voor de hoofdfunctie "Overigen" (Religiegebouw).

Met de uitbreiding voor culturele activiteiten wordt de bezettingsgraad verhoogd met 30 personen, uitwerkende op 150 personen voor de hoofdfunctie "Recreatie". Het gebruik van de hoofdfuncties "Recreatie" en "Overigen" gaat niet gelijktijdig plaatsvinden.

Op grond van de regels van het 'Parapluplan Parkeren' wordt de parkeerbehoefte van de bestaande situatie in mindering gebracht op de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie. Voor de 30 extra zitplaatsen dienen op eigen terrein 5 parkeerplekken te worden gerealiseerd. De aanvrager gaat op eigen terrein 10 parkeerplaatsen aanleggen. Hiermee wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'.

Op grond van artikel 12.1 van de regels van het bestemmingsplan Olst' zijn de op de plankaart voor CENTRUM aangewezen gronden ook bestemd voor parkeren, namelijk voor de bij de functies behorende voorzieningen. Parkeren is een bijbehorende voorziening die hoort bij wonen en maatschappelijke functie.

##### *Afwijken van het bestemmingsplan*

De aanvraag is in strijd met artikel 12, lid 12.2.1 onder b en 12.2.2 onder a en d van de voorschriften.

Op grond van de regels van het bestemmingsplan mag de goothoogte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan 6 meter. Daarnaast gelden voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen de volgende bepalingen: *deze mogen uitsluitend gebouwd worden binnen een bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding te bebouwen gronden en de goothoogte ten hoogste 3 meter bedraagt, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.*

Aangezien de goothoogte van de woningen gedeeltelijk 6,12 meter wordt, de goothoogte van de aanbouw achter de woningen 3,75 meter wordt en de uitbouw aan de achterzijde van het centrum buiten het bouwvlak ligt waar de aanduiding te bebouwen gronden ontbreekt en de goothoogte 3,40 meter wordt, is

de omgevingsvergunning verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 2°, van de Wabo, in samenhang met artikel 4, lid 1 en 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht.

#### *Bezonningsonderzoek*

In opdracht van uw college is door Physibuild een bezonningsonderzoek verricht om de effecten en gevolgen van het bouwplan op locatie Hendrik Droststraat 30-34 te Olst op de naastgelegen woningen te bepalen. Hiervoor is gebruik gemaakt van een 3D-model. Door de verschillende bebouwingssituatie met elkaar te vergelijken, wordt het effect van de nieuwbouw inzichtelijk gemaakt.

Voor de bezonningsstudie zijn een drietal data geanalyseerd en ingevoerd:

- 19 februari
- 21 maart
- 21 juni

Er zijn voor de bovenstaande drie dagen ook de volgende situaties doorgerekend:

1. Bestaande situatie (referentiesituatie)
2. Planologisch mogelijke situatie
3. Aangevraagde en vergunde situatie

Met behulp van het 3d-model is de tijdsduur bepaald dat de zon op het raam van een verblijfsruimte valt. Hiervoor is de bezonning van het hoofdwoonvertrek, de woonkamer gebruikt, omdat bewoners hier redelijkerwijs overdag het meeste aanwezig zijn, en de norm dit voorschrijft. Verder is het model gebruikt om een reeks afbeeldingen te genereren waarin de bezonning en het bezonningsverloop inzichtelijk is gemaakt gedurende de eerder bepaalde dagen op de relevante ramen van het gebouw.

#### Conclusie

Op basis van een beoordeling aan de TNO-richtlijn heeft de nieuwbouw geen effect op de bezonningsduur van de hoofdwoonvertrekken van de omliggende woningen/appartementen. Op alle drie dagen is er geen verschil in de bezonning van de ramen 1 en 2. Hierbij wordt voldaan aan de lichte TNO-richtlijn. De ramen krijgen op de bekeken dagen minimaal 7 uur zonlicht per dag, waardoor aannemelijk is dat er geen belemmering in de bezonning is. Hieruit kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de lichte TNO-richtlijn en zorgt de vergunde aanbouw en nieuwbouw niet voor een beperking in het aantal bezonningsuren dat er ter plaatse van de buurpanden ten aanzien van de bezonning geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening en wordt op dit aspect ook nog steeds voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

#### *Planschade*

Op 28 maart 2022 is de planschadeovereenkomst ondertekend.

#### **DRAAGVLAK**

n.v.t.

#### **DUURZAAMHEID**

n.v.t.

#### **RISICO'S (financieel/juridisch)**

Tegen dit besluit staat beroep open. Dat is een gebruikelijk risico

#### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

n.v.t.

#### **AANPAK/UITVOERING**

Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de beslissing op het bezwaarschrift. Conceptbeschikkingen zijn als bijlage bijgevoegd.