

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 14246-2022

Medewerker	:	Arleta Karolak
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	16 maart 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Kamphuis

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Advies van de bezwarenadviescommissie algemene zaken gemeente Olst-Wijhe, zaak 58064-2021,</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Brief beslissing op bezwaar van reclamant 1 ongegrond, zaak 57772-2021,</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Brief beslissing op bezwaar van reclamant 2 ongegrond, zaak 58064-2021, ,</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Brief beslissing op bezwaar van reclamant 3 ongegrond, zaak 59362-2021,</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Brief beslissing op bezwaar van reclamant 4 ongegrond, zaak 57845-2021,</p>
<p><b>AFSTEMMING MET →</b></p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Beslissing op bezwaar tegen omgevingsvergunning voor het in strijd met het bestemmingsplan bouwen van twee vrijstaande woningen, drie twee-onder-een-kapwoningen en één vijf-onder-een-kapwoning aan de Weidebeek 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 en 21 en Brouwerskamp 18 en 20 te Wesepe.</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. Het advies van de commissie over te nemen en de bezwaarschriften ongegrond te verklaren.
2. Het besluit van 9 november 2021 in stand te laten.

**SAMENVATTING**

Op 9 november 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten bouwen van een bouwwerk en afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van twee vrijstaande woningen, drie twee-onder-een-kapwoningen en één vijf-onder-een-kapwoning aan de Weidebeek 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 en 21 en Brouwerskamp 18 en 20 te Wesepe. Tegen dit besluit zijn vier bezwaarschriften ingediend. De Bezwarenadviescommissie algemene zaken heeft op 8 maart 2022 een hoorzitting gehouden en advies uitgebracht over de te nemen beslissing op bezwaar.

## INLEIDING

Op 9 november heeft u een omgevingsvergunning verleend voor het in strijd met het bestemmingsplan bouwen van twee vrijstaande woningen, drie twee-onder-een-kapwoningen en één vijf-onder-een-kapwoning aan de Weidebeek 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 en 21 en Brouwerskamp 18 en 20 te Wesepe. Dit besluit is door uw college op 9 november 2021 genomen. Tegen dit besluit zijn vier bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

### *Reclamant 1:*

1. Bezwaarders 1 kunnen zich niet vinden in de massale bebouwing.
2. De welstandscommissie heeft problemen met het bouwplan. Zij kan geen goed advies geven, nu wezenlijke aspecten ontbreken en zij ziet zich ten onrechte gebonden aan het bestemmingsplan. Het welstandsadvies is ondeugdelijk en onvolledig. De welstandscommissie gaat er ten onrechte vanuit dat het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor een strengere welstandstoets. Het bestemmingsplan is niet gedetailleerd. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van 28 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3860.
3. Er is in strijd met het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" niet voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Bovendien wordt krap aan de parkeernorm voldaan. Voor een goed woon- en leefklimaat is het aan te bevelen om meer parkeerplaatsen te realiseren.
4. Er zijn twee verschillende tekeningen betreffende de terreinindeling aanwezig en niet duidelijk is welke wordt uitgevoerd.
5. De verleende omgevingsvergunning voldoet niet aan het Bouwbesluit 2012 omdat de percelen waarop de woningen gebouwd moeten worden niet bereikbaar zijn voor hulpdiensten. De omgevingsvergunning had daarom geweigerd moeten worden, zie ook de uitspraak van de Afdeling van 24 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:126.
6. Het bestreden besluit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het Bouwbesluit genomen. U wordt verzocht het besluit in te trekken, de vergunning te weigeren en de kosten van de behandeling van het bezwaar te vergoeden.

### *Reclamant 2 en 3:*

1. U bent niet bevoegd om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen, omdat het woningplan in zijn geheel beoordeeld moet worden.
2. De vraag is of wel binnen de wettelijke termijn een beslissing op de aanvraag is genomen.
3. Omdat de planverbeelding en planregels te onduidelijk zijn komt aan de toelichting bij het bestemmingsplan betekenis toe. De planwetgever heeft gekozen voor een 'vlekkenplan'. De stedenbouwkundige uitwerking moet nog plaatsvinden, maar heeft nooit plaatsgevonden. Het is niet aan marktpartijen om de ruimte te ordenen. Uitvoering aan het bestemmingsplan moet gegeven worden conform de bedoeling. De invulling van het bestemmingsplan is verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Met een vergunningverlening op basis van een vlekkenplan wordt niet voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel.
4. Het plan is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan en mitsdien niet aan het bestemmingsplan.
5. De bouw van de woningen is onmogelijk omdat er geen ontsluiting naar de openbare weg is. Met de eventuele aanleg van een weg kan geen rekening worden gehouden bij de beoordeling van de aan de orde zijnde aanvraag.
6. De bebouwingsdichtheid is twee keer zo hoog als bedoeld door de planwetgever.
7. De welstandscommissie geeft aan dat zij geen goed advies kan geven.
8. De aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren en er valt parkeeroverlast te verwachten.
9. Er heeft geen ecologische toets plaatsgevonden.
10. Er heeft geen watertoets plaatsgevonden.
11. De AERIUS berekening ontbreekt.
12. De laddertoets is niet uitgevoerd.
13. U wordt verzocht de omgevingsvergunning in te trekken en de kosten van het behandelen van het bezwaar te vergoeden.

#### Reclamant 4:

1. De aangevraagde omgevingsvergunning is van rechtswege verleend en dat betekent dat het bestreden besluit onbevoegd is genomen en herroepen moet worden.
2. Er is een tekening ingediend waarop veel meer woningen staan dan het maximaal aantal woningen van 16, voor de bouw waarvan het bestemmingsplan "Wesepe" de mogelijkheid biedt. Het is onjuist dat op grond met de aanduiding "ha" een onbepaald aantal woningen mag worden gebouwd. De bestemming 'Woongebied' geldt voor het hele plangebied. De aanduiding "ha" geldt voor een deel van het plangebied.
3. De verleende omgevingsvergunning voldoet niet aan het Bouwbesluit 2012 omdat de percelen waarop de woningen gebouwd moeten worden niet zichtbaar bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Er was en is geen ontsluitingsweg.
4. Het bouwplan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand.
5. De omgevingsvergunning moet geweigerd worden omdat niet geregeld is dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden, zoals het "Parapluplan Parkeren" vereist.
6. De omgevingsvergunning is in strijd met verplichte weigeringsgronden verleend. U wordt verzocht het besluit te herroepen en de kosten van de behandeling van het bezwaar te vergoeden.

#### BEOOGD RESULTAAT

Het nemen van een beslissing op de bezwaarschriften.

#### KADER

Wabo, Bor

Bestemmingsplannen "Wesepe" en "Parapluplan Parkeren" (zie bijlage)

#### ARGUMENTEN

##### Hoorzitting

De commissie heeft op 8 maart 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:

1. Er is geen sprake van dat de omgevingsvergunning van rechtswege is verleend of dat een onbevoegd genomen besluit is genomen. Om de aanvraag buiten behandeling te stellen is een discretionaire bevoegdheid en geen plicht van het college.
2. Uit de aanvraag en de omgevingsvergunning blijkt dat de omgevingsvergunning ten behoeve van realisering van 13 woningen is verleend. Het aantal aangeduide woningen op de plankaart is minimaal 8 en maximaal 16. Dat betekent dat het aantal thans aangevraagde woningen in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Vergunningen en procedures die in het verleden verleend en gevoerd zijn of die nog verleend en gevoerd moeten worden laat de commissie buiten beschouwing.
3. Degene die voornemens is om een bouwplan te realiseren is op grond van de huidige regelgeving niet verplicht om de omgeving daarover te informeren.
4. De aanvraag voldoet aan het parapluplan en de beleidsregels voor het parkeren.
5. De vergunning is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
6. Het bouwplan is niet ins strijd met redelijke eisen van welstand.
7. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is niet nodig voor dit project.
8. Er kan redelijkerwijs aangenomen worden dat beschermde soorten niet in het geding zijn.

##### Advies van de commissie

- de bezwaarschriften ongegrond te verklaren,
- de beschikking van 9 november 2021 in stand te laten,
- de verzoeken om een vergoeding van de kosten van rechtsbijstand af te wijzen.

##### Reactie op het advies van de commissie

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

##### Opmerkingen van de commissie over informatievoorziening en flora en fauna toets

*De commissie betreurt het dat bezwaarders sterk het gevoel hebben niet betrokken te zijn bij de planvorming en zich onvoldoende geïnformeerd achten. Het steekt hen dat zij in hun ogen onvoldoende in*

de gelegenheid gesteld zijn te participeren. Het is wellicht een aandachtspunt voor uw college bewoners uit de omgeving nadrukkelijker en in een vroeger stadium te betrekken bij projecten en ontwikkelingen als thans aan de orde.

De soorten- en gebiedsbescherming is relevant in het kader van de vraag of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening alsmede in het kader van de vraag of een aanhaakverplichting geldt. Namens u is aangegeven dat bij de opstelling van het bestemmingsplan een onderzoek is verricht naar de flora en fauna in het gebied. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan al in 2007 is vastgesteld acht de commissie dit geen overtuigend argument. Er zouden zich in theorie inmiddels beschermde soorten kunnen voordoen.

#### Onze reactie daarop

*De informatievoorziening:* uw college kan vergunninghouders niet dwingen om af te stemmen met de burens. Het was inderdaad netter geweest als de aanvrager de buurt had ingelicht voordat de aanvraag werd ingediend. Met de komst van de Omgevingswet wordt aan de initiatiefnemer gevraagd om de participatie te verzorgen. Over de aard en intensiteit van deze participatie mag de gemeenten geen regels opleggen.

*Flora- en fauna toets:* zolang het bestemmingsplan vigerend is, gelden de regels die daar zijn opgenomen. Nieuwe toetsing is dan niet nodig. Dit ontslaat de initiatiefnemer niet tijdens de uitvoer de flora- en fauna in acht te nemen. De gemeente neemt bij de vergunningverlening altijd op dat er een zorgplicht blijft voor flora- en fauna, ook al is de vergunning verleend.

#### Aanvullende gegevens ingediend per brief van 17 maart 2022

Per brief van 17 maart 2022, door ons ontvangen op 18 maart 2022, heeft de vertegenwoordiger van Arag rechtsbijstand aanvullende gegevens ingediend, namelijk, uw brief van 29 december 2020 naar de aanvrager (verzoek om aanvulling), stedenbouwkundige schets van 18 januari 2019 en de e-mail correspondentie tussen medewerkers van de gemeente Olst-Wijhe en één van de reclamanten in de periode van maart t/m juli 2020. Deze stukken zijn verder door de vertegenwoordiger niet toegelicht.

De commissie heeft haar advies op 15 maart 2021 uitgebracht en geen aanleiding gezien om het alsnog aan te passen.

Artikel 7:9 van de Awb luidt: “Wanneer na het horen aan het bestuursorgaan feiten of omstandigheden bekend worden die voor de op het bezwaar te nemen beslissing van aanmerkelijk belang kunnen zijn, wordt dit aan belanghebbenden meegedeeld en worden zij in de gelegenheid gesteld daarover te worden gehoord.”

Artikel 7:9 van de Awb ziet toe op nieuw bekend geworden feiten of omstandigheden in de periode tussen het horen in bezwaar en het nemen van de beslissing op bezwaar.

Aangezien aanvullende stukken geen nieuwe feiten of omstandigheden bevatten die van belang kunnen zijn voor de op het bezwaar te nemen beslissing en de vertegenwoordiger op geen enkele wijze onderbouwing heeft gegeven waarom deze stukken van belang kunnen zijn, leiden ze niet tot een andersluidend besluit.

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.