

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 17493-2023

Medewerker	:	Arleta Karolak
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	1 mei 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Advies van de bezwarenadviescommissie algemene zaken gemeente Olst-Wijhe, zaak 6164-2023, <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing op bezwaar, zaak 6164-2023, <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing op bezwaar, zaak 6067-2023, <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing op bezwaar, zaak 5518-2023, <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing op bezwaar, zaak 6182-2023,</p>
<p>AFSTEMMING MET</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>ONDERWERP</p> <p>Beslissing op bezwaar tegen de omgevingsvergunning voor het voor een periode van tien jaar plaatsen van 26 flexwoningen en het aanleggen van het openbaar gebied op het perceel Vink 2 t/m 52 (even) te Olst.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Het advies van de commissie over te nemen en het bezwaar van reclamanten 4 niet-ontvankelijk te verklaren en bezwaarschriften van reclamanten 1,2 en 3 ongegrond te verklaren.
2. Het besluit van 20 december 2022 onder wijziging van de motivering, in stand te laten.

SAMENVATTING

Tegen de verleende omgevingsvergunning voor het plaatsen van 26 flexwoningen en het aanleggen van het openbaar gebied op het perceel Vink 2 t/m 52 (even) te Olst is een aantal bezwaarschriften ingediend. De omgevingsvergunning is verleend op 20 december 2022 en verzonden op 21 december 2022 en betreft de activiteiten bouwen, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan en het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde. De Bezwarenadviescommissie algemene zaken heeft op 14 maart 2023 een hoorzitting gehouden en advies uitgebracht over het bezwaarschrift. De commissie heeft geadviseerd te onderzoeken of het bestreden besluit onder aanvulling van de motivering in stand kan blijven. Naar aanleiding van de ingediende bezwaren en het advies van de commissie heeft er een volledige heroverweging plaatsgevonden. Bij deze heroverweging heeft het college geconstateerd dat de motivering van de verstrekte vergunning niet volledig is en dat, gelet op gerechtelijke uitspraken op dit gebied, dit 'gebrek' kan worden hersteld. Het college heeft dan ook besloten de motivering van de verleende vergunning te verbeteren. De verleende vergunning blijft dus, onder aanvulling van de motivering, in stand.

INLEIDING

Op 20 december 2023 heeft u een omgevingsvergunning verleend voor het voor een periode van tien jaar plaatsen van 26 flexwoningen en het aanleggen van het openbaar gebied op het perceel Vink 2 t/m 52 (even) te Olst. Hiertegen is een aantal bezwaarschriften ingediend.

Samenvatting van ontvankelijke bezwaren van reclamanten 1,2 en 3:

1. Reclamanten achten het bestreden besluit niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en schadelijk voor het woon- en leefklimaat, omdat er nog geen concrete afspraken met betrekking tot afstanden voor een spuitvrije zone rondom de nieuwe woningen gemaakt zijn.
2. Het locatiespecifieke onderzoek van de Omgevingsdienst IJsselland is gebaseerd op het onjuiste uitgangspunt dat het te bebouwen perceel in gebruik is als grasland/maisland, maar er worden beurtelings aardappel, biet en mais verbouwd.

Resumerend verzoeken reclamanten u om een spuitvrije zone van 50 meter in de omgevingsvergunning verplicht te stellen.

Reclamanten 4 zijn niet aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), bij het bestreden besluit. Zij wonen op een te grote afstand van minimaal 340 meter van de projectlocatie en zij hebben daar geen zicht op vanwege de tussenliggende bebouwing en ondervinden geen feitelijke gevolgen van enige betekenis van realisering van het bouwplan.

Op 14 maart 2023 heeft de Bezwarenadviescommissie algemene zaken een hoorzitting gehouden en advies uitgebracht over de bezwaarschriften. Dit advies voorziet in beslissing op bezwaarschriften.

BEOOGD RESULTAAT

Het nemen van een beslissing op bezwaarschriften.

KADER

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor)
Crisis- en herstelwet (hierna: Chw)
Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (het besluit)
Regeling Crisis- en herstelwet
Het bestemmingsplan "Buitengebied Ols-Wijhe"

ARGUMENTEN

Hoorzitting

De commissie heeft op 14 maart 2023 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:

- in de beslissing op bezwaar dient verduidelijkt te worden waarom – niettegenstaande het bepaalde in artikel 2.10 van de Chw een omgevingsvergunning op grond van de Wabo is verleend voor de realisering van het project;
- de motivering dient te worden vermeld bij de bekendmaking van het besluit en wordt daarbij zo mogelijk vermeld krachtens welk wettelijk voorschrift het besluit wordt genomen. In de beslissing op bezwaar dient het college alsnog gedegen in te gaan op de goede ruimtelijke ordening, zoals gebeurd is in de ruimtelijke onderbouwing van Pro Ruimte;
- het college dient aan te tonen dat de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling;
- de commissie is er niet van overtuigd dat het locatie specifieke onderzoek van De Omgevingsjurist naar inhoud en wijze van totstandkoming voldoende juist en afdoende is dat het zonder meer aan het bestreden besluit ten grondslag gelegd had kunnen worden. In de beslissing op bezwaar, naar verwachting op basis van een locatiespecifiek onderzoek, dient onderbouwd te worden dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang kan komen ten gevolge van het ontbreken of voldoende aanwezig zijn van een spuitvrije zone;
- in de beslissing op bezwaar moet duidelijk worden gemaakt dat de tijdelijkheid ook de vergunde aanlegactiviteiten betreft.

Advies van de commissie

- het bezwaar van reclamanten 4 niet-ontvankelijk te verklaren;
- duidelijk te maken of het in casu om een omgevingsvergunning of een projectuitvoeringsbesluit gaat;
- ten behoeve van de beslissing op bezwaar nader onderzoek te (laten verrichten) en
- het bestreden besluit afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek in de beslissing op bezwaar onder aanvulling en verduidelijking van de motivering – waaronder de wettelijke grondslag – in stand te laten, dan wel het besluit te herroepen en de omgevingsvergunning of het projectbesluit alsnog te weigeren.

Reactie op het advies van de commissie

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

Aanvullende motivering

Grondslag voor de omgevingsvergunning

Op 14 december 2022 heeft de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in de Staatscourant gepubliceerd dat de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet wordt gewijzigd en aangevuld (achttiende tranche). Aan artikel 3.6 van de Regeling worden een aantal onderdelen toegevoegd, waaronder at. het hele grondgebied van de gemeente Olst-Wijhe.

In artikel 3.6 van de Regeling Crisis-en herstelwet luidt als volgt:

Artikel 6, eerste en tweede lid, van het besluit geldt ook voor de volgende gebieden, mits de aanvragen om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid zijn ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet: het gehele grondgebied van de gemeente Olst-Wijhe.

In artikel 6, lid 1 van het Besluit uitvoering Crisis-en herstelwet luidt als volgt:

In het plangebied Spoorzone in de gemeente Eindhoven en het project Dijckerwaal in de gemeente Westland is op de aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een activiteit voor een bepaalde termijn toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van die wet niet van toepassing.

In artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a van de Wabo staat dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is op aanvragen die worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Afdeling 3.4 van de Awb gaat over de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Daarin staat dat zowel het ontwerp als het definitieve plan ter inzage gelegd moeten worden. Doordat deze afdeling niet van toepassing is valt men automatisch terug op de reguliere voorbereidingsprocedure van afdeling 3.2 van de Wabo. In artikel 3.9 van de Wabo staat dat het bevoegd gezag binnen acht weken moet beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie:

De omgevingsvergunning is verleend met toepassing van artikel 3.6, onder at, van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waar op grond van artikel 6 lid 1 van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet geen uitgebreide procedure van toepassing is.

Geode ruimtelijke ordening zoals gebeurd is in de ruimtelijke onderbouwing van Pro Ruimte

Ruimtelijke onderbouwing "Flexwoningen Vink, Olst van 14 december 2022, opgesteld door Pro Ruimte B.V. maakt onderdeel uit van dit besluit. De inhoud ervan dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 26 tijdelijke flexwoningen, met bijbehorende voorzieningen. Het is mogelijk dat over 10 jaar de woning worden verplaatst. Daarom voorziet het plan in verplaatsbare woningen. Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit compacte erven, deze ervan zijn makkelijk te transformeren naar erven met een ander woningtype.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het bouwplan is getoetst aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (zie blz. 10 van de ruimtelijke onderbouwing Pro Ruimte). Er kan worden geconcludeerd dat de lader voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling is ook niet in strijd met het relevante rijksbeleid.

Omgevingsvisie en omgevingsverordening

De onderhavige ontwikkeling is getoetst aan de provinciale belangen (zie blz. 11-16 van de ruimtelijke onderbouwing Pro Ruimte). Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat aan het provinciale beleid. In het stedenbouwkundig plan is aandacht besteed aan de overgang het stedelijk gebied naar het buitengebied. Daarnaast wordt het besluitgebied landschappelijk ingepast met gebiedseigen soorten en met respect voor de omgevingskwaliteiten van de verschillende aanduidingen. De natuurlijke laag wordt hierbij zoveel mogelijk behouden en enkel opgehoogd op de plek waar woningen en wegen worden gerealiseerd.

Gemeentelijk beleid

De onderhavige ontwikkeling is getoetst aan de gemeentelijk belangen zoals omgevingsvisie en structuurvisie, woonbeleid (zie blz. 17-19 van de ruimtelijke onderbouwing Pro Ruimte). Geconcludeerd kan worden dat de potentiële ontwikkeling niet in strijd is met ruimtelijke belangen van de gemeente Olst-Wijhe en kan in lijn met de uitgangspunten van de woonvisie en adviesnota worden ontwikkeld en bijdragen aan de doelen zoals deze zijn gesteld in de woonvisie. De realisatie past hiermee ook in de plancapaciteit van de gemeente Olst-Wijhe.

Milieu- en omgevingsaspecten

De ontwikkeling is getoetst aan milieu wet- en regelgeving. De aspecten bodem, explosieven, verkeer en parkeren, wegverkeerslawaai, water, externe veiligheid, archeologie en flora/fauna zijn afzonderlijk onderzocht en vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Spuitzone

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Het is mogelijk die afstand te verkleinen als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet gebaseerd zijn op een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek (RvS 30 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:855).

De commissie acht een nadere onderbouwing dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang kan komen bij het hanteren van een kleinere spuitvrije zone aan de orde. Daarbij is van belang dat deze geen gebruik maakt van het EFSA-model, dat door de Afdeling als ongeschikt rekenmodel is beoordeeld. De commissie kan niet beoordelen of dit model bij het onderzoek is toegepast.

Naar aanleiding van het advies van de commissie is nader ingegaan op het verrichte onderzoek. Daarbij is vast komen te staan dat het advies niet op het EFSA-model gebaseerd is. Voorts is vast komen te staan dat op basis van de uitspraak van de Afdeling van 15 juni 2022 (202105061/1/R4) ook van belang is welke planologische mogelijkheden nog redelijkerwijs geëffectueerd kunnen worden.

Spuitzone Olst

Ten aanzien van de flexwoningen in Olst is van belang dat de in het locatiespecifieke advies opgenomen driftreducerende haag en spuitzone van 15 meter worden gerealiseerd. Ook is er sprake van een grondwal tussen de agrarische gronden en de woningen. Ook hier is sprake van een locatie waar woningbouw beoogd is. Met de huidige gebruiker is in het kader van de verwerving overeengekomen dat deze een spuitvrije zone van 15 meter aanhoudt langs de flexwoningen én de bestaande aardehuizen. In de spuitvrije zone zal een bloemenstrook wordt aangelegd. Het bloemenmengsel wordt tot aan de kadastrale grens met de aardehuizen en de flexwoningen te worden ingezaaid. Daarmee wordt een situatie vastgelegd die grotendeels overeenkomt met de voorheen vastgelegde afspraken over de spuitvrije zone.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat boomgaarden ook hier mogelijk zijn. Deze boomgaarden zorgen voor de grootste spuitafstanden vanwege de hoogte waarop de bestrijdingsmiddelen worden gespoten. De aanleg van (hoogstam)fruitbomen vraagt echter meerdere jaren van aanplanten en groei voordat er een reguliere boomgaard gerealiseerd is. Gezien de omzetting naar woningbouw en het feit dat

de gronden verworven zijn door de gemeente is verandering van het bestaande gebruik van deze gronden met lage teelt zodanig onwaarschijnlijk dat er geen aanleiding is om rekening te houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij de maximale spuitzone van 50 meter moet worden aangehouden. Bij het nadere onderzoek is conform de jurisprudentie van de Afdeling van 15 juni 2022 (202105061/1/R4) uitgegaan van de lagere teelt waarbij een kleinere zone aangehouden kan worden.

Deze kleinere afstand dan 50 meter achten wij vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar gezien het uitgebrachte advies, de vastgelegde waarborgen van de spuitzone van 15 meter bij de nieuwe en de bestaande woningen en het feit dat de gronden verworven zijn, zodat het gebruik voor (hoogstam)fruitbomen niet aannemelijk is.

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 bezwaarschriften. Conceptbeschikkingen zijn als bijlage bijgevoegd.