

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 17174-2023

Medewerker	:	Arleta Karolak
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	26 april 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Advies van de bezwarenadviescommissie algemene zaken gemeente Olst-Wijhe, zaak 4982-2023, <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing op bezwaar van reclamant 1, zaak 4982-2023, <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing op bezwaar van reclamant 2, zaak 6562-2023, <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing op bezwaar van reclamant 3, zaak 6592-2023, <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing op bezwaar van reclamant 4, zaak 6494-2023,</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 omgevingsvergunning voor het voor een periode van tien jaar plaatsen van 50 flexwoningen en het aanleggen van het openbaar gebied op het perceel Omloop 5 t/m 103 (oneven) te Wijhe.</p>

ADVIES AAN burgemeester en wethouders

1. Het advies van de commissie over te nemen en het bezwaarschrift van reclamant 4 niet-ontvankelijk en de overige bezwaarschriften 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 50 flexwoningen en het aanleggen van het openbaar gebied aan de Omloop in Wijhe 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 aan de Omloop 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 50 flexwoningen en het aanleggen van het openbaar gebied op het perceel Omloop 5 t/m 103 (oneven) te Wijhe. Hiertegen is een aantal bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

Reclamant 1

Reclamant vreest in zijn woon- en leefklimaat aangetast te worden ten gevolge van de plaatsing van de flexwoningen omdat:

- er een rotonde dicht bij de woning van reclamant 1 is gepland. Reclamant noemt in dit verband geluidsoverlast, stank en fijnstof van uitlaatgassen. De rotonde ligt vlak achter de tunnel, waardoor het verkeer kan opstoppen. De situatie is onveilig voor fietsers en wandelaars;
 - zijn uitzicht deels ontnomen wordt;
 - de waarde van zijn woning vermindert;
 - er kans op overlast bestaat.
2. De woningen hebben geen meerwaarde voor het landschap/het dorp.

Reclamanten 2:

1. Het is onbegrijpelijk dat de omgevingsvergunning is verleend, zonder dat de gevolgen voor het verkeer duidelijk zijn. Er ontstaan nieuwe verkeersbewegingen die eerst in kaart gebracht moeten worden.
2. Reclamanten vrezen vermindering van hun woongenot door overlast. De bewoners zullen gaan recreëren in het naastgelegen buitengebied.
3. De landbouwfunctie van de percelen van reclamanten komt in de verdrukking door het oprukken van de woonbebouwing. De economische landbouwwaarde zal verminderen.
4. De tijdelijkheid van de woningen is onvoldoende gewaarborgd. De huurders zullen huurbescherming krijgen.
5. De doelgroep voor de flexwoningen is onduidelijk. Ook statushouders kunnen in de woningen komen. Mensen met psychische problemen zijn een gevaar voor de omwonenden.

Reclamant 3:

1. De omgevingsvergunning moet worden herroepen omdat het woon- en leefklimaat van reclamant onaanvaardbaar aangetast zal worden.
2. Reclamant wenst de ontsluiting van de beoogde woningen op de Omloop en niet op de Zandhuisweg.
3. Aan de omgevingsvergunning moeten voorschriften verbonden worden die inhouden dat statushouders niet in de woningen mogen wonen.
4. De bouw van de woningen in het buitengebied, op grote afstand van de dorpskern, past niet bij het agrarische gebied. Er moet ook groen om de woningen komen ter inpassing in het landschap.
5. Er heeft onvoldoende participatie plaatsgevonden.
6. De bedrijfsvoering van boerenbedrijven komt in gevaar.

Resumerend verzoekt reclamant de omgevingsvergunning te herroepen en de kosten gemoeid met het maken van bezwaar te vergoeden.

Reclamant 4,

Reclamant woont of werkt niet in de onmiddellijke nabijheid van de bouwlocatie. Hij heeft geen eigendommen op of direct rondom het plangebied. De kortste afstand van zijn woning tot het plangebied is ruim 8 km. Gelet op bovenstaande is reclamant niet aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), bij het bestreden besluit.

Reclamant 5

Reclamant heeft tijdens de hoorzitting op 14 maart 2023 zijn bezwaar ingetrokken. Dit bezwaarschrift is buiten beschouwing gelaten.

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:

- reclamanten 4 en 5 kunnen niet als belanghebbenden aangemerkt worden. Zij wonen in Olst op een te grote afstand (meer dan 8 km) van de te plaatsen flexwoningen en hebben geen eigendommen op of nabij het plangebied;
- reclamant 5 heeft zoals hierboven reeds vermeld ter zitting zijn bezwaar ingetrokken;
- 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;
- 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;
- 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;
- op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling wordt tijdelijke waardevermindering overigens niet voor vergoeding vatbaar geacht, zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 23 oktober 2014, ECLI ECLI:NL:RVS:2013:1621.
- de loutere vrees voor het ontstaan van overlast is onvoldoende om het bestreden besluit niet houdbaar te achten. Mogelijke overlast zou overigens geen direct gevolg van het bestreden besluit zijn, maar een gevolg van gedrag van personen en/of dieren.
- uit het verkeerskundig onderzoek van Buro Hoogstraat blijkt dat er sprake zal zijn van een geringe toename van verkeersbewegingen (3%) ten gevolge van de ontwikkeling, maar op deze beperkte stijging is de infrastructuur berekend. Reclamanten hebben geen tegenrapport van een andere deskundige overgelegd of aannemelijk gemaakt dat het rapport van Buro Hoogstraat naar inhoud of wijze van totstandkoming onjuist is.
- de commissie ziet geen legitieme reden of mogelijkheden om een voorschrift op te leggen om statushouders te weren;
- voor zover zich problemen met het opzeggen van de huur zullen voordoen, staan deze niet in direct verband met de omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen en zijn deze van privaatrechtelijke aard;
- de rotonde, waarvan reclamant 1 (verkeers)overlast vreest en die hij onveilig acht, is niet vergund bij het bestreden besluit. Deze rotonde kan dan thans ook niet ter discussie staan;
- het in kennis stellen van de bewoners in de directe omgeving van een plan mag verwacht worden (participatie), maar kan dan niet afgedwongen worden.
- in de beslissing op bezwaar moet duidelijk worden gemaakt dat de tijdelijkheid ook de vergunde aanlegactiviteiten betreft.

Advies van de commissie

- het bezwaar van reclamant 5 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 Dijkervaal 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 Wengelerhoek, Wijhe van 2 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.

Het besluitgebied ligt buiten het dorp, in het landschap van de oeverwellingen. De ontwikkeling van Wengelerhoek geeft aanleiding om het omliggende landschap te versterken en te herstellen. De flexwoningen worden dan ook landschappelijk ingepast.

Voor de inrichting van de openbare ruimte worden voornamelijk natuurlijke materialen gebuikt. Zo worden de parkeergelegenheden aan de noord- en oostzijde van het besluitgebied met halfopen verharding gerealiseerd, worden er inheemse hagen geplant, is er ruimte voor insectenhôtels en faunapalen in de openbare ruimte worden er houten banken in de woonerven geplaatst.

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. 13 van de ruimtelijke onderbouwing Pro Ruimte). Er kan worden geconcludeerd dat de ladder 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. 17-19). 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. 20-23).

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.

Sputzone

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.

Sputzone Wijhe

Ten aanzien van de 50 flexwoningen in Wijhe is van belang dat deze komen te liggen in het grotere plan Wengelerhoek. Voor Wengelerhoek stelde de gemeenteraad op 22 december 2022 een aanvulling op de structuurvisie vast. Het vaststellingsproces voor het bestemmingsplan voor de nieuwe ontwikkeling wordt in het vierde kwartaal gestart. De woningbouwontwikkeling zal tussen 2024 en 2027 worden gerealiseerd. Op de grond rondom de flexwoningen komt een woningbouwplan voor 200 woningen.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat boomgaarden 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 op korte termijn is het 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.

Om het risico dat er bestrijdingsmiddelen in de flexwoningen terecht komen te verkleinen plaatsen we een hogere wal met een drift reducerende houtwal die eventuele verwaaiing opvangt en wordt een kleinere spuitzone aangehouden van circa 5 tot 6 meter. Deze kleinere afstand dan 50 meter achten wij vanuit het

oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar omdat op deze locatie redelijkerwijs voorzienbaar is dat de gronden grenzend aan de locatie voor flexwoningen op korte termijn niet meer agrarisch in gebruik zijn.

Belangenafweging spuitzone

Het hanteren van een kleinere spuitzone is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar gezien het feit dat hoogstamfruit met de bijbehorende spuitzone niet redelijkerwijs voorzienbaar is en de kleinere spuitzone maar voor een beperkte periode wordt gehanteerd vanwege de verwachte woningbouwontwikkeling van de naastgelegen gronden. Gezien de dringende maatschappelijke behoefte aan woningbouw in het algemeen en vormen van flexwoningen in het bijzonder, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkelingen.

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.