

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 5705-2024

Medewerker	:	Arleta Karolak
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	26 januari 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Advies van de bezwarenadviescommissie algemene zaken gemeente Olst-Wijhe, zaak 26663-2023,  <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing bezwaar ongegrond, zaak 26663-2023,  <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing bezwaar ongegrond, zaak 27530-2023,  <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing bezwaar ongegrond, zaak 27708-2023,  <input checked="" type="checkbox"/> Beslissing bezwaar ongegrond, zaak 29636-2023,</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></p> <p>Beslissing op bezwaar tegen het besluit van 26 juni 2023, verzonden op 27 juni 2023, inhoudende het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee wooneenheden op het perceel IJsbout 6 en 8 te Olst.</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. Het advies van de commissie over te nemen en de bezwaarschriften ongegrond te verklaren.

**SAMENVATTING**

Tegen de op 26 juni 2023 verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van twee wooneenheden op het perceel IJsbout 6 en 8 te Olst hebben vier belanghebbenden bezwaarschriften ingediend. De Bezwarenadviescommissie algemene zaken heeft op 14 november 2023 een hoorzitting gehouden en advies uitgebracht over het bezwaarschrift. De commissie heeft geadviseerd de bezwaarschriften ongegrond te verklaren. Conform het advies worden de bezwaarschriften ongegrond verklaard en de verleende vergunning blijft in stand.

## INLEIDING

Op 1 maart 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee wooneenheden met de activiteit:

1. Het bouwen van een bouwwerk
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan op het perceel: IJsbout 6 en 8, 8121 LE te Olst, kadastraal bekend: gemeente Olst, sectie F, nummer 5496.

Op 26 juni 2023, verzonden op 27 juni 2023 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een bouwwerk en het afwijken van het bestemmingsplan. Tegen dit besluit hebben vier belanghebbenden bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- Bezwaarmakers vinden het te bouwen bouwwerk met twee wooneenheden op elkaar en een verbindende trap te groot. Het past volgens bezwaarmakers niet in de opzet en het beeld van de wijk. Het bouwwerk met twee wooneenheden wijkt qua grootte sterk af van de omliggende woningen en is niet kleinschalig. Bovendien belemmert het te bouwen bouwwerk het open landschap. Daarnaast levert het te bouwen bouwwerk schaduwwerking op voor de zonnepanelen op naastgelegen woning.
- In 7.2.1 onder a, van de regels van het bestemmingsplan "Olstergaard" is te lezen dat bouwwerken moeten voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de "Paragraaf beeldkwaliteit Olstergaard" in bijlage 1. Het bouwplan voldoet volgens bezwaarmakers niet aan deze criteria. Voorts wijzen bezwaarmakers op het afwegingskader in regel 7.3.2 van het bestemmingsplan "Olstergaard" luidende: een in 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangesloten op de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de "Paragraaf beeldkwaliteit Olstergaard" in Bijlage 1 en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Het bouwplan leidt volgens bezwaarmakers tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

Op 14 november 2023 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 het bezwaarschrift.

## KADER

Wabo, Bestemmingsplan

## ARGUMENTEN

### Hoorzitting

De commissie heeft op 14 november 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:

- De bouw van twee wooneenheden levert volgens de commissie geen strijd op met het bestemmingsplan ten aanzien van het aantal wooneenheden;
- De commissie is niet gebleken dat het bouwwerk wat betreft plaats en grootte in strijd is met de planregels.
- De door bezwaarmakers ervaren en genoemde aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld zijn niet nader onderbouwd dan wel het advies van het kwaliteitsteam is niet nader weerlegd;
- De gebruiksmogelijkheden van haar eigen perceel en woning is een gevolg van wat het bestemmingsplan toelaat en niet van het besluit om een tweede wooneenheid toe te staan. Een bouwplan voor één wooneenheid zou immers volgens de regels van het bestemmingsplan op dezelfde plaats mogen staan en dezelfde omvang mogen hebben.

Advies van de commissie

- Bezwaarschriften van 11 juli 2023, 18 juli 2023, 21 juli 2023 en 29 juli 2023 ongegrond te verklaren.

Reactie op het advies van de commissie

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

**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 en derde-belanghebbenden worden op de hoogte gesteld van de beslissing op bezwaarschriften. Conceptbeschikkingen zijn als bijlage bijgevoegd.