

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 49733-2025

Medewerker	:	Arleta Karolak
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	9 december 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Advies van de bezwarenadviescommissie zaak 29012-2025, ☒ Beslissing op bezwaar, zaak 29012-2025,
AFSTEMMING MET
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Beslissing op bezwaar tegen de omgevingsvergunning voor voor het gebruiken van de schuur voor recreatief overnachten aan de Fortmonderweg 10R te Olst.

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
2. Het besluit van 20 mei 2025 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van het bijgebouw voor recreatief overnachten aan de Fortmonderweg 10 R te Olst in stand te laten.

SAMENVATTING

Op 30 juni 2025 ontvingen wij een bezwaarschrift tegen ons besluit van 20 mei 2025 waarin het college heeft besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van het bijgebouw voor recreatief overnachten aan de Fortmonderweg 10 R te Olst. De Bezwarenadviescommissie algemene zaken heeft op 11 november 2025 een hoorzitting gehouden en een advies uitgebracht over de te nemen beslissing op bezwaren. Het college heeft het advies overgenomen en besloten het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het primair besluit in stand te laten.

AANLEIDING

Bij besluit van 20 mei 2025 heeft het college van B&W aan de derde-partij een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van het bijgebouw voor recreatief overnachten aan de Fortmonderweg 10 R te Olst.

Tegen dit besluit is op 30 juni 2025 een bezwaarschrift ontvangen.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- **Strijd met het gelijkheidsbeginsel:**
Een soortgelijke aanvraag voor Fortmonderweg 14 is eerder afgewezen vanwege de ligging in een Natura 2000-gebied en het reeds bestaande recreatiebedrijf "Het Haasje". Het verlenen van de vergunning voor Fortmonderweg 10 zonder duidelijke beleidswijziging of motivering wordt als inconsistent beschouwd en schept precedent.
- **Strijd met de beleidsregels inzake beroep aan huis:**
De vergunningverlening is gebaseerd op het uitgangspunt van "beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten aan huis", terwijl de activiteiten op Fortmonderweg 10 niet voldoen aan de kenmerken van een gereguleerde beroepsuitoefening zoals beschreven in de Beleidsnotitie Beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis (Olst-Wijhe, 2002). Er is geen KvK-inschrijving, geen toeristenbelasting, geen bedrijfsadministratie en geen onderbouwing van een beroepsmatige activiteit.
- **Onzorgvuldige voorbereiding (artikel 3:2 Awb):**
De besluitvorming zou niet gebaseerd zijn op zorgvuldig feitenonderzoek. Er zou sprake zijn geweest van illegale recreatieve verhuur vóór het besluit, inclusief plaatsing van tenten en ontvangst van autogasten, wat achteraf gelegaliseerd is. Daarnaast zijn er ingrijpende verbouwingen (dakraam, overkapping, uitbouw) uitgevoerd zonder dat duidelijk is of hiervoor de benodigde vergunningen zijn verleend. Ook is niet onderbouwd dat de situatie voldoet aan ruimtelijke eisen voor parkeergelegenheid, privacy van omwonenden en bescherming van het Natura 2000-gebied.
- **Verstoring van woongenot en overlast:**
De verhuuractiviteiten veroorzaken overlast door geparkeerde auto's langs de openbare weg, lichtvervuiling en verstoring van nachtrust door kunstverlichting, inkijk in de tuin door een dakraam en geluidsoverlast vanwege de ligging van het gebouw direct tegen de erfgrens. De aanvraag wekt ten onrechte de indruk dat enkel fietsers ("Vrienden op de Fiets") worden ontvangen.
- **Strijd met het fair-playbeginsel (artikel 2:4 Awb):**
De gemeente zou de bezwaarmaker niet actief hebben geïnformeerd of betrokken bij de procedure. Informatieverstrekking zou mondjesmaat, traag en onvolledig zijn geweest, wat de indruk wekt van vooringenomenheid jegens de vergunningaanvrager.

Op 11 november 2025 heeft een hoorzitting van de bezwaarschriftencommissie plaatsgevonden. Op 9 december 2025 heeft de commissie advies uitgebracht over het bezwaarschrift.

Dit advies voorziet in beslissing op bezwaarschrift.

BEOOGD RESULTAAT

Beslissing op bezwaar nemen.

KADER

Omgevingswet
Omgevingsplan

ARGUMENTEN

Hoorzitting

De commissie heeft op 11 november 2025 een hoorzitting gehouden en op 9 december 2025 advies uitgebracht. Het advies van de commissie is als bijlage bijgevoegd.

Overwegingen van de commissie

De overwegingen van de commissie luiden:

- Recreatief overnachten is in strijd met het omgevingsplan, daarom is een BOPA-vergunning nodig.

- College heeft volgens art. 5.21 Ow en art. 8.0a Bkl terecht beoordeeld dat de activiteit kleinschalig is (1 kamer, 2 personen) en ruimtelijk aanvaardbaar.
- Geen relevante effecten op verkeer, straatbeeld, milieu, Natura 2000, privacy, licht of geluid.
- Dakraam, eventuele eerdere illegale situaties en toekomstig mogelijk intensiever gebruik maken geen deel uit van deze vergunning.
- Gelijkheidsbeginsel faalt: situatie Fortmonderweg 14 is niet vergelijkbaar.
- Bebouwde oppervlakte blijft binnen de vergunningvrije grens.

Conclusie: geen enkele bezwaargrond toont aan dat de vergunning onjuist of onzorgvuldig is.

Reactie op het advies van de commissie

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

RISICO'S

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

FINANCIËN

n.v.t.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

PARTICIPATIE

n.v.t.

COMMUNICATIE

Beide partijen worden per brief geïnformeerd. De conceptbrief is als bijlage bij deze adviesnota gevoegd.

PLANNING EN UITVOERING

Na besluitvorming wordt uw brief aan partijen gezonden.