Gemeente Westervoort
Dorpsplein 1
Postbus 40
6930 AA Westervoort

(026) 317 99 11
gemeente@westervoort.nl
www.westervoort.nl

BESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING EERSTE FASE

datum: 10 januari 2023
kopie aan: OZ(MG)/ BAG(AB)/BBR(KJ)/OWbinnen(RAS)

Burgemeester en Wethouders hebben op 8 juli 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van J.H.M. Aaldering voor het realiseren van een woning. De aanvraag gaat over Beekenoord Westervoort (ong.) en heeft registratienummer 22SZ1077 / Z/22/096903.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c en artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke plannen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Procedure

Ingevolge artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex. artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° Wabo niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Op 26 september 2022 heeft de gemeenteraad een verklaring afgegeven waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voor de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke plannen” is de aanvraag getoetst aan de weigeringsgronden in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan “Beekenoord 2016”. De aanvraag past in beginsel niet in het bestemmingsplan “Beekenoord 2016”. Burgemeesters en wethouders kunnen vergunning verlenen als het strijdig planologisch gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter beoordeling hiervan is een ruimtelijke onderbouwing ‘Extra woning Beekenoord ong. gemeente Westervoort’ opgesteld. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en daarom zijn wij voornemens de omgevingsvergunning waar u om heeft gevraagd te verlenen.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

Naam	Kenmerk	Datum ontvangst
RO - Akoestisch onderzoek	201572192	8 juli 2022
RO - Ruimtelijke onderbouwing	201572193	20 december 2022
RO - besluitgebied	201572194	20 december 2022
RO - Advies ODRA externe veiligheid	201572195	8 juli 2022
RO _- Verantwoording groepsrisico	201572196	8 juli 2022
RO - Watertoets	201572197	20 december 2022
A - Beekenoord, Westervoort (publiceerbaar)	201572199	8 juli 2022

Ter inzagelegging
De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben van 27 oktober 2022 tot en met 7 december 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij burgemeester en wethouders van Duiven. Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is geen gebruik gemaakt.

Met vriendelijke groeten,
burgemeester en wethouders van Westervoort,

M. Sluiter MA	drs. A.J. van Hout
gemeentesecretaris	burgemeester

Procedureel

Gegevens aanvrager
Op 8 juli 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

J.H.M. Aaldering
Hogewoerd 1 a
6851 ET HUISSEN

Het project waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, is als volgt te omschrijven:
het mogelijk maken van een extra woning aan de Beekenoord ong. in Westervoort.

Gelet op deze omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende omgevingsaspecten die in de Wabo omschreven zijn:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke plannen

Bevoegd gezag
Gelet op bovenstaande projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de bijlage die daarbij hoort, zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor te zorgen dat de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid
Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en documenten die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden aangeleverd om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Verklaring van geen bedenkingen
Ingevolge artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex. artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° Wabo niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Op 26 september 2022 heeft de gemeenteraad een verklaring afgegeven waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Inspraakreactie
Op 21 september 2022 is, voorafgaande aan de formele procedure, een inspraakreactie ingediend tegen de aanvraag omgevingsvergunning. De inspraakreactie is op 8 november 2022 nader mondeling toegelicht. Hieronder is de reactie kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Samenvatting gronden
Inspreker geeft aan geen bewaar te hebben tegen de extra woning, maar wel tegen het tweede bedrijfspand dat hierbij wordt gerealiseerd. De bedrijfspanden horen qua afmeting, uiterlijk en hoogte thuis op een industrieterrein en niet in een woonwijk. Inspreker maakt zich vooral zorgen over het gebruik van de bedrijfspanden en de overlast dat dit met zich mee zal brengen. Inspreker is van mening hierdoor

planschade te zullen leiden en vraagt daarom om de bedrijfspanden bij de woningen te laten voldoen aan bepaalde oppervlaktes en hoogtes passend binnen een woonwijk.

Reactie gemeente
Op de locatie aan de Beekenoord in Westervoort is het bestemmingsplan “Beekenoord 2016” van toepassing. Het perceel heeft hierin de bestemming ‘Gemengd’. De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal 7 nieuw te bouwen woningen, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, praktijkruimten, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. De praktijkruimten en dienstverlening zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met een woning op hetzelfde perceel.
De bouwhoogte van een woning is maximaal 10 meter en de bouwhoogte van een praktijkruimte bedraagt maximaal 7 meter.
Daarnaast kent het bestemmingsplan in artikel 3.2.2 de voorwaardelijk verplichting die bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' het gebruik voor wonen niet eerder is toegestaan dan nadat ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' minimaal 70% van het aanduidingsvlak 'praktijkruimte' is bebouwd met praktijkruimten. De praktijkruimten moeten worden gerealiseerd aan de kant van de Noordelijke Parallelweg. Dit heeft te maken met de geluidsbelasting van het naastgelegen spoor.

Binnen de bestemming ‘Gemengd’, dat is opgedeeld in twee plandelen langs de Liemersallee, mogen maximaal 7 woningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan “Beekenoord” uit 2007 voorzag op de oorspronkelijke kavel, met een totale afmeting van ongeveer 2.200 m2, al in twee woningen met praktijkruimten. Op het plandeel langs de Liemersallee waren 5 woningen voorzien, maar zijn er 6 gerealiseerd. Doordat er al 7 woningen zijn vergund, is voor het realiseren van de tweede woning op de kavel een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ook zal niet worden voldaan aan het minimale bebouwingspercentage van 70% ter plaatse van de aanduiding ‘praktijkruimte’, omdat in totaal maar maximaal 65% zal worden bebouwd. Ervan uitgaande dat een praktijkruimte volgens het bestemmingsplan maximaal 250 m2 mag bedragen en de vergunde praktijkruimte op het naastgelegen perceel ongeveer 95 m2 is. Er is nog geen concreet bouwplan voor het onderhavige perceel, maar de verwachting op basis van de impressies is dat ongeveer 40% ter plaatse van de aanduiding ‘praktijkruimte’ zal worden bebouwd. Feitelijk betekent dit dus dat de totale oppervlakte aan praktijkruimte minder is dan waar het geldende bestemmingsplan in voorziet. Het bestemmingsplan geeft een maximale hoogte voor praktijkruimten van 7 meter. Hieraan voldoet het gebouw in aanbouw en hieraan zal ook de tweede ‘praktijkruimte’ moeten voldoen.

De aanvraag gaat alleen over afwijken van het bestemmingsplan voor het toestaan van een extra woning binnen de bestemming ‘Gemengd’ en het afwijken van het bebouwingspercentage. Er is in deze fase nog geen concreet bouwplan. Uiteraard zal de praktijkruimte t.z.t. qua afmetingen en gebruik moeten voldoen aan het geldende bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Dit laatste wordt beoordeeld door een onafhankelijke commissie.
Het is nog niet bekend waar de praktijkruimte uiteindelijk voor gebruikt zal worden. Het toegestane gebruik is echter te vergelijken met een bedrijf of beroep aan huis, zoals dat ook binnen de bestemming ‘Wonen’ is toegestaan. Artikel 3.3.3 van de planregels geeft aan wat in elk geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. Hieronder vallen onder andere bedrijven die mogelijk overlast kunnen veroorzaken en waarvoor een milieuvergunning vereist is. Gezien het toegestane gebruik verwachten wij hier geen nadelige gevolgen van voor de directe omgeving. Het gebruik is zeker niet te vergelijken met dat van een industrieterrein.

Als insprekers van mening zijn dat sprake is van (vergoedbare) vermogensschade kunnen zij hiervoor, na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke plannen

Voorwaarden

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet een onderzoek worden gevoegd waaruit blijkt dat de karakteristieke gevelwering voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

Inhoudelijke beoordeling

De aanvraag dient te voldoen aan de eisen gesteld in artikel 2.12 van de Wabo:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan:
   a. Met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over afwijking
   b. In de bij algemeen maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
   c. Als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat

Dit leidt tot de volgende overwegingen:

- Het perceel is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan “Beekenoord 2016” en heeft hierin de bestemming ‘Gemengd’ met de functieaanduidingen Wonen en Praktijkruimte;
- Binnen de bestemming ‘Gemengd’, dat is opgedeeld in twee plandelen, mogen maximaal 7 woningen worden gebouwd. Omdat er al 7 woningen zijn vergund, is het realiseren van een reeds voorziene tweede woning op de kavel aan de Beekenoord niet toegestaan;
- Ook zal niet worden voldaan aan het minimale bebouwingspercentage van 70% ter plaatse van de aanduiding ‘praktijkruimte’, omdat er minder wordt bebouwd dan is voorgeschreven;
- Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan medewerking worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- Ter beoordeling hiervan is de ruimtelijke onderbouwing ‘Extra woning Beekenoord ong., gemeente Westervoort’ opgesteld die deel uitmaakt van de aanvraag;
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er wordt voldaan aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten en er geen nadelige effecten op de situatie in en in de omgeving van het besluitgebied te verwachten zijn. De woning en de praktijkruimte zullen, afgezien de voorgeschreven minimale bebouwingspercentage, voldoen aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande blijkt dat er geen overwegende bezwaren zijn en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierdoor kan er toepassing worden gegeven aan artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.