GEMEENTE BEUNINGEN

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Verklaring van geen bedenkingen Dwars Hommelstraat 15a Beuningen.
Zaaknummer	: 542464
Behandelaar	: Team ruimtelijke ontwikkeling
Status	: Beperkt openbaar

Besluit om

1. Geen bedenkingen kenbaar te maken over het voorgenomen besluit van het college van burgemeester en wethouders inzake de vergunning voor de splitsing van de woning Dwars Hommelstraat 15a in Beuningen;
2. Te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders de vergunning kan verlenen als blijkt dat er tegen de ontwerpvergunning geen zienswijzen inkomen.

Inleiding

Er is in 2023 vergunning gevraagd voor het splitsen in 3 wooneenheden van de woning Dwarshommelstraat 15a in Beuningen. Bij de toetsing van de aanvraag is geoordeeld dat de vergunning niet verleend kan worden omdat het plan niet past in het woningsplitsingsbeleid van Beuningen en toevoeging van woningen in het oeverwallengebied in beginsel onwenselijk is. Het voornemen om de vergunning te weigeren is bekendgemaakt in mei 2024. Tegen dit voornemen heeft de aanvrager op 14 juni 2024 een zienswijze ingediend onder andere omdat de portefeuillehouder toegezegd zou hebben dat de vergunning verleend wordt.
Wij zijn van oordeel dat er sprake is van gedane toezeggingen waarop de aanvrager mocht vertrouwen.
De wet bepaalt dat u bevoegd bent te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan.
Daarom wordt dit voorstel aan u voorgelegd.

Beoogd effect

Correcte toepassing van wet- en regelgeving en verlening van de vergunning voor woningsplitsing.

Argumenten

1.1 Het college wenste eerder in ontwerp niet mee te werken aan vergunningverlening wegens strijd met beleid. (zie bijlage 1).

Plan

Initiatiefnemer wenst zijn woning Dwars Hommelstraat 15a opnieuw te splitsen (in 2007 is een vergunning verleend voor splitsing van de oorspronkelijke woning). Hierbij wordt een woning gerealiseerd in de bestaande hoofdmassa en 2 woningen worden gerealiseerd in de in 2020 vergunde aangebouwde uitbreiding van het woonhuis met kelder. De uitbreiding (als zodanig ook benoemd in de vergunning) van het woonhuis is met een tussenlid verbonden met de hoofdmassa en heeft de uitstaling van een aangebouwd bijgebouw.

Ontwerpweigering
We hebben op 3 mei 2024 een ontwerpweigeringsbesluit genomen omdat het verzoek niet past in de toetsingscriteria van het woningsplitsingsbeleid.
Daarnaast vonden wij het geen gewenste ontwikkeling in het oeverwallengebied.
De volgende argumenten lagen hieraan ten grondslag:
In het woningsplitsingsbeleid is aangegeven dat de woningsplitsing dient plaats te vinden binnen de bestaande hoofdmassa. Daarvan is in dit geval geen sprake. Hoewel de term hoofdmassa niet is gedefinieerd, is de uitstraling zodanig dat het hier een aangebouwd bijgebouw betreft. Daar komt bij dat het splitsingsbeleid er niet op gericht is om een reeds gesplitste woning opnieuw te splitsen: niet voor niets wordt uitgegaan van het splitsen van de hoofdmassa. Dat blijkt ook uit het uitgangspunt dat in principe splitsing in combinatie met uitbreiding van de hoofdmassa niet is toegestaan. In dit geval is de aangebouwde uitbreiding en kelder in 2020 en 2021 vergund, en de nu gewenste splitsing in 2023 aangevraagd. Toch kan in lijn met het bestaande beleid worden gesteld dat het niet de bedoeling is een uitbreiding in te zetten voor splitsing. Een ander argument om niet mee te werken is gelegen in het feit dat er terughoudend wordt omgesprongen met het toevoegen van woningen in het Oeverwallengebied. Alleen wanneer sprake is van een transitie of wanneer er sprake is van een splitsing passend in het splitsingsbeleid worden er woningen toegestaan. In het nog op te stellen oeverwallenbeleid wordt bepaald hoe we met het gebied omspringen en zal ook worden bepaald waar eventueel nog woningen kunnen worden toegevoegd.

Daarnaast voldoet het plan ook niet aan een aantal andere toetsingscriteria:
De woning wordt deels evenwijdig aan de straat gesplitst, waardoor de voordeuren geen directe relatie hebben met de openbare weg. Dit is niet toegestaan volgens het beleid.
Het is in principe niet toegestaan een extra inrit te realiseren. Deze staat wel op de tekeningen. Deze is wellicht wel mogelijk. Officieel moet de inrit nog worden aangevraagd.

1.2 Er is sprake van gedane toezeggingen waarop aanvrager mocht vertrouwen.
In mei 2024 hebben wij dus geoordeeld dat de vergunning niet verleend kan worden wegens strijd met beleid, zie argument 1.1.
Echter, uit de uitvoerige documentatie die bij de zienswijze van de aanvrager is gevoegd, lijkt het erop dat er sprake is geweest van toezeggingen dat de vergunning verleend zou worden. De vraag is nu of de aanvrager hierop mocht vertrouwen.
Voor een gehonoreerd beroep op het vertrouwensbeginsel moeten we 3 stappen doorlopen (zie de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694):

a. Er moet sprake zijn van uitlatingen en/of gedragingen van ambtenaren (of een wethouder) die bij de betrokkene redelijkerwijs de indruk wekken van een welbewuste standpuntbepaling van het bestuur over de manier waarop in zijn geval een bevoegdheid al dan niet zal worden uitgeoefend. Ook zonder schriftelijk stuk kan de uitlating en/of gedraging aannemelijk zijn, waarbij van belang kan zijn of het bestuursorgaan de gestelde uitlating en/of gedraging niet of onvoldoende betwist.
De correspondentie tussen aanvrager en portefeuillehouder, zeker in onderlinge samenhang, maakt dat de indruk is gewekt dat er een positief besluit zou volgen.

b. Kan de toezegging aan het bestuursorgaan worden toegerekend? In dit geval gaat het om toezeggingen van de wethouder/portefeuillehouder. Aan dit criterium wordt voldaan.

c. Er moet een belangenafweging plaatsvinden: zijn er bijvoorbeeld belangen van omwonenden?
Vanwege de royale ligging aan de dwarshommelstraat van het te splitsen pand, is de ruimtelijke impact beperkt. Er is tot op heden niet gebleken van bezwaren tegen het plan. De ontwerpvergunning zal echter nog ter inzage worden gelegd om eventuele belanghebbenden gelegenheid te geven in te spreken.
Van strijd met zwaarwegende algemene belangen is geen sprake.

De conclusie luidt dat het vertrouwensbeginsel op gaat en dat de vergunning verleend moet worden.

1.3 U bent wettelijk bevoegd te verklaren al dan geen bedenkingen te hebben tegen dit plan.
De aanvraag is van voor januari 2024, waardoor de wet ruimtelijke ordening, en de Wabo, van toepassing zijn.
Onder deze wetgeving moet de aanvraag worden voorgelegd aan de gemeenteraad. U bent namelijk bevoegd te verklaren geen bedenkingen te hebben. Dit doet u dan in ontwerp, waarna de ontwerpvergunning ter inzage wordt gelegd. Daarna kan de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven, waarna het college bevoegd is de vergunning te verlenen.
Onder de Omgevingswet bestaat een gelijksoortige bevoegdheid, die we het adviesrecht van de raad, bij afwijkingen van het Omgevingsplan, noemen.

2.1 Als er geen zienswijzen inkomen is er geen argument de aanvraag nogmaals aan u voor te leggen en dit versnelt het proces van vergunningverlening
Uw besluit wordt samen met de ontwerpvergunning, als 'ontwerpverklaring van geen bedenkingen' ter inzage gelegd. Er kunnen dan zienswijzen worden ingediend, door bijvoorbeeld omwonenden. Formeel besluit u daarna over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.
Dan is het college daarna bevoegd de vergunning te verlenen.
Komen er echter geen zienswijzen binnen dan heeft het geen meerwaarde om de aanvraag nogmaals aan u voor te leggen. Het college kan dan de vergunning verlenen. Dit scheelt veel proceduretijd.

Kanttekeningen
1.1 Weigering van de verklaring van geen bedenkingen kan financiële consequenties hebben voor de gemeente.
Zoals boven gesteld heeft de gemeenteraad de bevoegdheid te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan. De raad kan daarom ook besluiten te verklaren dat ze wél bedenkingen heeft. De vergunning kan dan niet verleend worden. Gezien de toezeggingen die gedaan lijken te zijn kan de gemeente dan geconfronteerd worden met een schadeclaim.

Financiën
Er zijn voor de gemeente geen kosten, de legesverordening is van toepassing.

Tijdspad
Nadat u heeft verklaard geen bedenkingen te hebben leggen we dit ter inzage zodat er eventuele zienswijzen kunnen worden ingediend tegen de ontwerpverlening van de vergunning.

Communicatie/Participatie
Na raadsbesluit wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd.

Bijlagen
- Bijlage 1: De ontwerpweigering
- Bijlage 2: De zienswijze (**niet openbaar**)
- Bijlage 3: De ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag.
- Bijlage 4: Bouwtekening.
- Bijlage 5: Toetsing aan het woonbeleid.
- Bijlage 6: Het woningsplitsingsbeleid.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
Secretaris

Daphne Bergman
Burgemeester